



## Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

**Møtedato:** 13.10.2021  
**Møtestad:** Helsehuset, møterom Nordhordland  
**Møtetid:** 12:00 - 23:00

Eventuelle forfall må meldast til epost: <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/politikk/melde-forfall-til-politiske-mote/>

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Diverse merknader:

### **Synfaringar:**

Kl. 08:30 Avreise frå parkeringsplassen ved Helsehuset  
ca kl. 09:20 Keilegavlen sak 143/21  
ca kl. 10:35 Tofting sak 144/21

Meldingar/orienteringar:

- Sak 153/21: Orienteringsotat "Status deksak Hjelmås", vert ettersendt.
- Ordinær sakshandsaming tek til kl. 12:00, og møtet vert streama.

## **Sakliste**

<b>Saknr</b>	<b>Tittel</b>
139/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
140/21	Godkjenning av møteprotokoll – 01.09.2021
141/21	Delegerte saker
142/21	Referatsaker
143/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte - gbnr 124/29 Kjeilegavlen
144/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål for oppføring av kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting
145/21	2. gangs handsaming - Oppheving av reguleringsplan for Nappane - gbnr 129/5 - planID 1263-19012007
146/21	Fastsetjing av planprogram - Detaljreguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002
147/21	Byggesak GBNR 99/4 Våge (Vågseidet) - nytt våningshus, garasje med kårhusdel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg
148/21	Søknad om dispensasjon og løyve til frådelling - gbnr 1/14 Flatøy
149/21	Klage på vedtak om dispensasjon for frådelling - gbnr 312/19 Tveit nedre
150/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av

---

	ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska
151/21	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst - gbnr 236/20 Askvik
152/21	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til frådeling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 418/9 Villanger
153/21	Meldingar og orienteringar til APM - 13.10.2021

---

4. oktober 2021

Anne Grete Eide  
møteleiar

Nora M. K. Gjerde  
møtesekretær

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 04.10.2021

Saksframlegg

<b>Saksnr.</b>	<b>Utval</b>	<b>Møtedato</b>
139/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

### **Godkjenning av innkalling og saksliste**

Innkalling og saksliste vert godkjent.

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 24.09.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
140/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

### Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

### Vedlegg i saken:

01.09.2021      Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 01.09.2021      1604604



## Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

**Møtedato:** 01.09.2021  
**Møtestad:** Kommunehuset, Frekhaug  
**Møtetid:** 12:00 - 16:05

Synfaringar:

Avreise frå Frekhaug senter v/Kiwi kl. 08:30

kl. 08:45 Fløksand sak, 120 og 121/21

ca. kl. 09:10 Frekhaug sak 122/21

ca. kl. 09:40 Hilland sak 123/21

ca. kl. 10:15 Våge sak 124/21

<b>Frammøtte medlemmer</b>	<b>Parti</b>	<b>Rolle</b>
Jogeir Romarheim	KRF	Medlem
Anne Grete Eide	AP	Nestleiar
Vigdis Villanger	SP	Medlem
Ingrid Fjeldsbø	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	H	Medlem
Ståle Hopland	UAVH	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

<b>Forfall meldt frå medlem:</b>	<b>Parti</b>	<b>Rolle</b>
Malin Helene Andvik	KRF	Utvalsleiar
Kenneth Taule Murberg	H	Medlem

<b>Frammøtte varamedlemmer:</b>	<b>Parti</b>	<b>Erstatter medlem</b>
Jon Vidar Sakseide	KRF	Malin Helene Andvik
Leif Gunnar Taule (sak 130/21)	SP	
Henning Fyllingsnes	H	Kenneth Taule Murberg

### **Følgjande frå administrasjonen møtte:**

Are Frøysland Grande-avdelingsleiar Plan og byggesak, Arne Eikefet-Rådgjevar

Samfunnsutvikling, Eirik Berntsen-avdelingsleiar Miljø og tilsyn, Kristin Nåndal-tenesteleiar

Plan og analyse, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Nora Gjerde-politisk sekretariat.

---

## Sakliste

Saknr	Tittel
116/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
117/21	Godkjenning av møteprotokoll
118/21	Delegerte saker
119/21	Referatsaker
120/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand
121/21	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
122/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom – gbnr 323/3 Frekhaug
123/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland
124/21	Byggesak GBNR 99/4 Våge- rammeløyve med dispensasjon for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg
125/21	Detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. PlanID 1263-201902 - 1. gongs handsaming
126/21	Detaljreguleringsplan for Manger barneskule PlanID 12602019000300 - 1. gongs handsaming
127/21	Planinitiativ til avklaring - Detaljregulering Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl. PlanID 1263-200103
128/21	Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004 - 1. gongs handsaming
129/21	Søknad om dispensasjon frå plankrav for oppføring av bufellesskap med 8 leiligheter - gbnr 322/82
130/21	Søknad om konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 219/1 Vike
131/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 58/151 Lygren indre
132/21	Klage på avslag på søknad om etablering av flytebrygge med utriggarar - gbnr 102/6 Vabø
133/21	Klage på løyve til oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver
134/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte - gbnr 124/29 Kjeilegavlen

- 135/21 Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål for oppføring av kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofthing
- 136/21 Klage på vedtak om landbruksveg - gbnr 193/2 Mundal Øvre
- 137/21 Meldingar og orienteringar til APM - 01.09.2021
- 138/21 Regional transportplan for Vestland 2022 - 2033 (RTP) Høyringsinnspel

### **116/21: Godkjenning av innkalling og saksliste**

Innkalling og saksliste vert godkjent.

#### **Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

##### **Behandling:**

Endring rekkefølge saksliste: Sak 130, 116, 117, 118, 119, 120 og 121 vart handsama som ei sak, 138, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 129/21.

Ellers ingen merknader, samrøystes.

##### **APM- 116/21 Vedtak:**

Innkalling og saksliste vert godkjent.

### **117/21: Godkjenning av møteprotokoll**

Møteprotokollen vert godkjent.

#### **Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

##### **Behandling:**

Møteprotokoll frå møte - 23.06.2021 vert godkjent, samrøystes.

##### **APM- 117/21 Vedtak:**

Møteprotokoll frå møte - 23.06.2021 vert godkjent.

**118/21: Delegerete saker**

Meldinga vert teke til orientering

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

**Behandling:**

Ingen merknader, samrøystes.

**APM- 118/21 Vedtak:**

Meldinga vert teke til orientering.

**119/21: Referatsaker**

Meldinga vert teke til orientering

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

**Behandling:**

Ingen merknader, samrøystes.

**APM- 119/21 Vedtak:**



## **120/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand**

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18341, datert 29.03.2021, 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 23.06.2021:**

#### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Sveinung Toff-V:**

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 110/21 Vedtak:**

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

### **Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

#### **Behandling:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Denne saka og sak 121/21 vart handsama som ei sak.

