



Gripsgård Bygg AS  
Rosslandsvegen 364A  
5918 FREKHAUG

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/18389 - 21/80167

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
03.12.2021

Løyve til bygging av kjøreveg til hytte - gbnr 351/50, 351/3 Landsvik

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1271/21  
**Tiltakshavar:** Terje Jan Nilsen  
**Ansvarleg søkjar:** Terje Jan Nilsen  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå planføremaal LNF-område, frå planføremaal LNF-spreidd bustad for etablering av veg til hytte og frå avstandskrav føresegn §29-4 i PBL for oppføring av veg til hytte på gbnr 351/50 Landsvik. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av veg til hytte på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 5.10.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg via privat veg. Avkøyrsløse frå fylkesveg er godkjent tidlegare i sak knytte oppføring av hytte.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

## SAKSUTGREIING

### Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av køyrbar veg til hytte på gbnr 351/50 over gbnr 351/3. Eksisterande privat veg går over gbnr 351/3 til hytter på gbnr 350/54, 351/55 på Landsvik. Det ligg føre tinglyst skildskifte om vegrett over gbnr. 351/3 av 03.08.46.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av avkøyrsløp og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planføremål LNF-område, frå oppføring av veg til hytte i LNF-spreidd bustad område og frå avstandskrav, jf. PBL §29-4, datert 08.06.21, mottatt 8.10.21.

Det vert vist til søknad utan ansvarsrett, motteken 20.11.20 og tilleggsopplysningar motteke 31.03.21, 10.06.21, 22.06.21, 17.11.21 og 26.11.21.

Søknad med ansvarsrettar ble først mottatt 08.10.21.

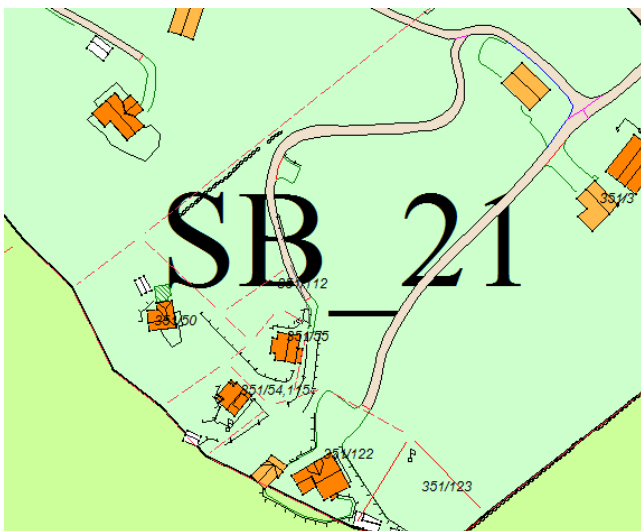
### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken 20.11.20.

Eitt-trinnsøknad i regi av ansvarleg søkjar vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 08.10.21 og tilleggsinformasjon motteken 26.11.21. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### Planstatus

Eigedommar 351/3 og gbnr 351/50 ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som SB21-spreidd bustad (LNF-spreidd bustad) område i kommunedelplan.



### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål LNF-område, frå planføremål LNF-spreidd bustad for etablering av veg til hytte og frå avstandskrav føresegn §29-4 i PBL då vegen ligg ca. 2 meter frå gbnr 351/112 istedan for 4 meter.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**PKT.3. og 2. DISPENSASJONSSØKNAD.**

**A.**

Vi søker med dette om dispensasjon fra avstandskravet for veiltak i PBL § 29-4. Som særlig grunn for dispensasjon er det som allerede nevnt under punkt 1, hensynet til grunneiers behov for sin arealdisponering av landbrukseiendommen hans og at tiltaket ikke beslaglegger for stor del av hans grunn. Plassering av vei, nær br.nr 112 sin eiendomsgrense er for at tiltaket i minst mulig grad unødig skal forringe eller være til vesentlig hindrer for grunneiers bruk av gjenstående tomtestykket. I tillegg som særlig grunn slik nevnt under pkt 2. er at pårørende for avdød eier av bnr. 112 ikke er å nå. Vi ber om at kommunen vektlegger hensynet til grunneiers arealdisponering som større enn avstanden til den ubebygde naboeiendommen.

