



Arkoconsult As  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/6928 - 23/74966

Saksbehandlar:  
Kjartan Medaas  
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:  
27.09.2023

## Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 108/17 Lindås

Administrativt vedtak: Saknr: 1130/23

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 2.2, og punkt 2.2.2 i føresegnene til kommunedelplan for Lindås. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 639m<sup>2</sup> frå gbnr 108/17 til gbnr 108/18. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Nøyaktig storleik på arealet vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

### Saksutgreiing

Tiltak: Dispensasjon og arealoverføring  
Byggjestad: Gbnr 108/17  
Tiltakshavar: Bjørg Liv Thorseth  
Søklar: Arkoconsult As

### Tiltak

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 639 m<sup>2</sup> frå gbnr 108/17 til gbnr 108/18. Arealet er i bruk som tilkomst og parkering for gbnr 108/18, Lindås bedehus.

Gbnr 108/17 er registrert med eit areal på 3767,5 m<sup>2</sup> i matrikkelen. Gbnr 108/18 med 1028,4 m<sup>2</sup>.

Arealet er registrert som bygd og skog i NIBIO sitt gardskart.

Viser elles til søknad mottteken 12.09.2023.

### **Planstatus**

Arealet er uregulert og sett av til bustadformål i kommunedelplan for Lindås (KDP). I punkt 2.2 i KDP er det sett krav om at areal som er sett av til bygg- og anleggsformål skal inngå i reguleringsplan før det mellom anna vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom.

Området er omfatta av fleire omsynsoner; H810-Krav om felles planlegging, H570- Kulturmiljø Indre farlei og H220- Gul støysone.

Omsynsone H810\_2- krav om felles planlegging har bakgrunn i punkt 2.2.2 i føresegnene til KDP.

### **Uttale frå annan styresmakt**

Kommunen vurderer at saka på grunn av tiltaket sin art ikkje skal sendast til eksterne etatar for uttale. Statsforvaltaren og Vestland Fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om reguleringsplan sett i punkt 2.2. i føresegnene til kommunedelplanen. Og dispensasjon frå krav om felles planlegging punkt 2.2.2. Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

### 3 Grunner for å gi dispensasjon:

Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

Firma:  
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:  
Hamrenesvegen 30  
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:  
Org.nr: 918 269 665



I denne saken vil vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag. Det omsøkte arealet skal overføres fra én bebyggd tomt til én annen bebyggd tomt. Begge tomtene er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel for Lindås. Et krav om en reguleringsplan vil dermed være unødvendig bruk av ressurser for arealet som er berørt. Tiltaket vil kunne vurderes grundig, helhetlig og overordnet ved en ordinær byggesaksbehandling. De overnevnte hensyn vil derfor bli ivaretatt ved innsending av søknaden til kommunens plan- og byggesaksavdeling.

Arealoverføringen vil ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, herunder naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir her ivaretatt gjennom nabovarsling.

Arealoverføringen isolert sett vil ikke kreve at infrastrukturen i området må utbedres ettersom arealet skal overføres fra en bebyggd tomt til en annen. Omsøkt tiltak vil heller ikke medføre økt behov for barnehage, skole, lekearealer eller lignende. I tillegg oppstår det ingen endringer i kulturmiljøet ved arealoverføringen, og det er, slik vi ser det, heller ingen andre spesielle forhold som krever en nærmere avklaring. Avgivende eiendom oppfyller fortsatt øvrige relevante krav, som krav til utnyttelsesgrad og parkering. Vi kan dermed ikke se at hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fra plankravet vil tilsidesette nasjonale og regionale interesser, da tiltaket kun består i arealoverføring fra en tomt til en annen. Nasjonale og regionale interesser vil i tillegg, slik vi ser det, bli ivaretatt ved en ordinær byggesaksbehandling.

Basert på dette, mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

### 4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempene ved å gi dispensasjon er at det gis dispensasjon fra gjeldende plan som kan svekke planen som et styringsdokument.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at hjemmelshaver av gbnr. 108/18 får anledning til å eie og råde over arealet som i dag blir benyttet av dem, men som tilhører gbnr. 108/17. Dette arealet inneholder blant annet en intern vei og parkeringsplasser som leder til bygningen ved gbnr. 108/18. Det vil derfor være en fordel at dette arealet eies av de(n) som faktisk disponerer arealet, slik at man i senere tid unngår eventuelle konflikter om privatrettslige forhold. Det å forebygge for eventuelle konflikter om privatrettslige forhold i fremtiden, vil gagne samfunnet på sikt. Arealoverføringen vil være svært hensiktsmessig sett i henhold til eksisterende og fremtidige forhold.

Oppsummeringsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å sikre sin rådighet.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

## Nabovarsel

Ansvarleg søkjar skriv i følgjeskriv til søknaden at nokre av festarane under gbnr 108/1 ikkje er varsla. Dette grunna at ein ikkje har funne adresse eller at festarane er døde. Kommunen vurderer at nabovarslinga er i samsvar med regelverket då ingen av desse festetomtene grenser direkte til omsøkt areal. I følgje søkjar har det heller ikkje vore mogleg å varsle heimelshavar til gbnr 108/510 då det ikkje er tinglyst eigar av egedomen. Gbnr 108/510 er fylkesveg 5496- Veråsvegen. Vestland fylkeskommune skulle vore nabovarsla. Søkjar fekk melding om dette og varsla Fylkeskommunen i etterkant.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr 108/61. Merknaden går på eventuelt framtidig bygg og høgde. Naboen skriv at han ikkje har noko merknad til sjølve arealoverføringa. Søkjar har kommentert merknaden med at denne ikkje vert å sjå som ein merknad til søknad om arealoverføring. Kommunen er samd i denne vurderinga.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Arealoverføringa utløyser ikkje endring i forhold til vatn og avløp.

#### **Tilkomst, avkøyrsla og parkering**

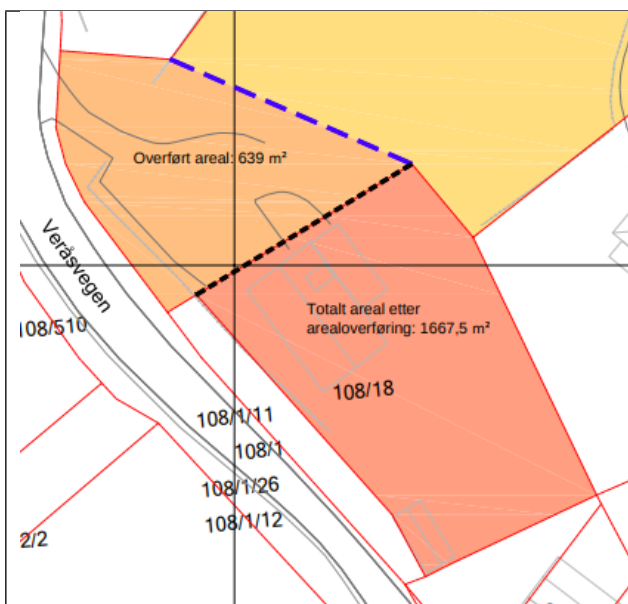
Tilkomst til gbnr 108/18 går over aktuelt areal. Parkering for egedomen er også på dette arealet. Det vert ingen endring i avkøyrsla som følgje av omsøkte arealoverføring.

#### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

#### **Plassering**

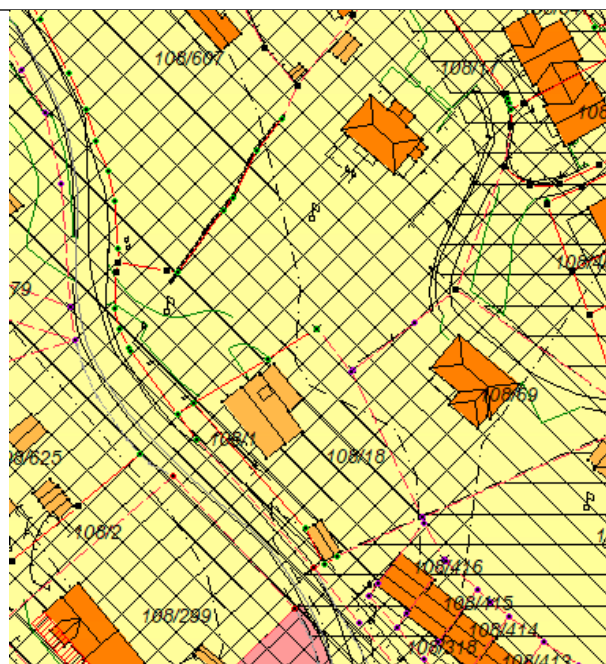
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 31.05.2023.



