

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-33/13, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 04.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
045/22	Utval for areal, plan og miljø	23.03.2022

**Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus, etablering av tilkomstveg og minirensanlegg - gbnr 33/13 Jordal  
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/4648, med saknr. 180/21, datert 18.12.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §19-2.

**Utval for areal, plan og miljø 23.03.2022:**

**Handsaming:**

Framlegg frå Vigdis Villanger-Sp:

APM tar ikkje klagen til følgje og saka vert sendt statsforvaltaren for endeleg avgjerd.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**APM- 045/22 Vedtak:**

APM tar ikkje klagen til følgje og saka vert sendt statsforvaltaren for endeleg avgjerd.

**Saksopplysningar**

Eigedom: gbnr 33/13

Adresse: Eigedomen har inga adresse. Bruksnamn er Fagerås

Tiltakshavar/eigar: Benedicte og Endre Jordal - Aarra

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på politisk vedtak, i sak 21/4648, med saknr. 180/21, datert 18.12.2021, om dispensasjon frå

LNf-føremålet for oppføring av bustadhus, etablering av tilkomstveg og minireinseanlegg - gbnr 33/13 Jordal. I følgje matrikkelen har tomta eit areal på 2937,3m2.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

#### **APM- 180/21 Vedtak:**

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, vert oppheva. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNf-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av omsøkt bustadhus, og etablering av tilkomstveg og minireinseanlegg på gnr 33 bnr 13 på Jordal på følgjande vilkår:

- Det skal tinglysast gjerdeplikt på eigedomen før det kan gjevast løyve til igangsetting av omsøkt tiltak.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, og plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjevinga for å gje løyve til dispensasjon er vist i følgjande kulepunkt nedunder:

- Eigedomen vart frådelt til hytteføremål i 1949, og det vart gjeve byggjeløyve til oppføring av fritidsbustad på 1970-talet.
- Eigedomen ligg ved anna busetnad, inntil fleire frådelt tomter og er dermed eigna for fortetting.
- Tilhøva til vatn og avlaup er avklart
- Det vert planlagt for minireinseanlegg som ikkje vil skapa noko forureinsingsfare.
- Kommunal vassleidning ligg klart inn på eigedomen, og er klar for tilkopling til omsøkt bustad.
- Vestland fylkeskommune har gjeve avkøyringsløyve til utvida bruk frå fylkesvegen på vilkår den 08.11.2021.
- Privatrettsleg er eigedomen sikra framføring av tilkomstveg ved tinglyst erklæring.
- Området har ikkje endra seg vesentleg sidan sist det vart gjeve byggjeløyve.
- Landbrukskontoret er positiv til søknaden og tilrår dispensasjon. Grunngjevinga er at ein einbustad på tomta ikkje vil medføre negative konsekvensar korkje for landbruket eller for andre naturverdiar.
- Tomta ligg på en haug med fleire frådelt tomter rundt. Bygda Myking treng tilflytting av yngre familiar, og det er difor busettingsomsyn knytt til saka.
- Eit løyve til dispensasjon vil byggja opp under at Alver kommune er pårekeleg, og vil vera med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet difor at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2, og at ved å stilla vilkår om gjerdeplikt vert dette styrka. Utvalet kan heller ikkje sjå at omsyna som ligg nedfelt i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjon for omsøkt einbustad med tilkomstveg og minireinseanlegg, jf. grunngjevinga i punkta ovanfor.

#### **Tidligere saksgang**

Det vart gjeve administrativt avslag på søknad om dispensasjon frå LNf-føremålet for oppføring av bustadhus –

gbnr 33/13 Jordal i delegert vedtak av i sak 20/4648 med saknr. 21/60642, datert 16.09.2021.

Vedtaket har følgende ordlyd:

#### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplana sin arealdel jff pbl. § 11-6 for oppføring av bustadhus.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Avslaget vart påklaga av Harris Advokatfirma AS på vegne av tiltakshavar. Administrasjonen fastholdt sitt opprinnelege vedtak og saka vart oversendt Areal, plan og miljø (APM) for politisk behandling.

Saka har vore handsama av APM 1 gang tidlegare.