**B.**

Vi søker om dispensasjon for å fravike de kommunale rammebetingelsene vist i arealdelen i Kommuneplanen for tiltak om 24 meter vei frem til hytte i LNF-område med spredt bebyggelse SB-21. Som særlig grunn for å fravike bestemmelsene i LNF-område fremfører vi Servituttlovens § 2. som legger vekt på tidens utvikling. I loven ligger det innbakt at alle hus og hytter i dag skal ha kjøreatkomst til eiendommen. Det er også tatt hensyn i veisøknaden til grunneiers behov for arealdisponering av sin

**Landbrukseiendom slik at tiltaket vei skal ha minst mulig innvikning på tilgjengelig bruksareal.**

**Uttale frå anna styresmakt**

Kommunen har sendt saka på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og Landbruksavdelinga her. Statsforvaltaren i Vestland og fylkeskommune kom ikkje med uttale i saka.

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn uttale frå Landbruksavdelinga i Alver kommune av 06.10.21:

Det vedlagte kartgrunnlaget er for dårlig til å kunna vurderer om vegen kjem inn på innmarksbeite, og difor krev omdisponering etter jordlova. Gardskartet syner arealet som grensar til gbnr 351/112 som bebyggd/samferdsel, og vert vegen liggjande i denne sona krev det ikkje løyve til omdisponering etter § 9 i jordlova.

Arealet forbi løa og sørvestover er i gardskart registrert som innmarksbeite, men ser ut til å vera i attgroing og det er tvil om arealet fyller krava til denne markslagskategorien. Det vil eventuelt vera naudsynt med synfaring for å fastslå dette. Aktuelt markslag vil då vera skog.

Landbruksavdelinga er ikkje samd med søkjar at ein har rett til å få kjøreveg fram til alle hytter, og at dette må vurderast konkret i kvar enkelt sak utfrå omsyn som skal takast i vare av planføremålet. Arealet er avsett til LNF-spreidd bustad, men det vil framleis vera omsynet til landbruk, natur og friluftsliv som skal vega tyngst i dette området.

Generelt er det lite ynskjeleg med trafikk gjennom tun og landbruksareal for erfaringsmessig kan det oppstå konflikter mellom landbruk og andre føremål. Hytta vart imidlertid bygd for lenge sidan, så det vert lagt til grunn at ferdseilen allereie er etablert. Utfrå dette kan ein ikkje sjå at situasjonen vert verre for landbruket om det vert bygd veg dei siste 24 meter fram til hytta. Dersom det vert gitt dispensasjon bør det vera eit vilkår at vegen vart lagt så nær nabogrensa mot gbnr 351 for å unngå at det vert eit restareal mellom vegen og tomtegrense.

Landbruksavdelinga tek ikkje stilling til dei privatsrettslege sidene ved saka.



Figur 1 gardskart. Lysgul farge er markslag innmarksbeite og rosa farge er areal registrert som samferdsel eller bebyggd areal

## Nabomerknad

Det er motteke nabomerknad i saka frå Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS på vegne av grunneigar av gbnr 351/3 Egil Larsen. Det er usamd mellom partane om tolkinga knytt til vegrett og plasseringa av vegtrasen.

Her viser vi berre til merknader som går på vegframføring og ikkje tilbygg, som ble handsama i eigen sak 20/18400.

## Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS skriver 26.02.21:

## 1. INNLEDNING

Det vises til søknad om tiltak på ovennevnte eiendom. Slik det fremgår av byggesaksarkivet til Alver kommune har eier av 351/50 søkt om to tiltak i to forskjellige saker. Sakene synes å ha fått saksnr. 20/18389 - kjøreveg til hytte og 20/18400 – tilbygg.

