

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-305/83, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 07.06.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
100/22	Utval for areal, plan og miljø	15.06.2022

Statsforvaltaren i Vestland opphevar Alver kommune sitt politiske vedtak av 01.09.2021 om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av ein bustad grunna manglande grunngeving - gbnr 305/83 Fløksand
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Tiltakshavar sin klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF- føremålet vert ikkje tatt til følgje.

Avslag på dispensasjon, datert 29.03.2021, vert ståande. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 15.06.2022:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Utval for areal, plan og miljø handsama sak 099/22 i møte den 15.06.2022 og fattar følgjande vedtak:

1. Med heimel i forvaltningslova § 33 annet ledd vert administrasjonen sitt vedtak dagsett 29.03.21 oppheva.
2. Med heimel i pbl. § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur og friluftsføremål i kommunedelplanen sin arealdel for Meland, for oppføring av omsøkt bustad på gnr. 305 bnr. 83.
 - Det vert knytt følgjande vilkår til dispensasjonen:
 - Avkøyrsel og veg inn på tomte må opparbeidast i samsvar med fråsegn frå Vestland fylkeskommune si vegavdeling, og det privatrettslege knytt til veg, vatn og avlaup må vera til stades før det kan sendast inn byggjesøknad.
 - Det må tinglysast gjerdeplikt rundt eigedomen i samsvar med fråsegn frå Landbruksavdelinga i Alver kommune.
 - Jordkjellaren, som ligg delvis på gbnr. 305/83 og 305/84, skal takast vare på i samsvar med fråsegn frå Vestland fylkeskommune og Alver kommune si kulturavdeling.
3. Klagen vart difor teken til følge.

Grunngjeving for vedtaket

Utval for areal, plan og miljø (heretter APM) syner til Statsforvalteren i Vestland sitt vedtak av 24.03.22 om å oppheva AMP sitt vedtak av 01.09.21. Statsforvalteren fell ned på ein konklusjon om at AMP ikkje hadde grunngeve dispensasjonsvurderinga si tilstrekkeleg, for at fordelane er «klart større» enn ulempene i medhald av pbl. § 19-2. Vidare meiner Statsforvaltaren at dette gjer grunnlag for å rekne med at sakhandsamingsfeilen kan ha verka inn på vedtaket sitt innhald, jf. Pbl. § 41. Difor vart resultatet at Statsforvalteren oppheva AMP sitt løyve av 01.09.21.

APM var på synfaring på eigedomen den 01.09.21. AMP har no vurdert saka på ny, og kjem til same resultat som sist, at det er grunnlag for å ta klagen til følge;

Vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt

Eigedomen er ikkje regulert og ligg i LNF-formål i gjeldande kommuneplan. Plan- og bygningslova gjev likevel moglegheit for avvik, viss omsyna bak LNF-formålet ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», og når fordelane ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2.

APM er ikkje usamde i utgangspunktet om at gjeldande plangrunnlag skal søkast etterlevd. Likevel har lovgjevar bevisst gjeve ein moglegheit til å søkja dispensasjon i medhald av pbl. §§ 19-1 jf. 19-2. Dette byggjer på ei avveging mellom påreknelegheit i regelanvendinga, og behovet for å kunna treffa vedtak som gjev gode og hensiktsmessige løysingar i enkeltsaker.

Omsyna bak LNF-formålet vert ikkje vesentleg sett til side

Omsyna bak LNF-formålet er å ta vare på landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Eit anna viktig omsyn bak forbodet mot frådelling og bygging er å unngå oppstyking av jordbruksareal. Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv, og oppstyking av jord og/eller tap av kulturlandskap skal ein langt på veg prøva å unngå.

Den aktuelle eigedomen er alt frådelt til «Byggetuft». Det er såleis ikkje tale om oppstyking av jordbruksareal. Eigedomen er integrert i ei eksisterande bygd, og inngår ikkje i andre planar eller driftsgrunnlag frå grunneigar eller andre landbrukseigedomar si side. Eigedomen er difor velegna til bustadformål, utan at dette utelet moglegheit for sauebeiting på delar av eigedomen i framtida, eller fører til tap av kulturverdi. AMP kan ikkje sjå at omsyna bak formålet blir «vesentlig tilsidesatt», og finn også støtte for sitt standpunkt i Alver kommune sine tidlegare vurderingar gjort av landbruksavdelinga og kulturavdelinga.

Landbruksavdelinga har vurdert det verdifulle kulturmiljøet på Fløksand med både gamle og nye bygg. I den samanheng vart det vurdert positivt at tiltakshavar planlegg eit bygg som passer godt inn i dette miljøet, ei utbygging som gjev moglegheit for dyrking av grønsaker, samt at grindabygget og den gamle jordkjellaren vil verta teken vare på.