#### **Fellesframlegg v/Ingrid Fjeldsbø-H:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/18341, datert 29.03.2021 vert gjort om.

Med heimel i pbl. § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur og friluftsføremål i kommunedelplanen sin arealdel for Meland for oppføring av omsøkt bustad på gbnr 305/83 på Fløksand.

Det vert knytt følgjande vilkår til dispensasjonen:

1. Avkørsel og veg inn på tomte må opparbeidast i med uttale frå Vesland fylkeskommune si vegavdeling, og det privatrettslege knytt til veg, vatn og avlaup må vera til stades før det kan sendast inn byggjesøknad.
2. Det må tinglysast gjerdeplikt rundt eigedomen i tråd med uttale frå Landbruksavdelinga til kommunen.
3. Jordkjellaren som ligg delvis på gbnr 305/83 og 305/84 skal takast vare på i tråd med uttale frå Vestland Fylkeskommune og Alver kommune si kulturavdeling.

Grunngjeving for vedtaket:

- Areal, plan og miljøutvalet har vore på synfaring den 01.09.2021 og er samde med den positiv fråsegna frå Landbruksavdelinga i Alver kommune. Det vert vist til følgjande sitat frå denne avdelinga som utvalet støttar fullt ut: « Areal er registrert som skog med ei smal stripe innmarksbeite mot vest. Eigedomen si plassering mellom fire andre tomter, veg mot nordvest og 20 m grense mot innmarksbeite i sørøst, samt mogelegheit til å nytta eksisterande infrastruktur gjer det tilrettelagt for fortetting.

Bygging på eigedomen vil ikkje skape problem for landbruksdrifta, men dette forutsett ein avtale om gjerdeplikt rundt eigedomen.

Området har eit verdifullt kulturmiljø med både gamle og nye bygg. Positivt at planlagt bygg passar inn med omkringliggjande miljø, grindabygg og at jordkjellaren vert teke vare på, samt at jorda kan brukast til dyrking av grønsaker»

- Areal, plan og miljøutvalet meiner at tomte på gnr 305 bnr 83 er svært velegna til å bli bebygd med omsøkt einebustad, som passar godt inn i kulturlandskapet og miljøet rundt, og at ei fortetting på denne staden heller ikkje vil ha negative ulemper for miljø, friluftsliv, landbruk eller landskapskvalitetane i området.
- Areal, plan og miljøutvalet kan ikkje sjå at omsøkt bustadhus vil ha vesentlege ulemper for naboar eller andre som nyttar tilkomstvegen bort til omsøkt bustad. Utvalet meiner at bustaden tilpassa omgjevnadane med ei enkel og rektangulær form med saltak og liggjande kledning i furu kjerneved m.v
- Utvalet meiner at området ikkje har endra seg vesentleg sidan tidlegare dispensasjonsvedtak for bygging av einebustad vart gjort på omsøkt stad av Meland kommune den 01.03. 2016. Utvalet meiner at eit tidlegare positivt vedtak om å gje dispensasjon for einebustad på denne tomte må kunne vektleggjast i ei grunngjeving for å gje dispensasjon igjen. Utvalet meiner at eit nytt positivt vedtak no, byggjer opp under at kommunen framstår som

pårekeleg på denne staden, og at det er med på å styrke Alver kommunen sitt omdømme i denne typen saker.

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **APM- 120/21 Vedtak:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/18341, datert 29.03.2021 vert gjort om.

Med heimel i pbl. § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur og friluftsføremål i kommunedelplanen sin arealdel for Meland for oppføring av omsøkt bustad på gbnr 305/83 på Fløksand.

Det vert knytt følgjande vilkår til dispensasjonen:

1. Avkørsel og veg inn på tomta må opparbeidast i med uttale frå Vesland fylkeskommune si vegavdeling, og det privatrettslege knytt til veg, vatn og avlaup må vera til stades før det kan sendast inn byggjesøknad.
2. Det må tinglysast gjerdeplikt rundt eigedomen i tråd med uttale frå Landbruksavdelinga til kommunen.
3. Jordkjellaren som ligg delvis på gbnr 305/83 og 305/84 skal takast vare på i tråd med uttale frå Vestland Fylkeskommune og Alver kommune si kulturavdeling.

Grunngjeving for vedtaket:

- Areal, plan og miljøutvalet har vore på synfaring den 01.09.2021 og er samde med den positiv fråsegna frå Landbruksavdelinga i Alver kommune. Det vert vist til følgjande sitat frå denne avdelinga som utvalet støttar fullt ut: « Areal er registrert som skog med ei smal stripe innmarksbeite mot vest. Eigedomen si plassering mellom fire andre tomter, veg mot nordvest og 20 m grense mot innmarksbeite i sørøst, samt mogelegheit til å nytta eksisterande infrastruktur gjer det tilrettelagt for fortetting.

Bygging på eigedomen vil ikkje skape problem for landbruksdrifta, men dette forutsett ein avtale om gjerdeplikt rundt eigedomen.

Området har eit verdifullt kulturmiljø med både gamle og nye bygg. Positivt at planlagt bygg passar inn med omkringliggjande miljø, grindabygg og at jordkjellaren vert teke vare på, samt at jorda kan brukast til dyrking av grønsaker»

- Areal, plan og miljøutvalet meiner at tomta på gnr 305 bnr 83 er svært velegna til å bli bebygd med omsøkt einebustad, som passar godt inn i kulturlandskapet og miljøet rundt, og at ei fortetting på denne staden heller ikkje vil ha negative ulemper for miljø, friluftsliv, landbruk eller landskapskvalitetane i området.
- Areal, plan og miljøutvalet kan ikkje sjå at omsøkt bustadhus vil ha vesentlege ulemper for naboar eller andre som nyttar tilkomstvegen bort til omsøkt bustad. Utvalet meiner at bustaden tilpassa omgjevnadane med ei enkel og rektangulær form med saltak og liggjande kledning i furu kjerneved m.v
- Utvalet meiner at området ikkje har endra seg vesentleg sidan tidlegare dispensasjonsvedtak for bygging av einebustad vart gjort på omsøkt stad av Meland kommune den 01.03. 2016. Utvalet meiner at eit tidlegare positivt vedtak om å gje dispensasjon for einebustad på denne tomta må kunne vektleggjast i ei grunngjeving for å gje dispensasjon igjen. Utvalet meiner at eit nytt positivt vedtak no, byggjer opp under at kommunen framstår som pårekneleg på denne staden, og at det er med på å styrke Alver kommunen sitt omdømme i denne typen 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 vert dette styrka. Utvalet kan heller ikkje sjå at omsyna som ligg nedfelt i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjon for omsøkt einebustad, jf. grunngjevinga i punkta ovanfor.

**121/21: 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**

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

**Behandling:**

Denne saka er handsama i sak 120/21.