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS representerer eier av 4631/351/3, Egil Landsvik, i denne sak. Han er nabo til eiendommen 351/50 som de omsøkte tiltak i saken gjelder.

Det inngis med dette merknad i saken på vegne av Landsvik. Merknaden gjelder forhold tilknyttet byggesakene som er avdekket etter at merknadsfristen har utløpt, men som klart vil ha bestemmende betydning for kommunen behandling av søknadene. Slik det fremkommer under er Landsviks oppfatning at det ikke foretatt nabovarsling i tråd med lovens krav samt at tiltakshaver ikke har de nødvendige private rettighetene som omsøkte tiltak forutsetter.

## 3. VEGRETT

I brev fra tiltakshaver til Alver kommunen av 15. november 2020 fremgår det at tiltakshaver også søker om å etablere tilkomstveg til sin eiendom over eiendommen 351/3 som eies av Landsvik. Som dokumentasjon på rett til kjøreveg på 351/3 fremlegges kopi av skyldelingsforretning da eiendommen med daværende dagens matrikelnummer 4631-351/50 ble fradelt den 21. november 1953.

Ifølge dokumentet fra skylddelingsforretningen er det inntatt bestemmelser om at den fraskilte parsellen har «rett til å bruke kjøreveien forbi løe på hovedbruket og videre til parsellen».

I følge flyfoto tatt 27. mai 1966, dvs. 13 år etter at eiendommen ble fradelt var vegstrukturen på eiendommen 351/3 slik;



Figur A. Ortofoto Meland-Lindås 1966 [www.norgebilder.no](http://www.norgebilder.no)

Da bildet er tatt etter at eiendommen ble fradelt kan man legge til grunn at den også viser den faktiske vegsituasjonen på eiendommene på fradelingstidspunktet da avtalen om bruksrett ble inngått.

Det er i ettertid etablert en gangveg over hovedbruket til 351/50.

## 4.2 Vegrett

Det fremgår av plan og bygningslovens § 21-6 at «*Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.*»

Som kjent innebærer omsøkte tiltak at det skal etableres kjøreveg over annen manns eiendom, 351/3, som eies av Landsvik. Som eneste dokumentasjon på rett til å fremføre veg over annen manns eiendom er det fremlagt en skylddelingsforretning. Det foreligger ikke annet samtykke fra eier av 351/3.

Det er sikker rett at en avtale om bruksrett skal tolkes utfra sin ordlyd og etter forholdene da avtalen ble inngått.

For det første må det synes klart at nevnte vegrett bare gir eier av 351/50 rett til å kjøre på de veger som var etablert på avtaletidspunktet i 1953. Slik det fremgår av ortofoto jfr. figur A var det ikke opparbeidet noe kjøreveg til 351/50 i 1953 da bruksretten ble avtalt. Dette fremgår også av tiltakshavers søknadsbrev av 15. november 2020 der opplyses at tilkomstveien til eiendommen er i dag en «*gangsti*».

For det andre fremgår det klart av fradelingsforretningen at den avtalte rett gjelder kun bruk av eksisterende kjøreveg og ikke en rett til å opparbeide en ny veg på 351/3.

Da det er åpenbart at eiendommen 351/50 ikke har rett til å opparbeide veg på 351/3 skal kommunen avvise søknaden om etablering av ny veg etter plan- og bygningslovens § 21-6.

## Svar på nabomerknad frå tiltakshavar av 28.03.21:

Angående: Advokatfirmaet Landsvik og Larsen sitt punkt 4.2 om VEGRETT.