Landbruksavdelinga har også vurdert eigedomen sine interesser som friluftsområde, og stadfester at det ikkje ser ut som arealet har vore nytta til friluftformål for ålmenta. Landbruksavdelinga kunne heller ikkje sjå spor av stiar over eigedomen. I tillegg vart eigedomen vurdert lite tilgjengeleg frå vegen, ved at tilkomst er avgrensa ved inngjerding.

Heller ikkje kulturavdelingane i Vestland fylkeskommune eller Alver kommune, har uttrykt innvendingar til tiltaket; Vestland fylkeskommune finn ikkje at tiltaket omhandlar eit område av regional verdi, og viser til at Alver kommune er nærmast til å vurdere tiltaket sin verknad på lokale kulturminneverdiar i form av bygningsmiljø og kulturlandskap. Kulturavdelinga i Alver kommune vurderer at tiltaket er planlagt med tilpassing til eksisterande bygningsmiljø og landskapet rundt. Den eldre jordkjellaren som ligg delvis på bnr. 83 og 84 bør takast vare på. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med denne, og kulturavdelinga har ikkje innvendingar til at det vert gjeve løyve til naudynt dispensasjon frå LNF-formålet.

APM finn etter dette at omsyna bak LNF-formålet ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon til omsøkte tiltak.

Fordelane er klart større enn ulempene:

APM vurderer også tiltakets gode tilpassing på eigedomen som ein fordel; Dette ved at klyngetunet og byggeskikk på staden blir forsterka. På denne staden og i denne samanheng «gjev tiltaket meir enn det tek» meiner APM.

Tiltaket er generelt av eit lite omfang, og får ei tilsvarande avgrensa verknad for sine naturlege og bygde omgjevnader Dette tilseier at det vil vere uforholdsmessig å krevje plan for tiltaket, då ein planprosess vil verta svært tids- og kostnadsdrivande. I forlenginga av dette, meiner APM at det er klare fordelar ved spart tid- og ressursbruk ved å behandle saka som ein dispensasjon direkte i byggesaka, framfor i full planprosess.

Vidare meiner AMP at denne saka står i ei særstilling ved at eigedomen allereie er frådelt til «byggetuft», samt sett i høve til eigedomen si plassering i tilknytning til omkringliggjande bygningar.

APM meiner i tillegg at tiltaket sitt omfang og stadstilpassing evnar å styrkja området sitt kulturmiljø, utan at landbruksinteresser vert vesentleg tilsidesett. På det grunnlag, og at det vert stilt krav til både faktisk og rettsleg likskap, for at saker kan medføra presedensverknad, vurderer AMP at det er lite sannsynleg at denne konkrete saka vil medføra auka presedens for å kunna dispensere frå LNF-formålet andre stadar i kommunen.

APM fastheld også at omsøkt utbygging er i samsvar med kommunen sine overordna mål om eit ønskje om meir mangfald i utbygginga av bustadar, samt ønsket om fortetting i allereide utbygde område. Under kommuneplanen sin samfunnsdel går det fram under «mål 7: Vi vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse» at det skal «leggjast til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen», jf. strategi 32.

Eit fokus er også arkitektoniske kvalitetar, som taler for at det bør verta gjeve løyve til dispensasjon. APM har gjennomført synfaring på eigedomen, og finn at tiltaket er godt tilpassa sine bygde og naturlege omgjevnader. AMP kan ikkje sjå at tiltaket vesentleg vil forringa naboar sine sol- eller utsiktstilhøve, eller at det vil føra med seg ulemper i form av auka/reduert inn- og utsyn. For ordens skuld vert det nemnt, at så fram t tiltaket er i samsvar med lova sine krav til høgde og avstand, må nabo kunne vise til kvalifiserte ulemper for at kommunen skal fråvike tiltakshavar sitt ønskje om plassering, jf. Pbl § 29-4 første ledd, jf. Rundskriv H-8/15.

Etter ei samla vurdering, har AMP vanskeleg for å sjå at tiltaket vesentleg sett til side omsyna bak LNF-formålet. Fordelene vert vurdert til også å vere i klar overvekt, ved at særtrekk ved eigedomen og bygningsmiljøet omkring, vert styrka ved god arkitektur og god stadleg tilpassing. I tillegg vert eigedomen sitt potensiale utnytta på ein god måte ved at det vert lagt til rette for utnytting av jorda til grønsaksdyrking, samt i høve til overordna mål om fortetting i Alver kommune.

AMP kan ikkje sjå at tiltaket medfører nemneverdige ulemper, då fortettinga korkje vil forhindre eksisterande sauebeiting, eller vil redusere ålmenta sitt tilgjenge til viktige friluftsområde.