**APM- 121/21 Vedtak:**

Denne saka er handsama i sak 120/21.

**122/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom – gbnr 323/3 Frekhaug**

**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/155, datert 14.04.2021, 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 01.09.2021:**

**Behandling:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

**Fellesframlegg v/Sveinung Toff-V:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21 /1 55, datert 1 4.04.2021 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål grønstruktur i kommunedelplan for Meland og for byggjegransa mot sjø (plan- og bygningslova sin § 1-8) for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket er:

- Den bebygda tomta med nyare bustadhus og med eldre hage mot vest har ei naturleg arrondering omkransa av veg og bratt terreng mot sjøsida. Ei deling vil difor i liten grad endra framtidig bruk av området eller påverka andre arealinteresser rundt tomta.
- Omsøkt dispensasjon vil ikkje råka fellesskapsinteresser, miljø-/ landbruk-/ friluft- eller kulturminneverdiar i området.
- Omsøkt dispensasjon vil heller ikkje råka born eller ungdom sine interesser knytt til lek eller uteopphald.
- Tomta ligg i god avstand frå sjøen og på ei hylle med tett vegetasjon nedunder, og det medfører at frådelinga ikkje vil påverka strandsoneinteressene i det heile.
- Det er ingen negative merknader frå naboar.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak arealføremålet og forbodet mot deling i 100 metersbeltet ikkje vert vesentleg tilsidesett om det vert gjeve dispensasjon, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2. Vidare meiner utvalet at fordelene ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene ut frå ei samla vurdering. Det vert vist til grunngjevinga i kulepunkta ovanfor.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 122/21 Vedtak:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21 /1 55, datert 1 4.04.2021 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål grønstruktur i kommunedelplan for Meland og for byggjegrensa mot sjø (plan- og bygningslova sin § 1-8) for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket er:

- Den bebygda tomta med nyare bustadhus og med eldre hage mot vest har ei naturleg arrondering omkransa av veg og bratt terreng mot sjøsida. Ei deling vil difor i liten grad endra framtidig bruk av området eller påverka andre arealinteresser rundt tomta.
- Omsøkt dispensasjon vil ikkje råka fellesskapsinteresser, miljø-/ landbruk-/ friluft- eller kulturminneverdiar i området.
- Omsøkt dispensasjon vil heller ikkje råka born eller ungdom sine interesser knytt til lek eller uteopphald.

- Tomta ligg i god avstand frå sjøen og på ei hylle med tett vegetasjon nedunder, og det medfører at frådellinga ikkje vil påverka strandsoneinteressene i det heile.
- Det er ingen negative merknader frå naboar.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak arealføremålet og forbodet mot deling i 100 metersbeltet ikkje vert vesentleg tilsidesett om det vert gjeve dispensasjon, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2. Vidare meiner utvalet at fordelene ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene ut frå ei samla vurdering. Det vert vist til grunngjevinga i kulepunkta ovanfor.

## **123/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland**

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/1872, datert 06.04.2021, 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 23.06.2021:**

#### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:**

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **APM- 114/21 Vedtak:**

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

### **Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

#### **Behandling:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

#### **Framlegg frå Sveiung Toff-V:**

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 21/1872, datert 06.04.2021 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformåla i bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 4 og Hilland vest felt 6 for arealoverføring frå gbnr 134/4 til gbnr 134/463 som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket er:

- Dispensasjon for arealoverføring vil tilføre fellesskapet i Hilland Vest betre visuelle opplevingar når dette vert ein del av hagen til søkjar. I dag framstår arealet uryddig og halvferdig, og representerer difor ein negativ verdi for fellesskapet.
- Ein dispensasjon vil ikkje råka fellesskapsinteresser, miljø- , friluft eller kulturminneverdiar.
- Omsøkt dispensasjon vil heller ikkje råka born eller ungdom sine interesser knytt til leik eller uteopphald.
- Det er ingen negative merknader frå naboar.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak bebyggelsesplanen ikkje vert vesentleg tilsidesett om det vert gjeve dispensasjon, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2. Vidare meiner utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Det vert vist til grunngjevinga i kulepunkta ovanfor.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **APM- 123/21 Vedtak:**

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 21/1872, datert 06.04.2021 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformåla i bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 4 og Hilland vest felt 6 for arealoverføring frå gbnr 134/4 til gbnr 134/463 som omsøkt.



Grunngjeving for vedtaket er:

- Dispensasjon for arealoverføring vil tilføre fellesskapet i Hilland Vest betre visuelle opplevingar når dette vert ein del av hagen til søkjar. I dag framstår arealet uryddig og halvferdig, og representerer difor ein negativ verdi for fellesskapet.
- Ein dispensasjon vil ikkje råka fellesskapsinteresser, miljø- , friluft eller kulturminneverdiar.
- Omsøkt dispensasjon vil heller ikkje råka born eller ungdom sine interesser knytt til lek eller uteopphald.
- Det er ingen negative merknader frå naboar.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak bebyggelsesplanen ikkje vert vesentleg tilsidesett om det vert gjeve dispensasjon, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2. Vidare meiner utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Det vert vist til grunngjevinga i kulepunkta ovanfor

**124/21: Byggesak GBNR 99/4 Våge- rammeløyve med dispensasjon for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg**

#### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremål LNF-område(landbruk, natur og friluftsområde) i arealdelen til kommunedelplanen for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på gbnr 99/4 Våge på følgjande vilkår:**

- 1. Det stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging av veg (topp dekke) og til bygg vert tilbakeført til markslaget (AR-5) det var før inngrepet.**
- 2. Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest for nytt våningshus kan gjevast.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.08.20 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 skal knytast til privat vassverk/borehol. Tiltakshavar skal sørge for at kvalitet for vatn er tilfredsstillande.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 20/14943 vedtak av 14.09.20, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg 57 via privat veg på gbnr 99/1 og 99/4. Utvida bruk av avkøyrse er godkjent i samsvar med løyve frå vegstyresmakta fylkeskommune datert 08.06.21. Vegtilkomst er godkjent som landbruksveg i sak 20/7651 den 18.06.20.

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

1. Dokumentasjon på ferdig utført riving av våningshus.
2. Dokumentasjon på at areal som ikkje er naudsynt for bygging vert tilbakeført til markslaget (AR-5).
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for utsleppsanlegget.
4. Det skal innsendast kopi av avfallsrapport for både riving og nybygg.
5. 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.

#### **Bortfall av løyve**

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

**Utval for areal, plan og miljø 23.06.2021:**

**Behandling:**

**Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:**

Saka vert utsatt i påvente av synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**APM- 109/21 Vedtak:**

Saka vert utsatt i påvente av synfaring

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:****Behandling:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

**Fellesframlegg**

Areal plan og miljø vedtar å utsette saken, og ber administrasjonen å komme tilbake til utvalget med en bedre redgjørelse knyttet til:

- opplysinger gitt på befaring 01.09.2021 om saksbehandlingsfeil
- klargjøring mellom det som gjelder byggesak og landbruksvei.
- klargjøring for kva tiltak som krev dispensasjon i saka.