Areal, plan og miljø (APM) tok klagen frå Harris Advokatfirma AS på vegne av tiltakshavar til følgje og gav dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus, etablering av tilkomstveg og minirensanlegg - gbnr 33/13 Jordal.

Saka blei samrøystes vedteke.

#### **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland på politisk vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus, etablering av tilkomstveg og minirensanlegg - gbnr 33/13 Jordal.

#### **Klagerett og klagefrist**

Statsforvaltaren har klagerett som sektorstyresmakt.

Sak 21/4648, med saknr. 180/21, datert 18.12.2021, vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring

av bustadhus, etablering av tilkomstveg og minirenseanlegg - gbnr 33/13 Jordal er sendt ut den 03.01.2022. Klagen er rettidig mottatt innan den 24.01.2022.

Rettidig tilsvar frå tiltakshavarane er mottatt 02.03.2022.

### **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 23.03.2022 og blir handsama 2 dagar etter fristen.

Dersom klagen ikkje vert tatt til følge blir saka vidaresendt for endeleg avgjerd. Som følge av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

### **Planstatus**

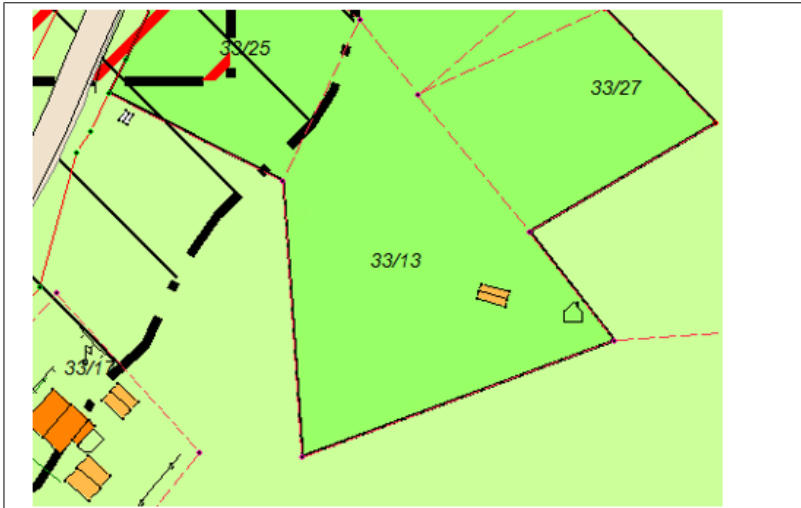
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2019-2023 for tidlegare Lindås kommune er definert som LNF-føremål.

### **Dispensasjon**

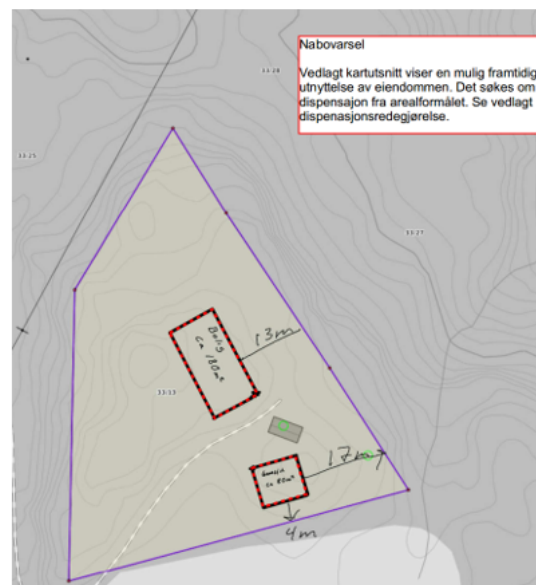
Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2019-2023 for tidlegare Lindås kommune.