Vilkåra etter pbl. § 19-2 vert difor vurdert å vera oppfylt, og det er dermed grunnlag for å gje løyve til dispensasjon frå LNF-formålet som omsøkt. Følgjeleg vert klagen av 20.04.21 teken til følgje.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 100/22 Vedtak:

1. Med heimel i forvaltningslova § 33 annet ledd vert administrasjonen sitt vedtak dagsett 29.03.21 oppheva.

2. Med heimel i pbl. § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur og friluftsføremål i kommunedelplanen sin arealdel for Meland, for oppføring av omsøkt bustad på gnr. 305 bnr. 83.

• Det vert knytt følgjande vilkår til dispensasjonen:

- Avkøyrsel og veg inn på tomte må opparbeidast i samsvar med fråsegn frå Vestland fylkeskommune si vegavdeling, og det privatrettslege knytt

til veg, vatn og avlaup må vera til stades før det kan sendast inn byggjesøknad.

- Det må tinglysast gjerdeplikt rundt eigedomen i samsvar med fråsegn frå Landbruksavdelinga i Alver kommune.

- Jordkjellaren, som ligg delvis på gbnr. 305/83 og 305/84, skal takast vare på i samsvar med fråsegn frå Vestland fylkeskommune og Alver kommune si kulturavdeling.

3. Klagen vart difor teken til følge.

Grunngjeving for vedtaket

Utval for areal, plan og miljø (heretter APM) syner til Statsforvalteren i Vestland sitt vedtak av 24.03.22 om å oppheva AMP sitt vedtak av 01.09.21. Statsforvalteren fell ned på ein konklusjon om at AMP ikkje hadde grunngeve dispensasjonsvurderinga si tilstrekkeleg, for at fordelane er «klart større» enn ulempene i medhald av pbl. § 19-2. Vidare meiner Statsforvaltaren at dette gjer grunnlag for å rekne med at sakhandsamingsfeilen kan ha verka inn på vedtaket sitt innhald, jf. Pbl. § 41. Difor vart resultatet at Statsforvalteren oppheva AMP sitt løyve av 01.09.21.

APM var på synfaring på eigedomen den 01.09.21. AMP har no vurdert saka på ny, og kjem til same resultat som sist, at det er grunnlag for å ta klagen til følge;

Vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt

Eigedomen er ikkje regulert og ligg i LNF-formål i gjeldande kommuneplan. Plan- og bygningslova gjev likevel moglegheit for avvik, viss omsyna bak LNF-formålet ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», og når fordelane ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2.

APM er ikkje usamde i utgangspunktet om at gjeldande plangrunnlag skal søkast etterlevd. Likevel har lovgjevar bevisst gjeve ein moglegheit til å søkja dispensasjon i medhald av pbl. §§ 19-1 jf. 19-2. Dette byggjer på ei avveging mellom påreknelegheit i regelanvendinga, og behovet for å kunna treffa vedtak som gjev gode og hensiktsmessige løysingar i enkeltsaker.

Omsyna bak LNF-formålet vert ikkje vesentleg sett til side

Omsyna bak LNF-formålet er å ta vare på landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Eit anna viktig omsyn bak forbodet mot frådelling og bygging er å unngå oppstyking av jordbruksareal. Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv, og oppstyking av jord og/eller tap av kulturlandskap skal ein langt på veg prøva å unngå.

Den aktuelle eigedomen er alt frådelt til «Byggetuft». Det er såleis ikkje tale om oppstyking av jordbruksareal. Eigedomen er integrert i ei eksisterande bygd, og inngår ikkje i andre planar eller driftsgrunnlag frå grunneigar eller andre landbrukseigedomar si side. Eigedomen er difor velegna til bustadformål, utan at dette utelet moglegheit for sauebeiting på delar av eigedomen i framtida, eller fører til tap av kulturverdi. AMP kan ikkje sjå at omsyna bak formålet blir «vesentlig tilsidesatt», og finn også støtte for sitt standpunkt i Alver kommune sine tidlegare vurderingar gjort av landbruksavdelinga og kulturavdelinga.

Landbruksavdelinga har vurdert det verdifulle kulturmiljøet på Fløksand med både gamle og nye

bygg. I den samanheng vart det vurdert positivt at tiltakshavar planlegg eit bygg som passer godt inn i dette miljøet, ei utbygging som gjev moglegheit for dyrking av grønsaker, samt at grindabygget og den gamle jordkjellaren vil verta teken vare på.

Landbruksavdelinga har også vurdert eigedomen sine interesser som friluftsområde, og stadfester at det ikkje ser ut som arealet har vore nytta til friluftsmål for ålmenta. Landbruksavdelinga kunne heller ikkje sjå spor av stiar over eigedomen. I tillegg vart eigedomen vurdert lite tilgjengeleg frå vegen, ved at tilkomst er avgrensa ved inngjerding.