Framlegget vart samrøystes vedteke

**APM- 124/21 Vedtak:**

Areal plan og miljø vedtar å utsette saken, og ber administrasjonen å komme tilbake til utvalget med en bedre redgjørelse knyttet til:

- opplysinger gitt på befaring 01.09.2021 om saksbehandlingsfeil
- klargjøring mellom det som gjelder byggesak og landbruksvei.
- klargjøring for kva tiltak som krev dispensasjon i saka.

**125/21: Detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. PlanID 1263-201902 -  
1. gongs handsaming****RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:*

*Detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. Plan-id 1263-201902, vist på plankart sist datert 21.04.21 , med tilhøyrande føresegner datert 21.04.21».*

Før planen vert lagt ut på offentlig ettersyn skal følgjande vilkår vere oppfylt:

1. Kvalitetar i RpBo#1 og RpBo#2 som invitera til sosialt samvær for menneske i ulike aldersgrupper, skal i planframlegget sine føresegner vere sikra opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for tilhøyrande bygg.
2. Ein HC-parkeringsplass skal vere innarbeidd og sikra i planforslaget, og vere utforma og reservert for rørslehemma.
3. Vurderinga av naturmangfaldloven §§ 8-12 skal reviderast, spesielt med tanke på forskrift om det marine verneområdet Lurefjorden og Lindåsosane.
4. Innhald i vilkår 1, 2 og 3 må vere sendt til kommunen for godkjenning innan 01.03.2022. Om satt tidsfrist ikkje vert oppretthaldt, vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming.

#### **Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

#### **Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 125/21 Vedtak:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:*

*Detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. Plan-id 1263-201902, vist på plankart sist datert 21.04.21 , med tilhøyrande føresegner datert 21.04.21».*

Før planen vert lagt ut på offentlig ettersyn skal følgjande vilkår vere oppfylt:

1. Kvalitetar i RpBo#1 og RpBo#2 som invitera til sosialt samvær for menneske i ulike aldersgrupper, skal i planframlegget sine føresegner vere sikra opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for tilhøyrande bygg.
2. Ein HC-parkeringsplass skal vere innarbeidd og sikra i planforslaget, og vere utforma og reservert for rørslehemma.
3. Vurderinga av naturmangfaldloven §§ 8-12 skal reviderast, spesielt med tanke på forskrift om det marine verneområdet Lurefjorden og Lindåsosane.
4. Innhald i vilkår 1, 2 og 3 må vere sendt til kommunen for godkjenning innan 01.03.2022. Om satt tidsfrist ikkje vert oppretthaldt, vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming.

**126/21: Detaljreguleringsplan for Manger barneskule PlanID 12602019000300 - 1.  
gongs handsaming**

**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:*

*Manger barneskule. PlanID 12602019000300, vist på plankart sist datert 10.4.2021, med tilhøyrande føresegner datert 10.4.2021.».*

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

**Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 126/21 Vedtak:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:*

*Manger barneskule. PlanID 12602019000300, vist på plankart sist datert 10.4.2021, med tilhøyrande føresegner datert 10.4.2021.».*

**127/21: Planinitiativ til avklaring - Detaljregulering Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl.  
PlanID 1263-200103**

Alternativ 1:

«Alver kommunestyre stansar, med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd, privat planinitiativ for planendring av Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl.»

Alternativ 2:

«Alver kommunestyre stansar ikkje, med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd, privat planinitiativ for planendring av Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl.»

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

**Behandling:**

Framlegg frå Jogeir Romarheim-Krf:  
Rådmannen sitt Alternativ 2:

«Alver kommunestyre stansar ikkje, med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd, privat planinitiativ for planendring av Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl.»

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**APM- 127/21 Vedtak:**

Alver kommunestyre stansar ikkje, med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd, privat planinitiativ for planendring av Solbakken del av gbnr. 173/3 mfl.

**128/21: Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004 - 1.  
gongs handsaming**

## **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:*

*Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl, PlanID: 46312020004, vist på plankart sist datert 01.06.21, med tilhøyrande føresegnar datert 14.05.21».*

Før planen vert lagt ut på offentleg ettersyn skal følgjande vilkår vere oppfylt:

1. Tilrettelegging med leikeapparat for f\_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn. 10 meter breidde på f\_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn, samt vere innarbeidd i plankartet.
2. Kvalitet- og funksjonskrav for private uteopphaldsareal må sikrast i planframlegget sine føresegn.
3. Massehandteringsplan må sikrast i planframlegget sine føresegn.
4. I planframlegget sine føresegn må ein sikre at minimum 50% av einingane, (i dette tilfellet 3 einingar) vert utarbeidd med universell tilgjengeligheit. Kva einingar dette gjeld må definerast i planframlegget sine føresegnar.
5. Oppfølginga av temaet radon i ROS-analyse må sikrast i planframlegget sine føresegn.
6. Konsekvensutgreiinga må reviderast i samsvar med avsnitt «oppsummering konsekvensutgreiing» i dette saksframlegget.
7. Rekkjefølgjekrav i kommunedelplan for Lindås 2019-2031, punkt 2.5.1 må inkorporerast i planframlegget sine føresegn.
8. Innhald i vilkår 1 – 7 må vere sendt til kommunen for godkjenning innan 01.03.2022. Om satt tidsfrist ikkje vert oppretthaldt, vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming.

Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming:

VA-rammeplan vere godkjent av Alver kommune.

Eventuell utbetring av avkøyrse frå FV. 5654 må i sin heilheit vere sikra opparbeidd i planframlegget sine føresegnar før bruksløyve, samt vere innarbeidd i plankartet.

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

### **Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 128/21 Vedtak:**

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl, PlanID: 46312020004, vist på plankart sist datert 01.06.21, med tilhørande føresegn datert 14.05.21».

Før planen vert lagt ut på offentleg ettersyn skal følgjande vilkår vere oppfylt:

1. Tilrettelegging med leikeapparat for f\_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn. 10 meter breidde på f\_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn, samt vere innarbeidd i plankartet.
2. Kvalitet- og funksjonskrav for private uteopphaldsareal må sikrast i planframlegget sine føresegn.
3. Massehandteringsplan må sikrast i planframlegget sine føresegn.
4. I planframlegget sine føresegn må ein sikre at minimum 50% av einingane, (i dette tilfellet 3 einingar) vert utarbeidd med universell tilgjengeligheit. Kva einingar dette gjeld må definerast i planframlegget sine føresegn.
5. Oppfølginga av temaet radon i ROS-analyse må sikrast i planframlegget sine føresegn.
6. Konsekvensutgreiinga må reviderast i samsvar med avsnitt «oppsummering konsekvensutgreiing» i dette saksframlegget.
7. Rekkjefølgjekrav i kommunedelplan for Lindås 2019-2031, punkt 2.5.1 må inkorporerast i planframlegget sine føresegn.
8. Innhald i vilkår 1 – 7 må vere sendt til kommunen for godkjenning innan 01.03.2022. Om satt tidsfrist ikkje vert oppretthaldt, vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming.

Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming:

VA-rammeplan vere godkjent av Alver kommune.

Eventuell utbetring av avkøyrse frå FV. 5654 må i sin heilheit vere sikra opparbeidd i planframlegget sine føresegn før bruksløyve, samt vere innarbeidd i plankartet.

## **129/21: Søknad om dispensasjon frå plankrav for oppføring av bufellesskap med 8 leiligheter - gbnr 322/82**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

**Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. pbl § 11-6 første ledd. Det er gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for**



## **Meland for oppføring av bufellesskap med 8 bueiningar på følgjande vilkår:**

1. **Byggesøknad skal ivareteke godt bustadmiljøet for heile område og sikra trafikktryggleik for mjuke trafikantar: både syklande og gåande.**
2. **Det skal søkjast om utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg før byggesøknad kan sendast inn.**
3. **Det skal gjennomførast synfaring med samferdsel, veg, vatn og avløpsavdeling for val av alternativ ved godkjenning av avkøyrsløse til bufellesskap.**
4. **Det skal visast tilfredsstillande tal parkeringsplassar og moglegheit for å snu på eigen grunn på situasjonsplan i byggesøknaden.**

## **Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

## **Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

### **Behandling:**

Denne saka vart handsama utanom streaminga.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **APM- 129/21 Vedtak:**

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. pbl § 11-6 første ledd. Det er gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for oppføring av bufellesskap med 8 bueiningar på følgjande vilkår:

1. Byggesøknad skal ivareteke godt bustadmiljøet for heile område og sikra trafikktryggleik for mjuke trafikantar: både syklande og gåande.
2. Det skal søkjast om utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg før byggesøknad kan sendast inn.
3. Det skal gjennomførast synfaring med samferdsel, veg, vatn og avløpsavdeling for val av alternativ ved godkjenning av avkøyrsløse til

bufellesskap.

4. Det skal visast tilfredsstillande tal parkeringsplassar og moglegheit for å snu på eigen grunn på situasjonsplan i byggesøknaden.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

### **130/21: Søknad om konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 219/1 Vike**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Utval for areal, plan og miljø gjev med heimel i konsesjonslova §§ 1,9 og 11 konsesjon til Søren Helligsøe for overtaking av gbnr 219/1 på følgjande vilkår.

1. Landbruksressursane på bruket skal skjøttast og haldast vedlike.
2. Eigedomen skal brukast som heilårsbustad og Søren Helligsøe må personleg innan 1 år tilflytta eigedomen i samsvar med vilkåra i konsesjonslova § 11 og bu der i 5 år rekna frå registreringsdato i folkeregisteret
3. Søkjar må tinga skogbruksplan for bruket

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

**Behandling:**

Vigdis Villanger-Sp stilte spørsmål om sin habilitet i saka, jf. forvaltningsloven § 66, 2. ledd. Utvalet vurderte henne samrøystes som inhabil og Leif Taule-Sp møtte som vara for Villanger.

**Framlegg frå Sveinung Toft-V:**

Utval for areal, plan og miljø ber om at konsesjonsøklar får framlagd utvalet si løysing/ ønskje, slik at dei kan ta stilling til om dei ønskjer å selja landbruksareala til naboeigedommen (gnr 219 bnr 2). Dersom vilkåret ikkje vert akseptert, vil kommunen avslå søknaden med heimel i konsesjonslova.

Utval for areal, plan og miljø ønskjer med heimel i konsesjonslova §§ 1,9 og 11

å gje konsesjon til Søren Helligsøe for overtaking av gbnr 219/1 på følgjande vilkår.

1. Landbruksarealet ( arealet som er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen) skal delast i frå og seljast til naboeigedomen gnr. 219 bnr 2 (eigar Torgeir Andvik). Resterande areal knytt til drift av campingplassen (avsett til fritids- og bustadføremål i kommuneplan samt bustadhus, verkstad/garasje, uthus og naust med tilhøyrande nærområde vert igjen på bruket. Fråskiljinga må skje innan ni månader frå vedtaket er fatta.

#### § 1.(lovens formål)

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

#### § 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Grunngjeving for vedtaket er følgjande:

- Eigar av naboeigedomen gnr 219 bnr 2 treng meir landbruksareal både av innmarksareal og skogsareal for å styrka drifta si på Vikanes, og gnr 219 bnr 1 grensar heilt inn til hans bruk over ei lengre strekning på ca 5 km.
- Eigar av naboeigedomen har gjennom sitt brev av 09.08.2021 dokumentert at han ønskjer å overta landbruksarealet på gnr 219 bnr 1, og at dette kan styrke drifta på eigedomen hans.
- Ei overføring av landbruksarealet på gnr 219 bnr 1 til gnr 219 bnr 2 vil skapa ein robust og berekraftig landbrukseigedom og ei driftsmessig god løysing, jf konsesjonslova sin § 1 punkt 1 og 2 samt § 9 punkt 2.
- Ei overføring av landbruksarealet på gnr 219 bnr 1 til gnr 219 bnr 2 vil ivareta omsynet både til ei heilskapeleg skog- og utmarksforvaltning i området og ei heilskapeleg drift av kulturlandskapet, som i stor grad er attgrodd på bruk 1.

Dette vil ivareta hensyna i konsesjonslova § 1 punkt 4 og § 9 punkt 4.

- Eigar av nabobruket gnr 219 bnr 2 har husdyrdrift, og kan utnytte både beiteressursane og innmarksarealet på gnr 219 bnr 1 på ein god måte, slik at husdyrhaldet på denne eigedomen vil verta styrka.
- Omsynet til busettinga i området vil vera ivaretatt dersom landbruksareala vert skilt ut til eksisterande nabobruk. Dette vil styrkja ressursgrunnlaget og vil vere med på å sikre busettinga på naboeigedommen, jf konsesjonslova sin § 1 punkt 5 og § 9 punkt 1.
- Eigar av nabobruket (bnr 2) driv aktivt landbruk med husdyrhald, grasproduksjon og skogbruk, og har dokumentert at han er skikka til å drive landbruksareala på eigedommen jamfør konsesjonslova § 9 punkt 3.
- Eigar av naboeigedomen har konkrete planar om å setja i stand fulldyrka jord som er attgrodd på eigedommen. Denne eigaren vil også bruka utmarksbeitet aktivt, og vil driva skogen og hjortejakta. Samla sett vil dette vera ei god løysing som talar for at landbruksarealet (LNF-områda) på gnr 219 bnr 1 bør leggjast til nabobruket (bnr 2).