Påstand: a. «*Det fremgår av PBL§ 21-6 at: Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter skal søknaden avvises.*

b. *Det foreligger ikke samtykke fra eier av 351/3.*

Svar: Vi viser til advokat sin uttalelse fra Codex Advokat vedrørende eiendomsrett/veirett: «*Veirett over en annen eiendom bør tinglyses. Den aktuelle veiretten tinglyses på den tjenende eiendommen. Rettigheten følger eiendommen, ikke bruksretthaver. Det betyr at hvis tomten/eiendommen blir solgt følger veiretten eiendommen, ikke personen (nåværende bruker). En privat avtale som kun forplikter personen kan ikke tinglyses.*»

**«Gjennom tinglysning blir veiretten ført inn i grunnboken for eiendommen og blir sikret rettsvern.»**

Dette viser at:

- a. Tiltakshaver på 351/50 har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter. I tinglysningsdokumentet av 21.november 1953 for eiendommen vår, gis det rett til kjøreveg forbi løen og videre frem til parsellen. Det er uomtvistelig at kjøreveiretten er sikret ut fra tinglysningsdokumentet.
- b. At nåværende bruker av bruk nr. 3, Egil Landsvik, ikke har gitt sitt samtykke, er i følge det ovennevnte ikke nødvendig da kjøreveiretten er tinglyst og at daværende eier, Mons A.O. Landsvik signerte for kjøreveiretten vår (351/50) i skyldelingspapirene den 3/8 i 1946, tinglyst i 1953. Dessuten gav nåværende bruker av bnr.3 i merknad tillatelse til bygging av vei, i sin merknad til nabovarslet (oversendt kommunen sammen med søknaden vår om veiframføring). Der motsetter han seg ikke bygging av vegfremføringen, kun at veien må flyttes nærmere nabogrensen. Vi viser også til at inntegnede og omsøkte adkomsttrase har vært i bruk siden 1897.

## Tiltakshavar skriver i brev av 08.06.21:

### PKT. 1.

Etter mottatte brev fra Alver kommune om behovet for enda flere opplysninger, er punktene i brevet lagt frem for professor i juss ved UiB (universitetet i Bergen). Han uttaler at: **Kommunen bør ikke og har ikke lovlig rett til å argumentere med Privatrettslige rettigheter for avslag i en søknad** slik kommunen gjør i pkt. 1 jf. PBL §22-6.

Kommunens tolkning er dessuten feil, hevder professoren, da det slås fast i loven at: **Gjennom tinglysning blir «kjørevei FORBI LØEN og VIDERE FREM TIL PARSELLEN som veirett for gbnr. 351/50 ført inn i grunnboken og eiendommen er dermed sikret rettsvern.»**

Det betyr at de privatrettslige rettigheter følger eiendommen vår til evig tid uansett eler eller grunneier.

Samtykke til fremføring av kjørevei frem til parsellen over grunneiendommen 351/3 ble gitt av daværende grunneier på fradelingstidspunktet og er en tinglyst rettighet.

Der er ikke nevnt ett eneste ord i tinglysningsdokumentene om eksisterende veier på fradelingstidspunktet 03.08.1948 eller i tinglysningenspapirene av 21.november 1953. Kommunen må gjerne selv ta kontakt med en proffesjonell jurist innen dette særfaget for å få bekreftet de rettighetene som tilligger gbnr.: 351/50 siden kommunen ikke aksepterer våre tidligere innsendte dokumentasjon i saken der byens fremste juristsenter (UiB) har gitt sine uttalelser.

Vi viser også til kommunens godkjente fellesvei på 90 meter fra 1978 (se kommunens eget arkiv) forbi løen og videre frem til to hytter og en enebolig. I følge kommunens oppmålingsavdeling gjelder godkjennelsen gjort i Meland kommune, fremdeles som fellesvei forbi vår omsøkte avkjøring til fritidseiendommen vår, og videre frem til to andre hytter som ligger lengre inne i området. Eneboligen har fått annen tilkomst i ettertid. Vi søker kun om en 24 meters kjørevei med enkel standard fra gjeldende fellesvei i stedet for dags gresskledd sti på bredde 2 meter, som har vært i bruk siden 1897. Gbnr 351/50 er eneste eiendom i området uten kjørbar atkomst.

§ 2.: «Korkje rettshaveren eller eigaren må bruka rådvælde sitt over eigedomen såleis at det er urimelig eller uturvande eller til skade eller ulempe for den andre. (Lov av 19.juni 2009.)

