



Anne Kvalheim  
Fløksand 48  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/18341 - 22/49461

Saksbehandlar:  
Tone Furustøl  
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:  
23.06.2022

## Melding om vedtak i Utval for areal, plan og miljø - gbnr 305/83 Fløksand

**Tiltak:** dispensasjon  
**Byggjestad:** Gbnr: 305/83  
**Tiltakshavar:** Bjørn Systad  
**Ansvarleg søkjar:**

Statsforvaltaren i Vestland oppheva Alver kommune sitt politiske vedtak av 01.09.2021 om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad grunna manglande grunngjeving - gbnr 305/83 Fløksand.

Saka gjeld no 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.»

Klage ifrå tiltakshavar på delegert vedtak, datert 29.03.2021, om avslag på søknad om dispensasjon i frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad, vart handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 15.06.2022, der følgjande vedtak vart fatta:

**«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:
  - Avkørsel og veg inn på tomta 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 grunngjeve dispensasjonsvurderinga si tilstrekkeleg, for at fordelane er «klart større» enn ulempene i medhald av pbl. § 19-2. Vidare meiner Statsforvalteren 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 følgje;

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 regelanninga, og behovet for å kunna treffa vedtak som gjev gode og hensiktsmessige løysingar i enkelt saker.

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 grønnsaker, 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 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/redusert 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."

Saksutgreiing med vedtak er vedlagt.

Saka vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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. 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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen  
Avdelingsleiar

Tone Furustøl  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Statsforvaltaren i Vestland opphevar Alver kommune sitt politiske vedtak av 01.09.2021 om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av einebustad grunna manglande grunngjeving - gbnr 305/83 Fløksand

Oppheving - Byggesak - gbnr 305/83 Fløksand - Kjellarbakken - oppføring av einebustad

Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 305/83 Fløksand

klage vedtak APM 120 21

Vedlegg 5 A301 Perspektiver naboer

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

Uttale til klage - gbnr 305/83 Fløksand

Kommentar til klage på dispensasjonssøknad - gbnr 305/83 Fløksand

**Vedlegg:**

Uttale på klage fra 5 172  
Uttale til klage 2018341 - 2151950  
Merknad til klage på dispensasjonssøknad - gbnr 305/83 Fløksand  
Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand  
Søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 Fløksand  
Dispensasjonssøknad gbnr 305/83 Fløksand  
Foto av tomt 83 sett fra tomt 174  
Merknad til nabovarsel på tiltak på eiendom gbnr 5/83  
Nabomerknad fra 5/172[1][1]  
Svar på tiltak[1][1] - merknad til nabovarsel  
Merknad til nabovarsel[1][1] - Anfinsen  
Merknad til nabovarsel - tiltak på eiendom 5/83[1][1] - Hoff  
Svar på nabomerknader 27.11.2020[1]  
Situasjonsplan 17.08.2020  
Tegn nr 1.140, Lengdesnitt og tverrsnitt  
Tegn nr 1.163, Fasader  
Uttale - Alver - gbnr 305/83 Fløksand - bustad oppføring - dispensasjon  
Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 bustad Fløksand  
Gbnr 305/83 Fløksand - uttale kultur  
Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 305/83 Fløksand - Alver kommune  
Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon for bygging av hus på GBNR 305/83 Fløksand  
Klage frå tiltakshavars representant på avslag på søknad for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand  
Aksept av tilbud for veirett og avløp  
Administrativt avslag 2015- gbnr 5\_83 og 5\_84  
Klage administrativt avslag 2016 - gbnr 305\_83 og 305\_84 Fløksand  
Administrativt avslag 2019 - gbnr 305\_83 og 305\_84 Fløksand  
Klage på administrativt avslag 2019 - gbnr 305\_83 og 305\_84 Fløksand  
Nabomerknader og endring i regelverket - saksframlegg frå administrasjonen

**Kopi til:**

Anne Kvalheim	Fløksand 48	5918	FREKHAUG
Arnt Arvid Vikebø	Øvre Krabbedalen 41	5178	LODDEFJORD
Bjørn Systad	Fyllingsnesvegen 235	5913	EIKANGERVÅG
Carl Christian Grythe Hoff	Christinegård 2	5037	BERGEN
Frode Anfinsen	Fløksand 62	5918	FREKHAUG
Harris Advokatfirma AS	Postboks 4115 Sandviken	5835	BERGEN
May Elisabeth Vikebø Vie	Vievegen 149	6812	FØRDE
Ole Petter Grythe Hoff	Sydnesgaten 21	5010	BERGEN
Roar Hansen	Fløksand 48	5918	FREKHAUG
Siri Gro Bysheim	Fløksand 52	5918	FREKHAUG

**Mottakarar:**

Anne Kvalheim	Fløksand 48	5918	FREKHAUG
Arnt Arvid Vikebø	Øvre Krabbedalen 41	5178	LODDEFJORD
Bjørn Systad	Fyllingsnesvegen 235	5913	EIKANGERVÅG
Carl Christian Grythe Hoff	Christinegård 2	5037	BERGEN
Frode Anfinsen	Fløksand 62	5918	FREKHAUG
Harris Advokatfirma AS	Postboks 4115 Sandviken	5835	BERGEN
Helene Halland Anfinsen	Fløksand 62	5918	FREKHAUG
May Elisabeth Vikebø Vie	Vievegen 149	6812	FØRDE
Ole Petter Grythe Hoff	Sydnesgaten 21	5010	BERGEN

**Mottakarar:**

Roar Hansen  
Siri Gro Bysheim

Fløksand 48  
Fløksand 52

5918 FREKHAUG  
5918 FREKHAUG