### **Kart/foto**

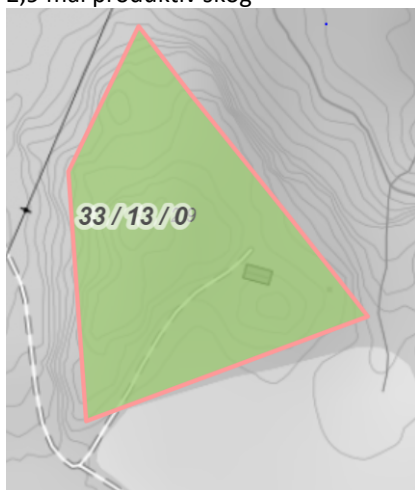
Utsnitt KPA



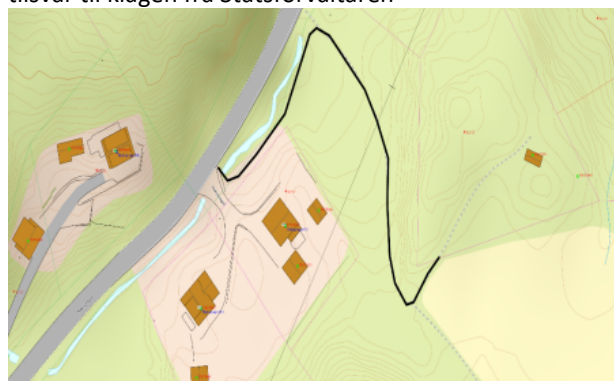
Innsendt situasjonskart:



Utsnitt NBIO – gbnr 33/13 –  
2,9 mål produktiv skog



Alternativ tilkomstveg – forslag fra tiltakshavar fremja i  
tilsvar til klagen fra Statsforvaltaren





### Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 06.07.2021, som fråråder dispensasjon.

Det er gjeve negativ uttale frå Vestland Fylkeskommune i brev den 10.08.2021 som fråråder dispensasjon. Administrasjonen forstår det slik at denne uttalen er falt bort, forutan del av uttalen som gjeld mangelen på trygg skuleveg. Uttalen er erstatta med løyve på vilkår til utvida bruk og opparbeiding av avkøyrsløp til gbnr 33/13 frå Vestland Fylkeskommune, datert 08.11.2021.

Det ligg føre positiv uttale i frå Landbruk i Alver kommune, datert 29.07.2021, som tilrår dispensasjon.

### Vatn og avløp (VA)

Det ligg kommunal vatnledning inne på omsøkt eigedom. Det er ikkje søkt kommunen om tilkopling til offentleg vatn. Det er ønskeleg å nytte minirensanlegg. Det er ikkje søkt om utsleppsløyve eller etablering av privat avløpsanlegg.

Krav til vatn og avløp er sannsynleggjort for søknad om dispensasjon, jf. pbl. §§27-1-27-3 og 19-2.

### Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er gjeve løyve på vilkår til utvida bruk og opparbeiding av avkøyrsløp til gbnr 33/13 frå Vestland Fylkeskommune, datert 08.11.2021. Løyve vart gjeve på bakgrunn av historikk og revidert teikning med eit nytt

avkøyrsepunkt.

Tiltakshavar ønskjer med sitt tilsvar til klagen frå Statsforvaltaren å flytta tilkomstvegen og bruke/oppgradere eksisterande beiteveg, sjå kart/foto. Dette for å gjera minst mogleg inngrep i landbruksarealet og dermed minske eventuelle driftsulemper. Det er ikkje lagt fram privat avtale eller sannsynleggjort privat avtale for alternativ tilkomstveg. Det er uklart om alternativ tilkomstveg endrar avkøyrse eller det er andre faktorar som endrar seg med ny tilkomstveg. Vestland fylkeskommune har ikkje uttalt seg om bruk av avkøyrse for alternativ tilkomstveg.

Krav til den alternative tilkomstvegen og eventuell endring i avkøyrse er ikkje sannsynleggjort eller stetta, jf. pbl. §§27-4 og 19-2.

Det er gjeve privatrettsleg løyve til etablering av avkøyrse og veg over gbnr 33/1 til gbnr 33/13 med skisserte løysingar/alternativer som vart fremja på avtaletidspunktet den 17.10.2021. Parkering finn stad på eigen grunn.

Krav til den fyrste tilkomstvegen er stetta med privatrettsleg avtale av 17.10.2021. Krav til avkøyrse er stetta for søknad om dispensasjon slik denne fremgår av løyve på vilkår til utvida bruk og opparbeiding av avkøyrse til gbnr 33/13 frå Vestland Fylkeskommune, datert 08.11.2021, jf. pbl. §§27-4.