Forklaring av loven:

I avgjerda om noko er urimelig skal det leggjas vekt på hva som er føremålet med retten og kva som er i samsvar med tida og tilhøva.

Eigaren (Egil Landsvik) må med andre ord ikkje bruka rådveldet sitt over eigedomen sin slik at det er urimelig, uhensiktsmessig og til ulempe for vår bruk av eiendommen (351/50) slik vi oppfatter at det gjøres nå.

Den nåværende eier av hovedbruket (351/3) som omsøkte vei skal gå over; kan kommentere og bør uttale seg om hvor veitraseen best kan plasseres slik at grunnen hans ikke blir redusert på grunn av vår omsøkte veifremføring. Det har grunneier allerede uttalt seg om i merknaden hans til vårt utsendte nabovarsel poststempelt 12.oktober 2020. Grunneiers merknad var den eneste som kom inn på nabovarselet. Vi gav utvidet svarfrist siden denne allerede var utløpt. Der ber grunneier om at veien flyttes nærmere naboens (351/112) eiendomsgrense. Hvilket vi gjorde for å ta hensyn til grunneiers ønske om ikke å stykke opp grunnen hans og kom dermed i konflikt med avstandsbestemmelsene for tiltak.

Vi finner det underlig av Alver kommune å godta en merknad med nye argumenter fra grunneier (via advokat) hele 5 måneder etter at uttalefrist for merknad er utløpt i en byggesøknad som vanligvis tar 4 uker etter opplysninger gitt ved henvendelse til Alver kommune i oktober/november i 2020. Det synes langt over tillatt behandlingstid.

#### **PKT.2.**

Det er umulig å få samtykke av eier av gbnr 351/112 til plassering av vei nærmere grense enn tillatt. Eier er død og kontaktpersonen oppgitt fra kommunens naboliste er ikke å nå. Alle tilsendte nabovarsler er kommet i retur og personen finnes heller ikke på Oppmålingsadelingens oppgitte kontaktadresse.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 5.10.20.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense til gbnr 351/112 vist til å vere ca. 2 meter. Det er søkt om dispensasjon frå avstandskrav i PBL §29-4. Det ligg føre tinglyst skildskifte om vegrett over gbnr. 351/3 av 03.08.46.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

## **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

## **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg fylkesveg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentleg fylkesveg er godkjent av vegstyresmakta i tidlegare sak knytte oppføring av fritidsbustad på gbnr 351/50. Det ligg føre tinglyst skildskifte om vegrett over gbnr. 351/3 av 03.08.46.

## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser veg og avkøyrsløp. Teikningar/snitt datert 10.10.20 viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

## **Visuelle kvalitetar**



Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknader til tiltaket.

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

Ansvarleg sækjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

### LNF-føremål

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd har tiltakshavar søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet (LNF-føremålet) i kommunedelplanen sin arealdel (KDP) og frå områdeplankravet i KDP, for opparbeiding av vegtilkomst til eksisterande fritidseigedom på Landsvik gbnr. 351/50.

Administrasjonen har også lagt til grunn at følgjande moment i vår vurdering:

- Omsynet til kommunedelplanen sin arealdel (KDP)
- Omsynet til vern av landbruk-, natur, friluftsområde og landskapsverdiar

- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (førre var)
- Omfanget på veg
- Eksisterande bruk av arealet
- Gardskart registrering

Når det gjeld interesseavveininga kjem denne først når verken landbruks-, natur- eller friluftformåla vert vesentleg sett til side og ein skal vurdere om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette er kumulative vilkår som begge må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon. Vi viser i den samanheng også til at «kan» er fritt skjøn, som inneber at kommunen ikkje må gi dispensasjon, sjølv i dei tilfella der vilkåra er oppfylt.