## **Framlegget vart samrøystes vedteke**

### **APM- 130/21 Vedtak:**

### **131/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 58/151 Lygren indre**

#### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/2160, datert 17.06.2021, 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 01.09.2021:**

### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/20160, datert 17.06.2021, vert gjort om.

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, og forbodet mot tiltak i strandsona.

#### **Grunngjeving:**

Apm har vurdert alle sider av saka og ser at Statsforvaltar har ei anna tilnærming når det gjeld mellom anna 3D animasjon med tomten på toppen av høgda. Animasjonen er totalt misvisande når ein ser på dei faktiske forhold på staden med bilete som er teke frå området. Tiltaket ligg i område der det ligg fleire hytter nærare strandsona, samt einebustader i omtrent same høgde. Apm meiner på bakgrunn av dei faktiske forhold, at tiltaket ikkje er til hinder for ålmenta sine interesser, spesiell ferdsle og friluftinteresser. landskapsomsyn eller verneinteresser. Tvert om vil det vera betre tilkomst for ålmenta i form av grusa veg og sti, sett med omsynet gjeldande helse, miljø og sikkerheit, og såleis vil ikkje heller omsyna som ligg bak føresegna det skal dispenserast frå verte vesentleg tilsidesett.

#### **Oppsummert:**

Det er i tidlegare søknad godkjendt fritidsbustad på eigedomen  
Eigedomen er fråskildt for å nyttast til fritidseigedom.

Området har ikkje landskapsverdi

Tiltaket vil ikkje ha innverknad på strandsona, då området foran allereie er bebygd med fritidsbustader og einebustader

Utforming og plassering av tiltaket er gjort for ikkje å påverka landskapet negativt og høgdedraget framfor hytta vil få lettare tilkomst og fjernverknad av bygget vert redusert.

Det er ikkje mogelig å nytta området til friområde i dag utan å klatre opp bratte skråningar eller gå igjennom tjukt kratt.

Framkommeligheten vil verte betydeleg forbetra for ålmenta i form av grusa veg og sti.

Kommunen ved Plan og Analyse er positiv til tiltaket.

Naboar har ingen merknader

Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**APM- 131/21 Vedtak:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/20160, datert 17.06.2021, vert gjort om.

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, og forbodet mot tiltak i strandsona.

Grunngjeving:

Apm har vurdert alle sider av saka og ser at Statsforvaltar har ei anna tilnærming når det gjeld mellom anna 3D animasjon med tomten på toppen av høgda. Animasjonen er totalt misvisande når ein ser på dei faktiske forhold på staden med bilete som er teke frå området. Tiltaket ligg i område der det ligg fleire hytter nærare strandsona, samt einebustader i omtrent same høgd. Apm meiner på bakgrunn av dei faktiske forhold, at tiltaket ikkje er til hinder for ålmenta sine interesser, spesiell ferdsle og friluftssinteresser. landskapsomsyn eller verneinteresser. Tvert om vil det vera betre tilkomst for ålmenta i form av grusa veg og sti, sett med omsynet gjeldande helse, miljø og sikkerheit, og såleis vil ikkje heller omsyna som ligg bak føresegna det skal dispenserast frå verte vesentleg tilsidesett.

Oppsummert:

Det er i tidlegare søknad godkjendt fritidsbustad på eigedomen

Eigedomen er fråskildt for å nyttast til fritidseigedom.

Området har ikkje landskapsverdi

Tiltaket vil ikkje ha innverknad på strandsona, då området foran allereie er bebyggt med fritidsbustader og einebustader

Utforming og plassering av tiltaket er gjort for ikkje å påverka landskapet negativt og høgdedraget framfor hytta vil få lettare tilkomst og fjernverknad av bygget vert redusert.

Det er ikkje mogelig å nytta området til friområde i dag utan å klatre opp bratte skråningar eller gå igjennom tjukt kratt.

Framkommeligheten vil verte betydeleg forbetra for ålmenta i form av grusa veg og sti.

Kommunen ved Plan og Analyse er positiv til tiltaket.

Naboar har ingen merknader

Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

**132/21: Klage på avslag på søknad om etablering av flytebrygge med utriggarar - gbnr 102/6 Vabø**

## **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/2178, datert 16.06.2021, 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 01.09.2021:**

#### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:**

Vedtak :

Klagen vert tatt til følgje. Areal plan og miljø utvalet gir klagar dispensasjon frå § 1-8 i plan- og bygningslova og arealformål i kommuneplan og gir løyve til oppføring av flytebrygge.

Grunngjeving :

Bestemmelsen i § 1-8 uttrykkjer eit generelt forbod mot frådelling, oppføring og endring av tiltak i 100 –metersbeltet langs sjøen, med unntak av fasadeendringar. Byggjeforbodet skal sikra ålmenta tilgang til strandsona sine kvalitetar som friluftts- natur- og kulturområde. Strandsona er underlagt eit særleg vern, og det er difor ein høg terskel for å dispensesera frå § 1-8.

Kommunen har eit særleg fokus på å hindre at strandsonen vert privatisert. Ei flytebryggje som også vert open for ålmenta vil kunne auka bruken av området og gjera det meir tilgjengeleg.

Omsøkt tiltak er difor ikkje sett på eit privatiserande tiltak. APM meiner difor at ei flytebryggje på omsøkt stad ikkje vil medføre særleg privatisering av strandsona i området. Samstundes vil ei flytebryggje på område med ein utbetra tilgang til strandsona kunne ivareta dei allmenne interesser i strandsona gjennom å gjera den meir funksjonell. Det er ønskjeleg for kommunen at strandsona her også skal kunne nyttast av ålmenta. Tidligere Lindås kommune har gjennom kommuneplanen som gjeld frå 2019-2031 vurdert korleis, og i kva områder det kan leggjast ut flytebryggje på. Det vert imidlertid umogeleg for kommunen å planlegge finmaska detaljer i kommuneplanprosessen for heile den utbygde strandsonen. Årsaka er at

Lindås kommune har svært lang strandsona. Slik kommunen ser det vil eit dispensasjonsvedtak i denne saka heller ikkje skape ein presedensvirkning for flytebryggje utanfor regulert område.

Kommunen kan med heime i pbl. § 19-2(1) "gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsett i eller i medhold av denne lov.". Det omsøkte område sin strandsona er lite tilgjengeleg for ålmenta. Det er ønskeleg at strandsona skal nyttast av ålmenta. Det omsøkte tiltak vil ikkje føra til større privatisering, men derimot gjere det meir tilgjengeleg for ålmenta. Årsaka er at det vil vere enklare for ålmenta å kunne få ein tryggare passasje til strandsona i område både frå sjø og land. Samstundes vil det fremje bustaders mogelegheit til sikker tilgang til strandsona både frå sjø og land i område.