### **Klagegrunnar**

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Eigedomen ligg i eit naturleg og samanhengande LNF-område, med skog og noko dyrka mark. Ein dispensasjon vil splitte opp eit samanhengande LNF område. Det er ein viss moglegheit for driftsulemper i eit langtidsperspektiv, grunna tilkomstveg til bustad igjennom landbrukseigedom og nærleik til fulldyrka mark. Samanhengande LNF områder kan vere viktig for naturmangfald, sjølv om det ikkje er registrert viktig naturmangfald i nærleiken. Utbygging av denne eigedomen kan ikkje kallast ei fortetting eller er eigna for fortetting. Dei frådelt tomteane i nærleiken gjer det særleg uheldig å gje løyve til bustad på denne tomte, då dette kan føre til eit press på å få bygge på dei tilgrensande eigedomane også.

Dette arealet vart tatt ut av kommuneplanen som LNF-spreidd området i 2019. Kommunen tok då ut areal som vart vurdert som mindre eigna etter gitte kriteria jf. planskildring KPA Lindås side 18. Det er nyleg konkret vurdert med ny KPA at det ikkje skal byggast bustad i dette området. Det er avsett areal til bustad i Myking med til dømes kort veg til skule. Det er ikkje trygg skuleveg frå omsøkt eigedom til skulen. Eigdommen er ikkje særleg eigna for bustad. Det vert ein bilbasert utbygging, i eit samanhengande område med landbruk, natur og friluftslivverdiar, utan trygg skuleveg. Om kommunen vurderer det annleis må dette vurderast i kommuneplanprosessen.

Kommunen har eigna areal for bustader i nærleiken som er i samsvar med kommuneplanen og ser ut til å vere ferdig regulert. Busetjingsomsyn gjer seg ikkje gjeldande i saka.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

### **Tilsvaret til klage**

Tilsvaret er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Planen var heile tida å kunne bygge på tomten på Jordal. Det er for enkelt å vise til at Jordal ikkje er bygd ut i planperioden som LNF-spredd slik det framgår av kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2019-2023 for tidlegare Lindås kommune. Det er framleis grunnlag for se på området som LNF-spredd. Dei privatrettsleg tilhøva og infrastruktur er lagt fram og klarlagt.

Bustadområdet på Myking er i dag bygd ut med 2 hus med siste utbygging i 2013/2014. Det er i dag 2 tomtar igjen for salg i dette bustadområdet. Det er feil å referere til at dette bustadområdet skal dekke bustadbehovet for tiltakshavarane då dei har ein eigen tomt som dei vil byggje på.

Tomta er oppretta i 1948 frå hovudbruket gbnr 33/01. Den grensar mot hovudbruket på to sider. Eigedomen vil ikkje ha verdi for landbruket verken som beite eller dyrka mark. Landbruket på hovudbruket har ikkje vore i drifta sidan 1990. Det er store mengder overvatn og grunnvatn på markene som gjer dei mindre eigna til landbruk. Landbruksavdelinga er positiv til tiltaket.

Det er ønskeleg å bruke/oppgradere eksisterande beiteveg for å gjera minst mogleg inngrep i landbruksarealet . Utbygginga vil ikkje skade naturen rundt tomten. Det er ingen turstiar/turplassar i dette området

Tiltakshavarane har sine røter/tilknytning i området. Ein tilflytting vil hindre at bygda døyr ut. Ein bilbasert kvardag er naudsynt i området. Dette sikrar barna skuleskyss sjølv om det ikkje er trygg skuleveg frå Jordal.

Det er 10 bustader og ei 1 hytte etablert innanfor 250m frå tomta. I distriktet må dette reknast som fortetting.

Det vert påberopt ulovfestet likebehandling for rettsleg og faktisk like saker, der det er gitt dispensasjon for oppføring av bustad frå kommunen. Det vert vist til sak 16/550 – gbnr 27/5 og 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand samanlikna med noverande sak 21/4648 – gbnr 33/13 Jordal.

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

### **VURDERING**

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn (forutan avkøyrsløysing i etterkant). Det vart gjort følgjande vurdering:



«I denne saka er det gjeve uttale i frå Statsforvaltaren, Vestland Fylkeskommune og det kommunale landbrukskontoret. Vi har vurdert desse tre opp mot gjeldande kommuneplan og saman med kva krav ei bustadeigedom skal innehelde.