Heller ikkje kulturavdelingane i Vestland fylkeskommune eller Alver kommune, har uttrykt innvendingar til tiltaket; Vestland fylkeskommune finn ikkje at tiltaket omhandlar eit område av regional verdi, og viser til at Alver kommune er nærmast til å vurdere tiltaket sin verknad på lokale kulturminneverdiar i form av bygningsmiljø og kulturlandskap. Kulturavdelinga i Alver kommune vurderer at tiltaket er planlagt med tilpassing til eksisterande bygningsmiljø og landskapet rundt. Den eldre jordkjellaren som ligg delvis på bnr. 83 og 84 bør takast vare på. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med denne, og kulturavdelinga har ikkje innvendingar til at det vert gjeve løyve til naudtynt dispensasjon frå LNF-formålet.

APM finn etter dette at omsyna bak LNF-formålet ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon til omsøkte tiltak.

Fordelane er klart større enn ulempene:

APM vurderer også tiltakets gode tilpassing på eigedomen som ein fordel; Dette ved at klyngetunet og byggeskikk på staden blir forsterka. På denne staden og i denne samanheng «gjev tiltaket meir enn det tek» meiner APM.

Tiltaket er generelt av eit lite omfang, og får ei tilsvarande avgrensa verknad for sine naturlege og bygde omgjevnader Dette tilseier at det vil vere uforholdsmessig å krevje plan for tiltaket, då ein planprosess vil verta svært tids- og kostnadsdrivande. I forlenginga av dette, meiner APM at det er klare fordeler ved spart tid- og ressursbruk ved å behandle saka som ein dispensasjon direkte i byggesaka, framfor i full planprosess.

Vidare meiner AMP at denne saka står i ei særstilling ved at eigedomen allereie er frådelt til «byggetuft», samt sett i høve til eigedomen si plassering i tilknytning til omkringliggjande bygningar.

APM meiner i tillegg at tiltaket sitt omfang og stadstilpassing evnar å styrkja området sitt kulturmiljø, utan at landbruksinteresser vert vesentleg tilsidesett. På det grunnlag, og at det vert stilt krav til både faktisk og rettsleg likskap, for at saker kan medføra presedensverknad, vurderer AMP at det er lite sannsynleg at denne konkrete saka vil medføra auka presedens for å kunna dispensere frå LNF-formålet andre stadar i kommunen.

APM fastheld også at omsøkt utbygging er i samsvar med kommunen sine overordna mål om eit ønskje om meir mangfald i utbygginga av bustadar, samt ønskjet om fortetting i allereide utbygde område. Under kommuneplanen sin samfunnsdel går det fram under «mål 7: Vi vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse» at det skal «leggjast til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen», jf. strategi 32.

Eit fokus er også arkitektoniske kvalitetar, som taler for at det bør verta gjeve løyve til dispensasjon. APM har gjennomført synfaring på eigedomen, og finn at tiltaket er godt tilpassa sine bygde og naturlege omgjevnader. AMP kan ikkje sjå at tiltaket vesentleg vil forringa naboar sine sol- eller utsiktstilhøve, eller at det vil føra med seg ulemper i form av auka/reduert inn- og utsyn. For ordens skuld vert det nemnt, at så fram t tiltaket er i samsvar med lova sine krav til høgd og avstand, må nabo kunne vise til kvalifiserte ulemper for at kommunen skal fråvike tiltakshavar sitt ønskje om

plassering, jf. Pbl § 29-4 første ledd, jf. Rundskriv H-8/15.

Etter ei samla vurdering, har AMP vanskeleg for å sjå at tiltaket vesentleg sett til side omsyna bak LNF-formålet. Fordelene vert vurdert til også å vere i klar overvekt, ved at særtrekk ved eigedomen og bygningsmiljøet omkring, vert styrka ved god arkitektur og god stadleg tilpassing. I tillegg vert eigedomen sitt potensiale utnytta på ein god måte ved at det vert lagt til rette for utnytting av jorda til grønnsaksdyrking, samt i høve til overordna mål om fortetting i Alver kommune.

AMP kan ikkje sjå at tiltaket medfører nemneverdige ulemper, då fortettinga korkje vil forhindre eksisterande sauebeiting, eller vil redusere ålmenta sitt tilgjenge til viktige friluftsområde.

Vilkåra etter pbl. § 19-2 vert difor vurdert å vera oppfylt, og det er dermed grunnlag for å gje løyve til dispensasjon frå LNF-formålet som omsøkt. Følgjeleg vert klagen av 20.04.21 teken til følgje.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 305/83 Fløksand
Adresse: Eigedomen har ingen adresse, bruksnamn Kjellarbakken
Tiltakshavar/eigar: Randi Digranes og Bjørn Systad representert av Advokatfirmaet Harris
Klagar: Randi Digranes og Bjørn Systad representert av Advokatfirmaet Harris

Saka gjeld klage i frå tiltakshavar. Det er klaga på avslag på søknad om dispensasjon i frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad. Avslaget er gjeve av byggesaksavdelinga den 29.03.2021.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruks-, natur og friluftsføremål i kommunedelplanen sin arealdel for Meland for oppføring av bustad på gbnr 305/83 på Fløksand.»

