



Arkocosult AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/7780 - 23/21548

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

Dato:  
13.04.2023

## **Dispensasjon og løyve til oppretting av 6 nye grunneigedomar - gbnr 424/13 Bø**

**Administrativt vedtak: Saknr: 317/23**

### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå Fritids- og turistformålet for frådelling av 6 hyttetomter rundt eksisterande utleigehytter frå gbnr 424/13. Videre vert det med heimel i pbl § 19-2 gjeve dispensasjon frå punkt 2.1 i føresegnene for kommunedelplan for Radøy; krav om reguleringsplan.**

**Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådelling av 6 hyttetomter rundt eksisterande utleigehytter frå gbnr 424/13 som omsøkt. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:**

- **Ret til parkering for dei nye grunneigedomane skal sikrast gjennom tinglyst erklæring seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretninga.**
- **Framlagt erklæring om veg, vatn og avløp for dei nye grunneigedomane skal tinglysast seinast samstundes med fullføring av oppmålingsforretninga.**
- **Nytt samtykke til å ha hyttene nærare enn 4 meter frå nabogrense må leggjast fram for tomt 4 og 5.**
- **Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### **Saksutgreiing**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål Fritids- og turistformål, dispensasjon frå plankrav i kommunedelplan for Radøy (KDP) og søknad om deling. Søknaden gjeld for oppretting av 6 tomter for fritidsbustad. Det er i dag utleiehytter på parsellane.

Formålet med søknaden er å selje hyttene for å finansiere bygging av nye og meir tidsriktige utleiehytter ein annan stad på gbnr 424/13. Søkjar oppgjer i søknaden at vidare utleige av hyttene når dei ikkje er i bruk av eigar vil vera aktuelt.

Gbnr 424/13 er registrert med eit areal på 62588,9,m<sup>2</sup> i matrikkelen.

Utval for areal, plan og miljø oppheva i møte den 15.06.2022 administrativt vedtak datert 26.01.2022 om avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål og dispensasjon frå plankravet. I vedtaket står følgjande: *Det vert innstilt å gje dispensasjon frå arealføremålet fritids- og turistføremålet og dispensasjon frå plankravet på følgjande vilkår:- Grensene for tomtane vert flytta slik at dei følgjer byggegrense mot sjø. Søknad for oppretting av 6 hyttetomter med etablerte utleige hytter – gbnr 424/13 Bø, vert godkjent når dispensasjonen er avklart.*

Det var i opprinneleg søknad berre søkt om dispensasjon frå plankravet i KDP punkt 2.1. Dette ut frå at ansvarleg søkjar meinte at tiltaket var i tråd med arealformålet. Søknad om deling hadde diverse manglar.

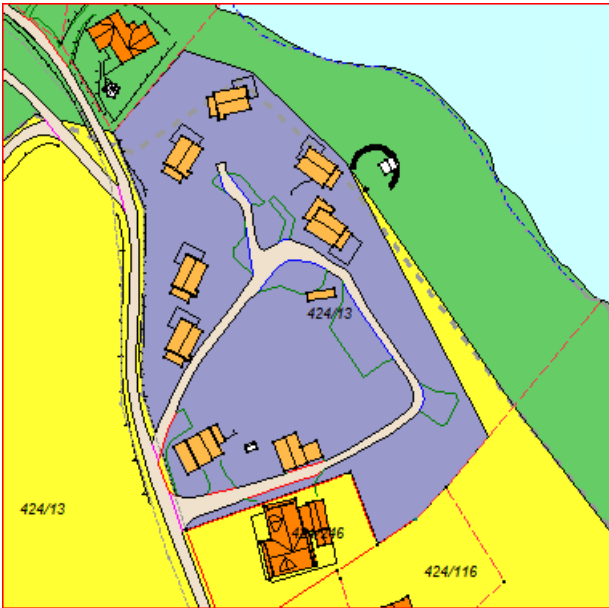
Opprinneleg søknad om deling er no supplert med søknad om dispensasjon frå arealformålet. Søknaden er nabovarsla, situasjonskartet er endra i tråd med byggegrense mot sjø, det er lagt fram erklæring om rett til VVA og det er lagt fram løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg.