Frå situasjonsplan



Ortofototo 2020



Kommunedelplan for Lindås

### VURDERING:

#### Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er i følgje søkjar eit ønske om eige arealet som dei allereie bruker.

Parsellen er i hovudsak registrert som bygd i NIBIO sitt gardskart. Litt av parsellen er registrert som skog.

Ein dispensasjon frå krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til arealoverføring vil ikkje få konsekvensar for helse og tryggleik. Arealoverføringa vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet og kulturmiljøet. Dette ut frå at arealet allereie er teke i bruk til tilkomst og parkering.

Kommunen vurderer at omsøkt arealoverføring ikkje vil ha negativ innverknad på, eller vera i strid med intensjonane bak omsynsone for Indre farlei. At delar av arealet ligg innanfor gul støysone vil ikkje vera avgjerande for vurdering av dispensasjon for arealoverføring. Men kan få konsekvensar for seinare eventuelle tiltak på arealet.

I vidare vurdering er gjort ei samla vurdering av dispensasjon frå krav om at området skal inngå i reguleringsplan og krav om områdeplan.

#### Vurdering av omsynet bak føresegna.

Omsynet bak reguleringskravet er å sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av eit område. Plankravet er med på å sikre ein open og føreseieleg prosess der både offentlege og private partar får medverke. Videre er formålet med krav til utarbeiding av reguleringsplan i KDP å sikre slikt som til dømes intern gang- køyrevegnett, teknisk anlegg og plassering av bygg. Vidare skal det sikrast tilstrekkeleg areal av god kvalitet til leikeplassar og friområde.

Det er lite sannsynleg at arealet vil verta regulert til anna formål i framtidig regulering eller områderegulering.

At området er omfatta av omsynsone med krav om felles planlegging fører i praksis til at det er lagt ned bygge- og deleforbod for heile arealet som er omfatta av omsynsone.

Administrasjonen henta i ei anna sak, 21/7595, inn uttale frå planavdelinga i kommunen. Det vert då peika på at isolert sett hadde ikkje omsøkt frådeling slikt omfang, innhald eller er av

ein slik karakter at intensjonen med å utarbeida reguleringsplan gjorde seg gjeldande. Administrasjonen vurderer at dei same forholda gjer seg gjeldande i denne saka.

Arealoverføringa vil ikkje krevje endring av infrastruktur i området. Eller medføre økt trong for barnehage, skule, leikeareal osb. Avgjevande eigedom vil fortsett oppfylle relevante krav som krav til utnyttingsgrad og parkering.

Det vil berre vere endring av eigedomsgrensene som vert tillate. Ikkje fysiske inngrep på parsellen.

Ein dispensasjon i saka vil etter kommunen si vurdering ikkje sette nasjonale og regionale interesser til side.

Kommunen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak kravet om at arealet skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til mellom anna deling ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for arealoverføring.

#### Vurdering av fordelar og ulemper.

Både vilkåret om omsyna bak føresegnene vert sett vesentleg til side og vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene må vera oppfylte for at kommunen kan gje dispensasjon. Eftersom kommunen vurderer at omsynet bak føresegnene ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon vert fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon også vurdert.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Fordelane for eigar er openberre ved at ein får eige arealet som allereie er i bruk til eigedomen. Det er ein fordel for offentlege oversikt at det er samsvar mellom brukar og eigar. Ved at brukar og eigar er den same vil ein også kunne avverje eventuelle privatrettslege konflikhtar. Dette saman med at arealoverføringa vil vere til nytte for mange ved at det er bedehuset som vil eiga arealet, vil på sett og vis vere til gagn for samfunnet.

Ved å innlemme arealet i gbnr 108/18 vil ein leggje til rette for hensiktsmessig utvikling av eigedomen. Dette utan at omsynet bak begge reguleringskrav vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon frå reguleringskravet finn administrasjonen at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### **Konklusjon**

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå punkt 2.2 og punkt 2.2.2 i føresegnene til KDP er stetta. Kommunen gjev løyve til arealoverføring av om lag 639 m<sup>2</sup> som omsøkt.

Eventuelle hefte på avgjevareigedomen som kan vera til hinder for tinglysing av arealoverføringa må ordnast før oppmålingsforretning vert halden.

#### **Aktuelt regelverk**

- Søknaad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 23/6928

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas  
avdelingsingeniør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Vedlegg:**

Situasjonskart

### **Mottakarar:**

Arkoconsult As

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSE  
N