Det er særleg viktig for Alver kommune at område i strandsona kor ein ønskjer aktivitet vert så tilgjengeleg for ålmenta som mogeleg. Den omsøkte flytebryggje vil etter APM sitt syn fremja dette omsynet sterkt. Samstundes finn APM at ulempane ved tiltaket er minimale. Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter APM si vurdering heller ikkje skapa presedens for utleggjing av flytebryggje i strid med strandsonaomsyna her og elles i kommunen.

APM meiner at det bør gjeva dispensasjon til utleggjing av ei flytebryggje ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er "klart større enn ulempane etter en samlet vurdering.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og § 1-8.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 132/21 Vedtak:**

Vedtaket :

Klagen vert tatt til følgje. Areal plan og miljø utvalet gir klagar dispensasjon frå § 1-8 i plan- og bygningslova og arealformål i kommuneplan og gir løyve til oppføring av flytebrygge.

Grunngjeving :

Bestemmelsen i § 1-8 uttrykkjer eit generelt forbod mot frådelling, oppføring og endring av tiltak i 100 –metersbeltet langs sjøen, med unntak av fasadeendringar. Byggjeforbodet skal sikra ålmenta tilgang til strandsona sine kvalitetar som friluftss- natur- og kulturområde. Strandsona er underlagt eit særleg vern, og det er difor ein høg terskel for å dispensesera frå §1-8.

Kommunen har eit særleg fokus på å hindre at strandsonen vert privatisert. Ei flytebryggje som også vert open for ålmenta vil kunne auka bruken av området og gjera det meir tilgjengeleg.

Omsøkt tiltak er difor ikkje sett på eit privatiserande tiltak. APM meiner difor at



ei flytebryggje på omsøkt stad ikkje vil medføre særleg privatisering av strandsona i området. Samstundes vil ei flytebryggje på område med ein utbetra tilgang til strandsona kunne ivareta dei allmenne interesser i strandsona gjennom å gjera den meir funksjonell. Det er ønskeleg for kommunen at strandsona her også skal kunne nyttast av ålmenta. Tidligere Lindås kommune har gjennom kommuneplanen som gjeld frå 2019-2031 vurdert korleis, og i kva områder det kan leggjast ut flytebryggje på. Det vert imidlertid umogeleg for kommunen å planlegge finmaska detaljer i kommuneplanprosessen for heile den utbygde strandsonen. Årsaka er at Lindås kommune har svært lang strandsona. Slik kommunen ser det vil eit dispensasjonsvedtak i denne saka heller ikkje skape ein presedensvirkning for flytebryggje utanfor regulert område.

Kommunen kan med heimel i pbl. § 19-2(1) "gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsett i eller i medhold av denne lov.". Det omsøkte område sin strandsona er lite tilgjengeleg for ålmenta. Det er ønskeleg at strandsona skal nyttast av ålmenta. Det omsøkte tiltak vil ikkje føra til større privatisering, men derimot gjere det meir tilgjengeleg for ålmenta. Årsaka er at det vil vere enklare for ålmenta å kunne få ein tryggare passasje til strandsona i område både frå sjø og land. Samstundes vil det fremje bustaders mogelegheit til sikker tilgang til strandsona både frå sjø og land i område.

Det er særst viktig for Alver kommune at område i strandsona kor ein ønskjer aktivitet vert så tilgjengeleg for ålmenta som mogeleg. Den omsøkte flytebryggje vil etter APM sitt syn fremja dette omsynet sterkt. Samstundes finn APM at ulempane ved tiltaket er minimale. Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter APM si vurdering heller ikkje skapa presedens for utleggjing av flytebryggje i strid med strandsonaomsyna her og elles i kommunen.

APM meiner at det bør gjeva dispensasjon til utleggjing av ei flytebryggje ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er "klart større enn ulempane etter en samlet vurdering.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og § 1-8.

## **133/21: Klage på løyve til oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver**

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13, datert 23.06.2021, 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 01.09.2021:**

#### **Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 133/21 Vedtak:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13, datert 23.06.2021, 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.

### **134/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte - gbnr 124/29 Kjeilegavlen**

#### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/16745, datert 05.05.2021, 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 01.09.2021:**

**Behandling:**

**Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:**

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøyste vedteke.

**APM- 134/21 Vedtak:**

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

**135/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål for oppføring av kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Toffing**

**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/19348, datert 01.06.2021, 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.

Dersom utvalet velg å ta klagen til følge, må dei også fatta vedtak i dispensasjonssøknaden om byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Lindås.

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

**Behandling:**

**Framlegg frå Sveinung Toff-V:**

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøyste vedteke.

**APM- 135/21 Vedtak:**

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

**136/21: Klage på vedtak om landbruksveg - gbnr 193/2 Mundal Øvre**

**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/14515, datert 11.11.2020, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier.

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

**Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 136/21 Vedtak:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/14515, datert 11.11.2020, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier.

### **137/21: Meldingar og orienteringar til APM - 01.09.2021**

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Meldingar og orienteringar vert tekne til orientering

#### **Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

#### **Behandling:**

Orienteringar som vart gjevne i møtet:

1. Områderegulering for Langelandskogen v/Kristin Nåmdal - tenesteleiar Plan og analyse / Torunn Åsheim-Multiconsult
2. Områderegulering for Dalstø-Mjåtveitstø v/Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse / Kari Johannessen
3. Luft- og støyproblem kring landbrukseigedomar v/Eirik Berntsen-avdelingsleiar Miljø og tilsyn
4. Lovverk, sanksjoner og saksgang, oppfølging av ulovlege tilhøve etter Pbl. og forureiningslova v/Eirik Berntsen-avdelingsleiar Miljø og tilsyn
5. Orientering om strandsoneretningslinene v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning
6. Endring i Pbl. § 19/2 v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning

Meldingar vert tekne til orientering, samrøystes.

#### **APM- 137/21 Vedtak:**

Meldingar vert tekne til orientering.

## **138/21: Regional transportplan for Vestland 2022 - 2033 (RTP) Høyringsinnspel**

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Alver kommune har merknader og høyringsinnspel til Regional transportplan 2022 – 2033 slik det kjem fram av saksutgreiinga.

### **Utval for næringsutvikling og drift 01.09.2021:**

#### **Behandling:**

Utvalsleiar Stian Lavik-KRF sette fram følgjande framlegg til uttale:

Utval for næringsutvikling og drift vil slutta seg til administrasjonen sin framlagte uttale til RTP, og vil i tillegg peika på at ein er kritisk til om RTP i aukande grad vil bli brukt som grunnlag for motsegn i kommunale plansaker.