Vestland fylkeskommune har lagt fram kulturminnefagleg fråsegn datert 07.01.2022.

Det vert elles vist til søknad om deling og dispensasjon mottteken 20.01.2023.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område. Arealet er sett av til Fritids- og turistformål i kommunedelplan (KDP) for Radøy. I KDP punkt 3.1.6.2 står det at formålet omfattar eksisterande campinghytter med tilhøyrande anlegg og infrastruktur. Arealformålet ligg under bygg og anlegg etter Pbl § 11-7. Føresegnene til kommunedelplanen punkt 2.1 set krav om at område sett av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak.



Utsnitt av KDP

### Uttale frå annan styresmakt

Saka har vore sendt til uttale til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland. Det er ikkje motteke uttale til denne søknaden. Administrasjonen legg uttalar til opprinneleg søknad til grunn.

Alver kommune kulturavdelinga og Alver kommune samferdsel, veg-, vatn-, avløpsforvaltning hadde opprinneleg søknad til uttale.

Avdeling for kultur i Alver kommune kom med følgjande uttale:

Me kan ikkje sjå at tiltaket har negative konsekvensar for friluftsliv eller nyare tids kulturminne, og har såleis ingen merkndaer til dette tiltaket.

Me vil peika på at tilgrensande område i kartlegginga av friluftslivsområde frå 2016 er registrerte som viktig friluftsområde som særleg skulen og barnehagen nyttar.

Statsforvaltaren kom med slik uttale:

### **Statsforvaltaren si vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det er søkt om å dele ifrå eksisterande utleiehytter for å selje dei som private hytter med moglegheit for utleige. Vår vurdering er at dette ikkje vil vere i samsvar med fritids- og turistformålet i kommuneplanen. Vi vurderer difor at det må søkast dispensasjon frå formål i kommuneplanen i tillegg til krav om regulering.

I denne saka er det berre søkt om frådelling, men det er også ytra eit ønske om fleire nye einingar i området. Det kjem ikkje fram om søker har tenkt å utarbeide ein reguleringsplan for nye tiltak. Sjølv om det no berre er søkt om frådelling, heng søknaden tett saman med plan om oppføring av nye hytter. Ein dispensasjon i saka vil difor føre til eit sterkt press og forventning om å få bygge på resten av arealet. Det er viktig at kommunen i denne saka tek eit overordna perspektiv og at ser den planfaglege heilskapleg i saka.

Området som er sett som turist og fritidsformål i kommuneplanen ligg i strandsona. Sjølv om det er satt ei byggegrense i kommuneplanen, gjeld framleis pbl § 1-8 første ledd. Strandsona, med dei

---

E-postadresse: <a href="mailto:svf/post@statsforvalteren.no">svf/post@statsforvalteren.no</a> Sikker melding: <a href="http://www.statsforvalteren.no/melding">www.statsforvalteren.no/melding</a>	Postadresse: Njøsavegen 2 6863 Leikanger	Besøksadresse: Njøsavegen 2, Leikanger Statens hus, Kaigaten 9, Bergen Fjellvegen 11, Førde	Telefon: 57 64 30 00 <a href="http://www.statsforvalteren.no/vi">www.statsforvalteren.no/vi</a> Org.nr. 974 760 665
---	--	--	---

Side: 2/2

allmenne omsyna som skal sikrast der, vil difor vere eit tema i ein reguleringsplan. Etter det vi kan sjå består nordre del av området av utleiehyttene som er søkt delt ifrå. Sørleg del av området består mellom anna av mark som er registrert som fulldyrka. Etter det vi kan sjå er det ikkje drift av jorda her, men den har likevel si verdi. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. I føresegna 3.1.6.2 i kommuneplanen står det at føremålet i dette området omfattar eksisterande campinghytter med tilhøyrande anlegg og infrastruktur. Kommuneplanen opnar difor ikkje for fleire og større hytter i dette området.