Når det gjeld eigeodomen, er det opplyst i søknad at denne vart frådelt i 1947. Den har tidlegare hatt status som LNF-spreid bustad, men dette vart endra i kommuneplan for tidlegare Lindås i frå 2019. Det går fram av uttale frå landbrukskontoret at tilflytning til område er viktig.

Administrasjonen er samd i denne vurderinga, men syner her til områda nord for omsøkte eigeodomen som i kommuneplana er sett av til bustadføremål. Desse kan framleis fortettast meir og har infrastruktur på plass for dette føremålet.

Tiltakshavar har søkt til Fylkeskommunen i Vestland vedkomande ny avkøyrsløse frå fylkesveg, og det går fram av uttale at denne er avslått. Slik ein forstår Fylkeskommunen sin vurdering av avkøyrsløse vil det blir krevjande å få på plass dette for omsøkte eigeodomen. Når naudsynt infrastruktur ikkje kan opparbeidast for eigeodomen, vil det ikkje vere føremålstenleg å gi dispensasjon frå LNF-føremålet.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side i denne saka. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av bustad er ikkje oppfylt.»

### **Vurdering i klageomgangen**

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt.

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.

Tiltakshavarane fremjar i hovudsak dei same argumenta for å gje dispensasjon i tilsvar til klage frå Statsforvaltaren samt deira klage på avslaget. Det er ikkje noko nytt i saka.

Krav til alternativ tilkomstveg og eventuell endring i avkøyrsløse er ikkje sannsynleggjort eller stetta, jf. pbl. §§27-4 og 19-2. Administrasjonen forhold seg til opprinneleg omsøkt tilkomstveg samt avkøyrsløse frå Vestland fylkeskommune som er stetta i saka etter pbl. §§27-4.

Slik Statsforvaltaren fremjar i sin klage, så vil arealutvikling gjennom plan vere riktig framgangsmåte i saka. Dette sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad, jf. pbl. §1-1. Alver kommune har med ny KPA 2019-2031 for tidlegare Lindås kommune nyleg vurdert at området skal gå frå LNF-spreid til LNF då området ikkje vart utbygd i tidlegare KPA 2011-2023. At området er satt av til LNF er i tråd med kommunen sitt ønske om arealføremål, der utbygging i form av bustader ikkje skal finne stad og området skal framstå som urørt. Planen, som styringsdokument, vert vesentleg tilsidesett med dispensasjon i saka.

Eigedomen ligg i eit naturleg og samanhengande LNF-område, med skog og noko dyrka mark. Ein dispensasjon vil splitte opp eit samanhengande LNF område. Det er ein viss moglegheit for driftsulemper i eit langtidsperspektiv, grunna tilkomstveg til bustad igjennom landbrukseigedom og nærleik til fulldyrka mark. Samanhengande LNF områder kan vere viktig for naturmangfald, sjølv om det ikkje er registrert viktig naturmangfald i nærleiken. Utbygging av denne eigedomen kan ikkje kallast ei fortetting eller er eigna for fortetting.

Det er avsett areal til bustad i Myking med til dømes kort veg til skule. Det er ikkje trygg skuleveg frå omsøkt eigedom til skulen. Eigdommen er ikkje særleg eigna for bustad. Det vert ein bilbasert utbygging, i eit samanhengande område med landbruk, natur og friluftslivverdier, utan trygg skuleveg. Ein utbygging må vurderast i kommuneplanprosessen.

Kommunen har eigna areal for bustader i nærleiken som er i samsvar med kommuneplanen. Busetjingsomsyn gjer seg ikkje gjeldande i saka.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådellinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveinga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle

areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren sin klage synar at ulempene med frådelinga gjer seg gjeldande med stor tyngde. Eigedomen er nyleg vurder i overordna KPA å vere kvalifisert til LNF og ikkje LNF-spredt. Enkeltvise dispensasjonar er uheldig då det ikkje vert vurdert på ei overordna nivå og i ein større samanheng om området egner seg for bustadutvikling. Slik Vestland fylkeskommune uttaler i sin opprinnelege uttale av 10.08.2021, så er ikkje eigedomen sikra trygg skuleveg. Det same vert lagt til grunn av Statsforvaltaren i sin klage. Med tanke på at tiltakshavarane utgjer ein yngre familie, så vil ulempene med manglande trygg skuleveg særskilt gjer seg gjeldande. I tillegg er eigedomen spredt frå andre bustader som gjer eventuelt felles leikeareal mindre tilgjengeleg.