For detaljert informasjon om saka visar vi til vårt saksframlegg til møte i APM den 01.09.2021 og 10.11.2021.

Sakshistorikk

Saka har vore handsama av APM fleire gonger tidlegare. For ein detaljert gjennomgang viser vi til saksframlegget til møte i APM 10.11.2021. Vi gjentar hovudmomenta her:

Vedtaksnummer	Vedtaks	Dato	Sakens status etter vedtak	Vedtaks eller brev skrevet av	Gjeldende vedtak
	Søknad	23.12.2020	Ikkje avgjort		
1	Avslag	29.03.2021	Avslag	Byggesak	1
	Klage avslag	19.04.2021	Avslag	Tiltakshaver	1
2	Løyve	01.09.2021	Dispensasjon	APM	2
	Klage løyve	28.11.2022	Dispensasjon	Naboer	2

3	Ikkje klage til følgje	10.11.2021	Dispensasjon	APM	2
	Sendt Statsforvaltar	19.11.2021	Dispensasjon		2
4	Vedtak 2 oppheva	24.03.2022	Avslag	Statsforvaltar	1
5	?	15.06.2022	?	APM	5

Status på saka i dag er at avslag nummer 1, datert 29.03.2021, er gjeldande vedtak. Det er tiltakshavar sin klage på avslag 1 APM skal handsamast i møte 15.03.2022.

For ein komplett gjennomgang av saka sin historikk visar vi til vårt saksframlegg til møte i APM den 10.11.2021.

Statsforvaltarens oppheving av dispensasjon

Statsforvaltaren fekk oversendt dispensasjonen APM innvilga (vedtak 3) til endeleg avgjerd. Dei oppheva dispensasjonen og sendte saka tilbake til kommunen for ny handsaming.

Statsforvaltaren peikar i hovudsak på at APM har vektlagt moment som har avgrensa relevans i vurderinga av dispensasjon i frå LNF-føremålet. Dei kan heller ikkje sjå korleis APM har argumentert med at fordelane er klart større enn ulempene, og presiserer at det ikkje er tilstrekkeleg å visa til manglande ulemper.

Vidare peikar han på ein tvil om omsynet ikkje er satt vesentleg til sides.

Vi visar til opphevingsvedtaket i si heilskap.

Kva må utvalet gjere i sitt nye vedtak?

Dersom utvalet vel i ta klagen til følgje, må dei i dispensasjonsvedtaket grunngi si avgjerd i tråd med lova sine krav. Utvalet må sjå til opphevingsvedtaket i frå Statsforvaltaren og svara ut dei manglande som er påpeika.

Vi visar til våre tidlegare saksframlegg om kva som må gjerast greie for i ei dispensasjonsvurdering.

Vidare saksgang etter møte i APM

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart

møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

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

Klagegrunnar i frå tiltakshavar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

- «Eigedomen – gbnr 305/83 er frådelt med i 1960 med føremålet «byggetuft», dvs. at eigedomen vart frådelt med det føremål at den skulle byggast på.
- UDU i tidlegare Meland kommune (Utval for areal, plan og miljø) har i 2016 gitt dispensasjon til å føre opp to bustadar på både gbnr 305/83 og 305/84, men dispensasjonen gjekk ut før det lå føre løyve til å bygge på eigedomen. Dette talar til tiltakshavar sin fordel då dei same momenta frå UDU kan nyttast som grunngeving for å gje dispensasjon.
- Eigedomen er velegna til å bli bebygd med ein einebustad slik dispensasjonsvedtaket frå 2016 vektla. Sjølv om kommunedelplanen er av nyare dato, så har ikkje omstende for eigedomen endra seg sidan 2016. Eigedomen er integrert i ei utbygd bygd og er velegna for fortetting av området. Forsterking av klyngetun, staden si byggeskikk og eigenart vert imøtesett med bustaden sin arkitektur og høgde samt at det vert nytta gode tilpassa materialval.
- Eigedomen er inngår ikkje i andre planer eller anna driftsgrunnlag, men ønskes utnytta som bustadtomt.
- Landbruk er positiv til å innvilge søknaden om dispensasjon då det ligg godt tilrette for fortetting på både gbnr 305/83 og 305/84.
- Privat vegrett og rett til privat påkopling for avløp for eigedom gbnr 305/83 og 84 ligg føre gjennom akseptert tilbod slik det er synt i e-post av 09.11.2021. Endeleg standpunkt til val av avlaupsløysing vert gjort i byggesøknaden.
- Det er ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi.
- Kulturavdelinga i Vestland Fylkeskommune og Alver kommune har ingen innvendingar mot tiltaket.
- Jord på eigedomen skal utnyttast til grønsakdyrking.
- Negativ uttale frå vegmynde i høve bruk av avkøyrsla for eigedomen kan avbøtast med vilkår i vedtaket.
- Presedensverknad, der like saker skal behandlast likt, gjer seg ikkje gjeldande i denne saken. Denne eigedomen er allereie er frådelt til byggetuft, byggets omfang og plassering til omkringliggende bebyggelse som fremjar kulturmiljø samt at landbruksinteressene ikkje vert tilsidesett gjer eigedomen særprega og ueigna som ledd i likebehandling.