Statsforvaltaren si vurdering er at frådelinga ikkje er i samsvar med formålet i kommuneplanen og at søker sin framtidige plan for området heller ikkje er i samsvar med føresegnene i kommuneplanen. Om ein skal endre formål og bygge meir, må dette vurderast i kommuneplanen, og det må eventuelt utarbeidast ein reguleringsplan for å sikre verdiane i området og få dei beste løysingane.

Vi rår difor ifrå dispensasjon i denne saka.

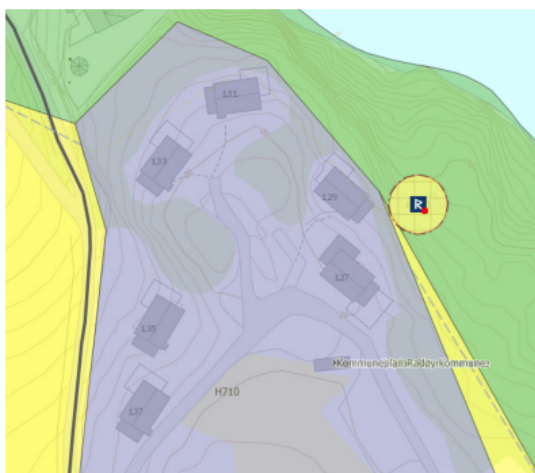
Vestland fylkeskommune, seksjon for kulturarv la 10.01.2022 fram kulturminneleg fråsegn:

### Kulturminnefagleg fråsegn – Søknad om dispensasjon - gnr 424 bnr 13 - Bø - Alver kommune

Viser til brev dagsett 01.11.2021 med ovanfor nemnde sak til fråsegn, og til vårt brev av 11.11.2021 med varsel om synfaring.

Arkeologar frå Vestland fylkeskommune gjennomførte synfaring i det gjeldande arealet 09.12.2021 det vart ikkje påvist synlege automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal eller regional verdi innanfor området som er søkt frådelt. Det er ikkje trong for ytterlegare arkeologiske registreringar. Vi ber likevel om at det vert teke omsyn til eventuelle kulturlandskapstrekk som til dømes steingardar, bakkemurar, tufter, eldre vegfar m.m.

Parsellar må etablerast innanfor område avsett til fritids- og turistfremål i kommuneplanen. Slik at heile det automatisk freda kulturminne med tilhøyrande sikringszone (Askeladden id. 149416) ligg utanfor nye parsellar.



Figur 1. Rune R visar automatisk freda kulturminne med tilhøyrande sikringszone

<b>Postadresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>E-post</b>	<b>Heimeside</b>	<b>EHF-Fakturaadr.</b>	<b>Organisasjonsnr.</b>
Postboks 7900 5020 Bergen	05557	post@vlfk.no	www.vestlandfylke.no	821311632	821 311 632

Saksnr: 2022/265-1

Side 2 av 2

Vi vil minne om kulturminnelovas § 3:

**Forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner.**

Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeid stansast til funnet er vurdert.

Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.

Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg hadde ikkje merknader til saka.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformål Fritids- og turistformål i KDP.

Tiltaket krev dispensasjon punkt 2.1, krav om i reguleringsplan, i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon frå arealformålet med slik grunngjeving:

### **Grunner for å gi dispensasjon**

#### **1. Byggegrense satt i reguleringsplankart**

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

Eiendommen ligger i dag i arealformålet fritids- og turistformål. Eiendommene som skal fradeles er i dag bebygget med hytter til utleie. Det er nå ønskelig å fradele utleiehyttene for å selge dem som fritidsboliger. Bruken av området vil ikke endres i særlig grad da formålet med hyttene fortsatt vil være til fritidsbruk. Det vil i større grad være forutsigbart for omkringliggende eiendommer, fordi fritidsboligene vil trolig i større grad benyttes til eget bruk av eventuelle kjøpere.