Vidare er det kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus, etablering av tilkomstveg og minirensaneanlegg - gbnr 33/13 Jordal vert avslått med heimel i pbl. §19-2.

### **Konklusjon - prinsipalt**

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om. På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfestet kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet. Det ble her presisert at forbodet mot usakleg forskjellsbehandling er en begrensning i forvaltningas frie skjønn og retter seg

ikkje mot rettsbruken. Ein anførsel om usakleg forskjellsbehandling vil derfor ikkje ha relevans i vurderinga av om vilkåra i pbl. §19-2 annet ledd er tilstades. Anførselen vil måtte avgrensast til «kan» skjønnet, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såfram dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Det vert påberopt ulovfestet likebehandling for rettsleg og faktisk like saker, der det er gitt dispensasjon for oppføring av bustad frå kommunen. Det vert vist til sak 16/550 – gbnr 27/5 og 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand samanlikna med noverande sak 21/4648 – gbnr 33/13 Jordal.

Sak 16/550 – gbnr 27/5 med saknr. 098/16, datert 31.08.2016. Frådelt tomt med gbnr 27/33.

Plan- og miljøutvalet gir søkjar løyve til deling av tomt til bustadføremaal på gbnr 27/5 Øvretveit. Plan- og miljøutvalet meiner klarlegging av fakta og drøfting av dei høve til jordlova og til gjeldande plan, syner at dei omsyna som ligg bak lova og planen ikkje vert råka av tiltaket. Plassering av huset er i høve til uttale frå vegstyresmaktene. Plan- og miljøutvalet er positive til auka busetning i bygda.

Plan- og miljøutvalet ser at fordelane klart er større enn ulempene med tiltaket. Ytterlegare grunngjeving viser i saksutgreiinga.

Sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand

- Arealet er registrert som skog, men plasseringa mellom andre tomtar gjorde den eigna for fortetting.
- Vidare var det mogleg å nytte eksisterande infrastruktur.
- Bygging på eigedomen vil ikkje skape problem for landbruksdrifta rundt.
- Tomta var velegna til utbygging og fortetting på staden ville ikkje ha negative konsekvensar for miljø, friluftsliv, landbruk eller landskapskvalitetane i området.
- Området har ikkje òndra seg vesentleg sidan sist det vart gitt byggeløyve.
- Eit nytt byggeløyve vil bygge opp under at kommunen framstår som pårekneleg på denne staden, og at det er med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Vår sak 21/4648 – gbnr 33/13 Jordal

- Eigedomen er frådelt til bebyggelse
- Eigedomen ligg mellom anna bebyggelse, og er dermed eigna for fortetting.
- Tilhøva til vatn og avlaup er avklart;
  - Det vert planlagt for minireinseanlegg
  - Kommunal vassleidning ligg klart inn på eigedomen, og er klar for tilkopling, som vist på kartet under.
- Vidare har Vestland fylkeskommune gitt avkøyringsløyve på vilkår den 08.11.2021. Vedtaket ligg vedlagt.
- Privatrettsleg er eigedomen sikra framføring av tilkomstveg ved tinglyst erklæring.
- Det vart gitt byggeløyve til oppføring av fritidsbustad på 1970-talet.
- Området har ikkje endra seg vesentleg sidan sist det vart gitt byggeløyve.
- Eit nytt byggeløyve vil bygge opp under at kommunen står fram som pårekneleg, og er med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Sak 16/550 med saknr. 098/16, datert 31.08.2016, om frådelling av eigedom til bustadføremål, er ikkje vedtatt med kommuneplanen sin arealdel 2019-2023 (KPA) for tidlegare Lindås kommune. Det er tidlegare KPA for Lindås som er gjeldande. Sjølv om LNF-føremålet er det same, så er det ikkje same plan som er nytta som styringsdokument. Eigedommen tilhøyrar eit areal som vart tatt ut av kommuneplanen som LNF-spreidd området i 2019. Kommunen tok då ut areal som vart vurdert som mindre eigna etter gitte kriteria jf. planskildring KPA Lindås side 18. Det er nyleg konkret vurdert i KPA at det ikkje skal byggast bustad i dette området. Det ligg ikkje føre rettsleg likskap i saka. Det vil ikkje vere usakleg forskjellsbehandling å ikkje gje gbnr 33/13 dispensasjon.