Sjølv om område er avsatt til LNF-spreidd bustadområde, kor er det tillate små tiltak til eksisterande bustader, jf. pkt.3.2.1 i planføresegn for kommunedelplan for Meland, kjem ikkje veg under unntaka i føresegn. Veg er søknadspliktig tiltak etter PBL §20-1 a) og difor krev dispensasjon frå LNF-planføresmål i dette tilfelle. I tillegg er det søkt om veg ikkje til bustad, men fritidsbustad.

Veg som er omsøkt skal leggjast i gammal sti trase, har lengde på ca. 24 meter og ligg mellom eksisterande privat veg til to hytter på gbnr 351/54 og 351/55 og bygd hytteeigedom gbnr 351/50. Ferdslø i område er allereie etablert, hytter på gbnr 351/50, 54 og 55 er bygd ca. i 1950-tallet. Landbruksavdelinga skrivar i uttalen følgjande:

Generelt er det lite ynskjeleg med trafikk gjennom tun og landbruksareal for erfaringsmessig kan det oppstå konflikter mellom landbruk og andre føremål. Hytta vart imidlertid bygd for lenge sidan, så det vert lagt til grunn at ferdsløen allereie er etablert. Utfrå dette kan ein ikkje sjå at situasjonen vert verre for landbruket om det vert bygd veg dei siste 24 meter fram til hytta. Dersom det vert gitt dispensasjon bør det vera eit vilkår at vegen vart lagt så nær nabogrensa mot gbnr 351 for å unngå at det vert eit restareal mellom vegen og tomtegrense.

Landbruksavdelinga tek ikkje stilling til dei privatsrettslege sidene ved saka.



Figur 1 gardskart. Lysgul farge er markslag innm m arksbeite og rosa farge er areal registrert som samferdsel eller bebyggd areal

Administrasjonen har i dette tilfellet vurdert det slik at LNF-formålet ikkje vil bli

vesentleg sett til side, då vegen skal gå 2 meter frå gbnr 351/112 i eit område registrert som samferdsel, bygd areal, vist med rosa på gardskartutsnitt ovanfor. Veg skal leggjast der, kor gammal sti ligg i dag. Vegarealet grensar til uregulert område med bygde hyttetomtar. Ingen viktige naturtypar eller artar er råka av tiltaket.

Vegen ligg heilt i utkanten av hovudbruket og vil ikkje vera til hinder for framtidig drift av bruket.

### Avstandskrav

Omsyn med avstandskrav er å sikre brannsikringsforhold mellom eigedommar, friskt, luft, rom, gi betre tomteutnytting moglegeheiter. Når veg skal utførast 2 meter frå nabogrense, utløyser det ikkje krav om brannsikringstiltak slik evt. bygg skulle gjere. Veg har korkje konsekvensar for friskt, luft, rom eller tomteutnytting på gnr. 351/112.

Administrasjonen viser i tillegg til uttale frå Landbruksavdelinga og meiner at det er forsvarleg å gje dispensasjon frå avstandskrav for plassering av veg 2 meter frå nabogrense med gnr. 351/112. Om tiltaket skal plasserast i samsvar med avstandskrav 4 meter frå grense skal vegen kome i konflikt med innmarksbeite.

### Konklusjon:

Ulempe ved dispensasjon vil bli at dispensasjon vil kunne føre til presedens for liknande saker i LNF-område. I dette tilfellet har andre hytter allereide tilkomst og saka skaper ikkje presedens i dette område.

Etter vurdering av fordelar og ulemper finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå arealformålet LNF er oppfylt i denne konkrete saka, jf. par § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å tillate vegtilkomst til bygd hytte/bustad tomter i LNF-spreidd områder.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på: at veg skal gå i gamle sti trase, på at veg har beskjeden lengde på 24 meter og medfører ikkje omfattande terrengingrep, på at veg skal leggjast i område registrert som bygd areal i gardskartet, på at veg ligg i utkant av hovudbruket i grense mot bygd hytteområdet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremål og avstandskrav er oppfylt.