Som nevnt i avsnittet over vil bruken i stor grad være den samme, ved at både utleie av hytter og bruk av fritidsboliger foregår typisk i helger og ferier. Sett hen til dette vil fritidsinteressen til arealformålet fortsatt være ivaretatt, men turistinteressen til arealformålet vil ikke stå like sterkt ved dispensasjon. Vi ser likevel ikke at det omsøkte tiltaket vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i vesentlig grad da bruken vil være tilnærmet lik.

Tiltaket vil ikke ha behov for utvidelse av eksisterende infrastruktur, og parkering er allerede ivaretatt ved etablering av utleiehyttene.

Med bakgrunn i overnevnte mener vi at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

#### **Felles drøftelse av fordeler og ulemper**

Ulempene ved å gi dispensasjon vil være at man avviker fra gjeldende bestemmelser.

Vi ser likevel at det er fordeler ved dispensasjon. En dispensasjon vil skape mulighet for å fradele eiendommer på en hensiktsmessig måte uten at det skaper særlige ulemper for omkringliggende eiendommer. Dette vil også gi tiltakshaver mulighet til å utvikle eiendommen i tråd sine eierinteresser.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er *"klart større"* enn ulempene.

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

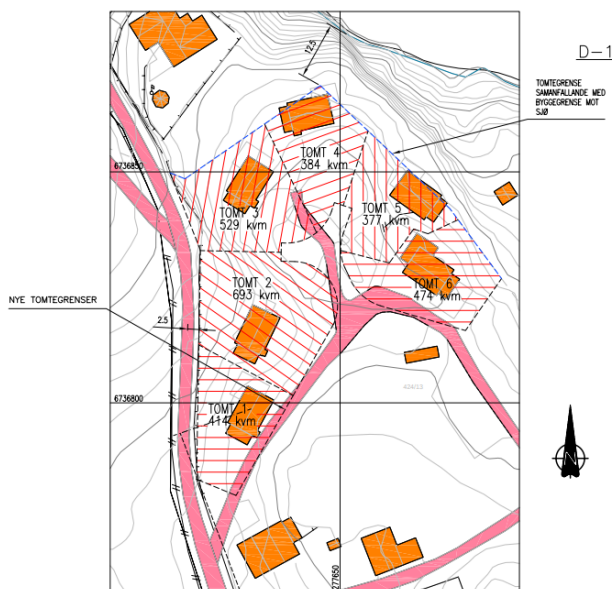
Administrasjonen legg til grunn at opprinneleg søknad om dispensasjon frå reguleringsplankravet framleis gjeld. Og vil handsame denne på nytt. Denne dispensasjonssøknaden er grunngjeving med mellom anna slik grunngjeving: Får ikkje andre naboar med på å utarbeide reguleringsplan. Det vert for kostbart for søkjar å lage reguleringsplan. Treng å få delt frå hyttetomtane for å frigjere kapital til vidare utvikling av området.

## Nabovarsel

Søknad om deling er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar til søknaden.

## Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 29.11.2022.



Utsnitt av situasjonsplan

Ortofoto 2020

## Veg, vatn og avlaup

Alver kommune ved avdeling samferdsel, veg-, vatn- og avløpsforvaltning har i vedtak datert 03.01.2023 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg. Det er lagt fram erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar over gbnr 424/13. Erklæringa vert å tinglysa seinast samstundes med at dei nye grunneigedomane vert oppretta i grunnboka.

Det er oppgjeve at hyttene er tilkoplede offentleg vatn.

Hyttene har godkjent utsepp frå bygningsrådsvedtak 09.02.94 sak 2/94. Det er installert minireinseanlegg av type Biovac FD 30N GRP. Anlegget er dimensjonert for 6 bueiningar.

Kommunen vurderer ut frå dette at dei nye grunneigedomane er sikra lovleg vatn, avløp og tilkomst i samsvar med pbl. §§ 27-1,2 og 4.

## Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

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

## VURDERING:

### Naturmangfaldlova

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

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

### **Vurdering av søknaden**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Kommunen vurderer at krav til teknisk infrastruktur er sikra for dei nye grunneigedomane.

Tomtane vert små. Heilt ned mot 377m<sup>2</sup>. Det er ikkje sett noko minimumsgrense for storleik på hyttetomter i KDP.

Avstanden mellom hyttene og foreslåtte grenser er mindre enn 4 meter. Det er lagt fram samtykke til å ha hyttene nærare enn 4 meter. Slik administrasjonen tolkar samtykket er det gjeve løyve til at grensa vert sett inntil 2.0 meter frå hyttene. Dette samtykket vart gjeve før situasjonsplanen var korrigert. Det må leggjast fram nytt nabosamtykke for tomt 4 og 5.

Aktuelt areal er avsett til Fritids- og turistformål i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Delar av tomtane var opprinneleg teikna innanfor byggegrense mot sjø sett i KDP. Søkjar har korrigert situasjonsplanen slik at grensene no er i samsvar med byggegrensa. Vilkår sett i utval for areal, plan og miljø sitt vedtak saknr. 086/22 datert 15.06.2022 er med det oppfylt.

### **Dispensasjon**

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, 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 innafør 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.



Bakgrunnen for søknaden er slik vi forstår det eit ønskje om dela frå tomtar rundt eksisterande utleigehytter for å selja desse. Inntektene frå salet er tenkt brukt til finansiering av nye meir tidsriktige utleigehytter ein anna stad på eigedomen. Hyttene som vert søkt frådelt tilfredsstillar ikkje lenger marknaden sine krav til utleigehytter. Hyttene vart oppførte i perioden 1995 til 1997.

Søknaden må sjåast i samanheng med sak 21/9419 – søknad om rammeløyve for 4 feriehus og 2 naust. Og sak 21/7987 – søknad om forlenging av eksisterande flytebrygge. Begge desse sakene vart avviste mellom anna grunngjeve i at tiltaka ikkje inngår i reguleringsplan slik kommunedelplanen krev.

Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både offentlege og private har fått uttale seg. Det er derfor uheldig at endringar skjer gjennom dispensasjonar og ikkje gjennom opne planprosessar. Gjeldande KDP for Radøy vart vedteken i 2019 og er soleis rimeleg ny. Arbeid med ny kommuneplan for Alver kommune er i prosess. Ein dispensasjon vil måtte løyse dei momenta ein reguleringsplan skal løysa. Til dømes slikt som arealbruk, vatn, avlaup, parkeringsplassar, avkøyrslar frå kommunal veg, plassering av flytebrygger og byggegrense mot sjø.

#### Vurdering av omsynet bak føresegna.

Omsynet bak Fritids- og turistformålet er i denne saka hovudsakleg å ivareta drift av campingplass og utleigehytter. Søkjar oppgjev at det kan vere aktuelt med framleige av hyttene etter at dei er selde. Formålet opnar ikkje for tradisjonelle hyttetomter. Sjølv om søkjar oppgjev moglegheiter for framleige av hyttene kan ikkje kommunen ta stilling dette no. Ved å gje dispensasjon frå arealformålet med grunngjeving i at hyttene framleis dels kan leigast ut opnar ein for uklare forhold sett i forhold til arealformålet.

Videre er ein del av omsynet bak arealformålet føreseieleg nytte av areala. Bruken av hyttene vil i stor grad vere den same etter at dei er frådelt og selde som i dag. Både utleigehytter og bruk av fritidsbustadar går oftast føre seg i helger og feriar. Slik sett vil fritidsinteressene knytt til arealformålet framleis gjera seg gjeldande etter frådelling. Men turistinteressene vil ikkje verte oppretthalde i like stor grad ved frådelling som i dag. Dette med unntak av eventuell framleige.