Administrasjonen er enig med klagar at sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand og noverande sak 21/4648 – gbnr 33/13 Jordal har rettsleg og faktisk likskap. Sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand skapar presedens i saka med den konsekvens at det vil vere usakleg av kommunen å ikkje gje dispensasjon til omsøkte tiltak. Administrasjonen opplyst at sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand med vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet, er den 19.11.2021 oversendt Statsforvaltaren til endeleg avgjerd. Det ligg ikkje føre klageavgjerd i saka.

Administrasjonen ønsker å fremme at kommunen kan snu ein praksis som er uheldig. Det er uheldig å fremje noverande sak på bakgrunn at manglande skuleveg for ein yngre familie. Dette var også tilfellet på gbnr 305/83 Fløksand, men i vår sak er det meir fremtredande grunna familien med deira born. I vår sak er også bustadene meir spreidd enn på Fløksand.

Vidare vert det vist til Statsforvaltaren sin klage, der dei frådelt tomte i nærleiken gjer det særleg uheldig å gje løyve til bustad på denne tomte, då dette kan føre til eit press til å få bygge på dei tilgrensande eigedomane også.

### **Konklusjon – subsidiært**

Kommunen veljar å ikkje gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

### **Aktuelt regelverk**

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom fram til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.

6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

#### Vedlegg i saken:

04.03.2022	Skjult innhold - Innspill Klage fra Statsforvalteren rev A	1702794
24.01.2022	Klage - gbnr 33/13 Jordal - oppføring av bustad og garasje - dispensasjon	1679110
09.12.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 33/13 Jordal	1643754
01.07.2021	Tilleggsinformasjon til dispensasjonssøknad - gbnr 33/13 Jordal	1582893
01.07.2021	Dispensasjonssøknad rev 28.06.21 Jordal	1582894
01.07.2021	Matrikkelkart	1582895
01.07.2021	Kvittering-for-nabovarsel-20210628-1032	1582896
01.07.2021	Nabovarsel-20210628-1032	1582897
29.06.2021	Trieste-2017-plantegninger-TEK-17-1-etasje	1582898
29.06.2021	Trieste-2017-plantegninger-TEK-17-2-etasje	1582899
29.06.2021	Trieste-2017-strekfasade-01	1582900
29.06.2021	Trieste-2017-strekfasade-02	1582901
29.06.2021	Trieste-2017-strekfasade-03	1582902
29.06.2021	Trieste-2017-strekfasade-04	1582903
18.05.2021	Dispensasjonssøknad for gbnr 33/13 Jordal - bustadbygging	1558949
18.05.2021	Kart	1558950
08.10.2021	Klage på avslag - gbnr 33/13 Jordal	1624060
17.09.2021	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 33/13 Jordal	1609822
11.08.2021	Uttale - Dispensasjonssøknad - oppføring av bustad - gbnr 33/13 Jordal - Alver kommune	1596009
16.11.2021	Uttale frå landbruk til søknad om dipsensasjon frå bygging på - gbnr 3313 Jordal	1593006
20.07.2021	Fråsegn - Alver - gbnr 33/13 Jordal - oppføring av bustad og garasje - dispensasjon	1591585
11.11.2021	Tillatelse til vegtrase over tomt 33/1 Jordal	1640288
09.11.2021	Løyve med villkår - avkøyrsløse for bustad - gbnr 33/13 Jorda	1638792
09.11.2021	Klage på avslag i sak som gjeld gbnr 33/13 Jordal	1638786
09.11.2021	Klage på avslag til søknad om dispensasjon - GBNR 33/13 Jordal	1638787
25.11.2021	Sak 20_18341 - Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 30583 Fløksand	1650113
04.03.2022	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 27_5	1702908