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

KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERING AV SAKA

Kommunedirektøren viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden (vedtak 1) og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Eigedomen er ubygd, men det er registrert eldre jordkjellar som ligg delvis føre på gbnr 305/83 og delvis på gbnr 305/84. Jordkjellaren kjem ikkje i direkte konflikt med omsøkt tiltaket og skal bevarast.

Både byggesak og landbruksavdelinga har vore på synfaring hausten 2020.

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommunedelplanen sin arealdel (KDP)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Den omsøkte eigedommen vart frådelt frå gbnr. 305/6 i 1960, men planstatus og lovgrunnlag i dag er avgjerande for bruken av eigedommen no.

Som i avslag datert 30.10.2015, saksnr. 387/2015, viser administrasjonen til at det er landskaps- og kulturminneverdiar på eigedommen som ein må ta omsyn til. Dette er også beskrive i brev frå Hordaland fylkeskommune, datert 18.10.2017, der dei viser til at dei har gjennomført arkeologisk registrering i området. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i tiltaksområdet, men det vart registrert ein jordkjellar og to eldre steinmurar. På bakgrunn av dette ba dei om at det vert teke omsyn til desse ved opparbeiding av tomtane og at ein søkjer å unngå inngrep i/skade på desse. Sjølv om det kan stillast vilkår om at verdiane skal takast omsyn til ved sjølv utbygginga, vil ein dispensasjon til å byggje innebere at kommunen i lita grad kan styre seinare bruk av eigedommen. I tillegg er eigedomane eigna brukt som beitemark.

Tiltakshavar har grunngeve dispensasjonssøknaden med Utval for drift og utvikling i Meland kommune sitt vedtak datert 1.3.2016, i sak 16/2016, og viser også til at det skal oppførast berre 1 bustad på gbnr 305/83, at landskapet mellom eigedommane gbnr 305/83 og 305/84 vil bli behalde uforandra. Det vert også vist til at bustaden er tenkt utført i samsvar med utvalet sine retningslinjer i vedtaket nemnd ovanfor. Det vil bli brukt naturmateriale, liggjande kledning i furu kjerneved, skifer/tegl på tak og tørrmurar i sokler, støttemur og terrasser. Kulturlandskapsverdiane vil dermed ikkje forringast, tvert imot. Bustadane vil fortette og forsterke klyngetunet og staden sin byggeskikk.

Administrasjonen er einig med tiltakshavar i at viss det er grunnlag for å bygge bustad på eigedommen,

så er tenkt utforming av bustad positivt for området. Vi kan likevel ikkje sjå at utforminga i seg sjølv har betydning for vurdering av om det kan gis dispensasjon frå LNF-formålet. At området ligg ope og urørt er frå eit arealdisponerings- og samfunnsperspektiv betre.

Som det vert vist til i samfunnsdelen til kommunedelplanen, under pkt. 2.2, så er bustadbygginga dei næraste åra i stor grad fastlagt gjennom gjeldande kommunedelplan. At ein langsiktig utbyggingsstrategi inneber at ein må vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt, inneber ikkje at ein bør opne for utbygging på dispensasjon. All utbygging bør vurderast i plan, for å få ei heilheitleg vurdering. At ein ønskjer å leggje til rette for differensiert busetnad i LNF-område, inneber at kommunen i arealdelen til kommuneplanen kan leggje inn område for LNF-spreidd busetnad. I eksisterande kommunedelplan ligg det inne fleire slike områder rundt Fløksand. Administrasjonen meiner difor at det ikkje bør gis dispensasjon til utbygging på dei omsøkte eigedomane før utbygging er vurdert i kommuneplanen for Alver kommune.

Vi tilrår å kome med innspel til ny kommuneplan for Alver kommune for å påverke planstatus på eigedommen og endre den frå LNF til eventuelt byggeområde for bustad.

Tiltakshavar skrivar i søknaden at på førehandskonferanse i sak 20/14878 den 23.09.2020 vart det ikkje stilt krav om reguleringsplan. Kommune kan ikkje stille krav om reguleringsplan då område ligg i LNF-område og er ikkje byggeområde i gjeldande kommunedelplan for Meland.