### **VURDERING:**

#### **Merknad**

Kommune er samd med grunneigar av gbnr 351/3 i at vegrett til hytteparsellen gbnr 351/50 som er tinglyst i 1946 viser ikkje vegtrase over gbnr 351/3. Slik kommune lesar i skildskifte av 03.08.46:

«Parsellen har rett til å bruke køyreveg forbi løa på hovudbruket og vidare til parsellen».

Kommune er samd med søkjar at det ligg føre vegrett som knytte bruk av eksisterande køyreveg forbi løa på hovudbruket og vidare til parsellane gbnr 351/50, 351/54 og 351/55.

Kommune meiner at det er ingen betydning for denne saka at i 1978 ble det gjeve byggjeløyve til bustad på gbnr 351/122 med tilkomst via felles veg over hovudbruket på gbnr 351/3:

UTSKRIFT AV MØTEBOKA FOR MELAND BYGNINGSRÅD, 8.11.1978.  
Sak nr. 234/78.  
Søknad om frådelling av parsell til bustadtomt på Landsvik, gnr. 51  
bnr. 3, frå Mons M. Landsvik, 5112 Roseland.

---

Vegtilkomsten skal ordnast over hovudbruket via privat fellesveg.  
Vassforayninga ved opparbeiding av ny brønn, og kloakkering ved  
septiktank, kunstige sandfiltergrefter og utlepp til tidlegare  
opparbeidd drenagreft.  
Ovanfor den planlagte brønnen er det oppført 3 hytter.

Vegtrase som er omsøkt på anna manns grunn -gbnr 351/3 – kan godkjennast då det er ikkje openbart at tiltakshavar av gbnr 351/50 har ikkje rett å etablere køyrbar veg på anna manns grunn slik det er omsøkt.

Kommunen vurderer at søknaden er tilstrekkeleg opplyst til at vi kan ta han til handsaming.

### **Privatrettslege tilhøve**

Plan- og bygningslova § 21-6 legg seier som følgjer;

#### **§ 21-6. Privatrettslige forhold**

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.

Kommunen har motteke dokumentasjon frå tiltakshavar på vegrett jf. skyldskifte for eigedommen.

Det er noko uklart for kommunen kva som ligg i vegretten og det er ueinigheit mellom søkjar og grunneigar knytt til omfanget av denne jf. innsendte brev og merknader i saka. Det er uklart for kommunen kva som er omfanget av denne vegretten, men kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve jf. plan- og bygningslova § 21-6.

*Dersom tiltakshaver fremlegger en avtale, et tinglyst dokument eller lignende som tilsier at tiltakshaver på en eller annen måte kan ha rett til å bygge på annen manns eiendom, er utgangspunktet at søknaden skal tas under realitetsbehandling. Det vil ikke være tilstrekkelig for å kunne avvise at det er uklart om tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettigheter. (Prop. 99 L (2013 – 2014) s. 87)*

Kommunen kan berre avvise søknader der det er openbart for kommunen at dei privatrettslige tilhøve ikkje er i orden. I denne saka finn kommunen det uklart og dermed er ikkje vilkåra i plan- og bygningslova § 21-6 oppfylt for å kunne avvise søknaden.

Kommunen må difor handsame søknaden, men viser til at eit løyve etter plan- og bygningslova ikkje inneber ei avgjerd av privatrettslege tilhøve jf. pbl § 21-6. Vi gjer merksam på at det er tiltakshavar som har dei naudsynte rettigheitar for gjennomføring av tiltaket.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### **Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/18389**

Med vennleg helsing

Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Søknad om løyve til tiltak  
Situasjonsplan  
Profilteikningar

**Kopi til:**

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS	Kanalveien 11	5068	BERGEN
Rita Irene Schjønning	Myrdalskogen 151	5117	ULSET
Steinar Lambrechts	Postboks 12	5877	BERGEN
Terje Jan Nilsen	Myrdalskogen 151	5117	ULSET

**Mottakarar:**

Gripsgård Bygg AS	Roslandsvegen 364A	5918	FREKHAUG
-------------------	--------------------	------	----------