Det vil ikkje vere trong for endring av infrastrukturen i området som følgje av at det vert gjeve dispensasjon frå arealformålet. Dette er allereie tilrettelagt for hyttene. I og med at tomtane vert små kan det vere trong for parkering på avgjevareigedomen. Det bør derfor tinglystast rett til parkering for dei eigedomane som kan ha fordel av det.

Omsynet bak kravet om at oppretting av nye grunneigedomar skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve er ønskje om ei heilskapleg utvikling av området.

Kommunen vurderer ut frå ovannemnde at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen og kravet om regulering ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for oppretting av 6 nye grunneigedomar.

#### Vurdering av fordelar og ulemper.

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.

Som nemnt tidlegare er det søkt om andre tiltak på eigedomen som må sjåast i samanheng med denne søknaden. Ei ulempe ved å gje dispensasjon er at det kan føre til eit press og forventning om å få bygge nye utleiehytter. Det er derfor viktig at ein ser alle sakene i eit overordna perspektiv og at utvikling av området skjer ut frå planfagleg heilskap. Etter administrasjonen si vurdering vil det medføre ulemper for samfunnet med tanke på få til ein heilskapleg plan dersom det vert gjeve dispensasjonar for stykkevis utvikling av området.

På ei anna side kan det vere fordelar for bygda og kommunen at Nordbø hyttetun får utvikla seg i tråd med tida. Dette både med tanke på å få fleire turistar til området og med tanke på å sikre arbeidsplassar. Ved at tiltakshavar får frigjort kapital ved å selja hyttetomtene kan det føre til at det vert bygd nye meir moderne utleiehytter.

Tiltakshavar har prøvd å få med seg andre i området for å lage reguleringsplan utan å lukkast med det. Heller ikkje gode innspel til områdeplan for Bø gav resultat i godkjent plan. Her nytta tiltakshavar konsulent for å utarbeida innspel til områdeplanen. Denne planen vart ikkje gjennomført frå kommunen si side.

Hyttetomtene vil mest sannsynleg ikkje vorte så små som det er søkt om dersom området hadde vorte regulert. Administrasjonen er i utgangspunktet skeptisk til oppretting av så små tomter der hyttene vert liggjande svært tett. Det kan verte vanskeleg for framtidige eigarar å utvikle hyttene vidare. Dette med tanke på tomtestørleik og avstand til nabohytter.

Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse og tryggleik. Oppretting av tomter vil heller ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet og kulturmiljøet.

Det vil vera ein fordel for tiltakshavar at det vert gjeve dispensasjon i saka. Søknaden om dispensasjon frå reguleringskravet er i hovudsak grunngjeven med personlege økonomiske argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova.

Ein dispensasjon i denne saka vil kunne skape presedens for andre småbedrifter i kommunen som også har problem med finansiering av ein reguleringsplan. Sett i lys av bakgrunnen for søknaden om å vidareutvikle området finn kommunen det klart at det er trong for ei regulering av området. Men finn at fordelane med å gje dispensasjon, for bygda og området i ein heilskap, er klart større enn ulempene i denne konkrete saka.

I denne saka rådde Statsforvaltaren frå at det vert gjeve dispensasjon frå reguleringskravet. Medan det ikkje vart gjeve uttale til ny søknad der det vart søkt om dispensasjon frå arealformålet.

Kommunen vurderer etter dette at regionale interesser ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon i saka.

### **Konklusjon**

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål Fritids- og turistformål i kommunedelplanen og kravet om reguleringsplan er stetta. Videre vert det gjeve løyve til oppretting av 6 nye grunneigedomar som omsøkt jf. Situasjonsplan datert 29.11.22.

### **Aktuelt regelverk**

- Søknad 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 (fl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fl § 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 grunngjevast.

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.: 21/7780

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:

Vedlegg D-1 Situasjonsplan fradeling

### Mottakarar:

Arkocosult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSE
Harald Kaspar Mellingen	Radøyvegen 2735	5937	N BØVÅGEN