At eigedommen i fleire omgangar er solgt som bustadtomter, kan ikkje kommunen leggje vekt på. Vi viser i den samanheng at arealet var satt av til LNF både når førre eigar kjøpte eigedomane, og når noverande eigar kjøpte dei. Det skal nemnast at noverande eigar kjøpte eigedomane i 2016, etter at det var gitt dispensasjon for bustadbygging. Den 8.11.2016 hadde tiltakshavar førehandskonferanse hos Meland kommune. I referatet frå møtet vart det presisert at rammeløyve/igangsetting av arbeid må vere igangsatt innan 3 år etter gitt dispensasjon, altså innan 1.3.2019. Tiltakshavar var etter dette klar over at dispensasjon som gitt av UDU i møte den 1.3.2016, i sak 16/2016, gjekk ut den 1.3.2019.

I svar på nabomerknader viser tiltakshavar til eldre bygge- og delingsløyver av 1999, 2008 og 2016. Han viser til praksis i meland kommune og likebehandlingsprinsippet i forvaltningslova. Administrasjonen meiner at det har skjedd innskjerping av dispensasjonssak praksis på både statleg og kommunalt nivå og kan ikkje så at dette medfører ulik sakshandsaming med dagens saker.

Tiltakshavar viser til følgjande argumentasjon i dispensasjonssøknad: det er teke stilling til fordelar ved tettare bebyggelse og effektiv bruk av infrastruktur. Administrasjonen er usamd med tiltakshavar, fordi infrastruktur ikkje er regulert, og Vestland fylkeskommune har utalt seg negativt til auka bruk av avkøyrse frå fylkesveg den 28.01.21. Sjølv om næraste offentleg veg er kommunal, ikkje fylkesveg, vi må ta omsyn til trafikksituasjon som fylkeskommune beskriv i uttalen. Det er ikkje søkt om utvida bruk av kommunal veg, så det er ikkje avklart om kommunal vegmynde er positiv eller ikkje til utviding. Dette bør avklarast før ei eventuell klagesak.

Når det gjeld vatn og avlaup viser vi til vurderingane over.

Vi viser i tillegg til statsforvaltaren sin uttale av 16.03.21 og fylkeskommune sin uttale frå vegavdelinga av 28.01.21, som rår ifrå dispensasjon i denne saka, og at kommunen har plikt til å legge vekt på uttale frå regionale mynde, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd. Statsforvaltaren skriv følgjande:

I dette området ligg det ein god del bustader frå før - uregulert i LNF-formålet. Dette kan vere problematisk, til dømes for å oppnå eit tilstrekkeleg godt bu-miljø for born og unge slik *Statlege retningsliner for born og planlegging* har som intensjon. Vi kan til dømes ikkje sjå at det er sett av areal til ein felles leikeplass i området. Om dette er eit område kommunen meiner eignar seg for fleire bustader, bør dette vurderast i kommuneplanen og det bør vurderast om område skal regulerast slik at ein kan sikre gode kvalitetar, som leikeareal, i staden for ein bit for bit utbygging av området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at infrastrukturen for eigedommen ikkje er regulert og er ikkje løyst i felles plan og at tilkomsten til eigedommen skal skje frå fylkesveg via kommunal og privat vegar. Vestland fylkeskommune påpeiker at det er ikkje etablert trygg skuleveg i område. Statsforvaltaren viser til at område bør regulerast for å sikre gode bu-og miljøkvalitetar, som leikeareal, for born og unge.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av bustad i LNF-område vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at det skal gis unntak her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker.

Det er viktig for kommunen å halde på kommunedelplanen si ramme for arealdel, for å styre utbygginga i området. Kommunedelplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan heller ikkje sjå at det er forhold som er endra seg i plangrunnlaget frå sist søknad.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at det ikkje ligg føre fordelar som er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Vilråra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet i KDP er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.»

Vidare visar vi til vår vurdering av tiltakshavar sin klage på avslaget i vårt saksframlegg til møte i APM 01.09.2021. Det vart gjort følgjande vurdering:

«I klageomgangen har rådmannen lagt vekt på at eigedomen vert fritt omsetteleg i framtida. Ved framtidig bruk og utvikling av eigedomane til bustadføremål, vil kommunen ikkje lenger ha moglegheit på same måte til å styre arealbruken dersom det vert gitt dispensasjon no. Landskapsverdiar og

friluftssyn vil truleg gå tapt i takt med visuell privatisering, bruk og opparbeiding av arealet.

At området ligg ope og urørt er frå eit arealdisponerings- og samfunnsperspektiv betre. Gjennom kommuneplanen er det sett av bustadområde ikkje langt unna omsøkte eigedomar. Til dømes på Hjertås/Holme og Ryland/Vikebø. I ein vekstkommune under utbyggingspress er det viktig å styre bustadbygging gjennom planprosessar.

Administrasjonen legg til at faren for å skape ei uheldig presedens talar klart i mot å gje dispensasjon i saka. Dersom kommunen gjev løyve til bustadoppføring i føreliggjande sak, vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader i LNF-områda på ein sakleg måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming. Som tilgrensande tomt til gbnr 305/83, så vil gbnr 305/84 kunne krevje likebehandling ved å henvise til gjeve dispensasjon på 305/83. Då det har vore søkt om dispensasjon på gbnr 305/84 to gonger tidlegare, er det truleg at denne eigedomen vil søkje på nytt og få innvilga dispensasjon på bakgrunn av kravet til likebehandling.

Det avgjerande for rådmannen er at det er ikkje kome nye moment eller omstende i saka etter første søknad i 2014 forutan at tiltaket er redusert frå to einbustader på to tomter til ein einbustad på ein tomt i noverande søknad frå 2020. Det er i hovudsak dei same momenta og omstende som påberopast av tiltakshavar ved samtlige 3 søknader og med påfølgjande klager. Det er difor dei same momenta som gjer seg gjeldande for kommunen for å fastholde avslaget på dispensasjon.

Sjølv om Landbruk er positiv til fortetting og utbygging ikkje vil kome i konflikt med landbruksdrifta, vil eit ope og urørt landskap i eit LNF område vere ein viktig kvalitet i ivareta. Det ligg overhengande fare for presedensverknad, kommunedelplanen er av nyare dato som gradvis mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen då det gjennom ein planprosess vert avsett areal til gode kvalitetar, herunder felles leikeareal samt areal til trygg skuleveg i dette fortetta området samt at dei store kulturlandskapsverdier kan gjere området sårbart for inngrep. Slike overordna vurderingar høyrer heime i ein planprosess. I tillegg ligg det føre Statsforvaltaren si fråråding for dispensasjon. Dette er moment som samla sett gjev grunnlag for avslag slik at klagen ikkje skal tas til følge.»

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og avslaget gjerast om.

GENERELL INFORMASJON

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem 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.

- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- 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.
- 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.
- 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:

24.03.2022	Oppheving - Byggesak - gbnr 305/83 Fløksand - Kjellarbakken - oppføring av einebustad	1713694
12.11.2021	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 305/83 Fløksand	1624165
28.09.2021	klage vedtak APM 120 21	1619156
28.09.2021	Vedlegg 5 A301 Perspektiver naboer	1619157
01.09.2021	Nabomerknader og endring i regelverket - Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - APM møte 01.09.2021 - gbnr 305/83 Fløksand	1599963
19.08.2021	Uttale til klage - gbnr 305/83 Fløksand	1599117
17.08.2021	Kommentar til klage på dispensasjonssøknad - gbnr 305/83 Fløksand	1598105
16.08.2021	Uttale på klage fra 5 172	1597590
16.08.2021	Uttale til klage 2018341 - 2151950	1597588
16.08.2021	Merknad til klage på dispensasjonssøknad - gbnr 305/83 Fløksand	1597585
01.09.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand	1568500
23.12.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 Fløksand	1492120
23.12.2020	Dispensasjonssøknad gbnr 305/83 Fløksand	1492121
23.12.2020	Foto av tomt 83 sett fra tomt 174	1492122
23.12.2020	Merknad til nabovarsel på tiltak på eiendom gbnr 5/83	1492123
23.12.2020	Nabomerknad fra 5/172[1][1]	1492124
23.12.2020	Svar på tiltak[1][1] - merknad til nabovarsel	1492125
23.12.2020	Merknad til nabovarsel[1][1] - Anfinsen	1492126
23.12.2020	Merknad til nabovarsel - tiltak på eiendom 5/83[1][1] -	1492127

	Hoff	
23.12.2020	Svar på nabomerknader 27.11.2020[1]	1492128
23.12.2020	Situasjonsplan 17.08.2020	1492129
23.12.2020	Tegn nr 1.140, Lengdesnitt og tverrsnitt	1492130
23.12.2020	Tegn nr 1.163, Fasader	1492131
17.03.2021	Uttale - Alver - gbnr 305/83 Fløksand - bustad oppføring - dispensasjon	1529682
30.03.2021	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 bustad Fløksand	1527428
02.02.2021	Gbnr 305/83 Fløksand - uttale kultur	1506666
02.02.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 305/83 Fløksand - Alver kommune	1506639
21.01.2021	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon for bygging av hus på GBNR 305/83 Fløksand	1501860
20.04.2021	Klage frå tiltakshavars representant på avslag på søknad for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand	1545997
20.04.2021	Aksept av tilbud for veirett og avløp	1545998
15.06.2021	Administrativt avslag 2015- gbnr 5_83 og 5_84	1571821
15.06.2021	Klage administrativt avslag 2016 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571822
15.06.2021	Administrativt avslag 2019 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571823
15.06.2021	Klage på administrativt avslag 2019 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571824
26.10.2021	Nabomerknader og endring i regelverket - saksframlegg frå administrasjonen	1631372