Utvalet vedtok samrøystes Lavik sitt framlegg til vedtak.

### **ND- 105/21 Vedtak:**

Utval for næringsutvikling og drift kjem med følgjande uttale:

Utval for næringsutvikling og drift vil slutta seg til administrasjonen sin framlagte uttale til RTP, og vil i tillegg peika på at ein er kritisk til om RTP i aukande grad vil bli brukt som grunnlag for motsegn i kommunale plansaker.

### **Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

#### **Behandling:**

Orientering til saka v/Arne Eikefet-rådgjevar Samfunnsutvikling  
Ingen merknader, samrøystes.

### **APM- 138/21 Vedtak:**

#### **Uttale i APM - 01.09.2021:**

Ingen merknader.



**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 04.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
141/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

### Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

### Underliggjande saker:

936/21, Adressetildeling/ adresseendring Kvassnesvegen 27 og 29

953/21, Fritak frå kravet om gjødselplan - GBNR 80/1 Dragøynd

964/21, Landbruks sak GBNR 155/6 Monstad (Vollom) - Svar på søknad om bygging av landbruksveg - Mongstadvågvegen

893/21, Adressetildeling Torvhusmyrane 33A-C

901/21, Avslag på søknad om deling og dispensasjon - gbnr 351/13 Landsvik

1019/21, Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål LNF - gbnr 110/5 Syslak

895/21, Avslag på søknad om mellombels dispensasjon frå rekkefølgekrav - gbnr 323/567 Frekhaug

888/21, Avslag på søknad om redusert gebyr - gbnr 243/5 Vassel

947/21, Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 138/18 Tveiten øvre

957/21, Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 33/13 Jordal

963/21, Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 348/49 Skurtveit

883/21, Avvist søknad om deling - gbnr 424/13 Bø

1008/21, Avvist søknad om heving av tak på fritidsbustad - gbnr 424/120 Bø



910/21, Avvist søknad om ombygging og oppføring av påbygg på naust - gbnr 214/72  
Fyllingsnes

868/21, Dispensasjon frå LNF-føremålet og løyve til oppføring av garasje - gbnr 174/45 Totland

977/21, Dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg for oppføring av drivhus/hagestove -  
gbnr 196/156 Midtgård

938/21, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 239/8 Eknes indre

675/21, Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 108/20 Lindås

1012/21, Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 327/20 Moldekleiv

891/21, Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 355/4 Skjelanger

914/21, Dispensasjon og løyve til endring av godkjent tiltak - gbnr 63/38 Berås/Bergås

980/21, Dispensasjon og løyve til gjenoppbygging av bustad etter brann - gbnr 43/19 Natås

1016/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad - gbnr 233/113 Eide indre

946/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av fritidsbustad - gbnr 89/21 Haugsmyr

780/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av mur - gbnr 24/78 Fammestad

958/21, Du må rette det ulovlege forholdet - pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt -  
GBNR 84/4 Kvalvågneset

859/21, Endringsvedtak - Naust kai, båtcran og flytebrygge - gbnr 424/122 Bø

890/21, Enringsløyve for utføring av VA-anlegg - gbnr 323/567 Elvaåsen

990/21, Ferdigattest - riving av hytte, oppføring av ny hytte med slamavskiljar gbnr 351/106  
Landsvik

926/21, Ferdigattest - gbnr 137/127 Alver

925/21, Ferdigattest - gbnr 137/55 Alver

913/21, Ferdigattest - gbnr 172/208 - 2 garasjar Hopland

896/21, Ferdigattest - gbnr 305/152 naust Fløksand

897/21, Ferdigattest - gbnr 323/39 garasje med carport Frekhaug

927/21, Ferdigattest - gbnr 349/1 einebustad med garasje lo

937/21, Ferdigattest - gbnr 428/116 Kvalheim nedre

911/21, Ferdigattest - gbnr 429/31 ombygging og tilbygg til fritidsbustad Vågenes Øvre

962/21, Ferdigattest - gbnr 443/81 Toska

912/21, Ferdigattest - gbnr 445/397 tomannsbustad Manger nedre

922/21, Ferdigattest - gbnr 464/19 Haugstad

1029/21, Ferdigattest garasje og markterrasse med levegg - gbnr 108/106 Lindås

915/21, Ferdigattest - gbnr 347/0 Rossland

940/21, Ferdigattest brygge og kai - gbnr 212/45 Eikanger øvre

889/21, Ferdigattest bygg 18, 19 og 20 - gbnr 127/91 Mongstad

941/21, Ferdigattest einebustad - gbnr 141/82 Kvamme nedre

1022/21, Ferdigattest fasadeendring - gbnr 445/256 Manger nedre

1027/21, Ferdigattest for flytebrygge - gbnr 81/11 Risøy

887/21, Ferdigattest for naust - gbnr 464/20 Haugstad

1006/21, Ferdigattest for vassleidning i sjø - gbnr 185/28 m. fl. Isdal

880/21, Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 336/58 Ådland nordre

928/21, Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 417/117 Rosnes

994/21, Ferdigattest garasje - gbnr 156/40 Lie nordre

1014/21, Ferdigattest garasje - gbnr 323/612 Frekhaug

907/21, Ferdigattest garasje - gbnr 447/8 Solend nordre

996/21, Ferdigattest hus for landbruk - gbnr 231/10 Bjørsvik

985/21, Ferdigattest ombygging einebustad - gbnr 108/106 Lindås

1005/21, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 177/11 Neset

918/21, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 349/89 Io

930/21, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 438/4 Helland

932/21, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 446/2 Manger øvre

983/21, Ferdigattest påbygg einebustad - gbnr 309/37 Hjertås

959/21, Ferdigattest ståpipe og ildstad - gbnr 81/23 Risøy

981/21, Ferdigattest tak over garasje - gbnr 452/25 Kolstad

908/21, Ferdigattest tilbygg - gbnr 341/41 Skarpeneset

1026/21, Ferdigattest tilbygg - gbnr 443/14 Toska

902/21, Ferdigattest tilbygg butikk - gbnr 323/135 Frekhaug

933/21, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 196/160 Midtgård

950/21, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 104/36 Haukås

960/21, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 247/5 Dyrkolbotnen

970/21, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 419/22 Risnes

894/21, Ferdigattest tilkomstveg - gbnr 58/54 Lygre indre

1021/21, Ferdigattest vass- og avlaupsleidninger - gbnr 326/69 m.fl. Sundet

876/21, Fritak for gjødselplan -GBNR 418/407 Villanger

906/21, Godkjenning av tiltaksplan for forureina grunn GBNR 304/1 og 304/25 Leirvik

929/21, Godkjent endring av gitt løyve - gbnr 104/36 Haukås

879/21, Godkjent søknad om dispensasjon for garasje - gbnr 137/644 Alver

909/21, Igangsetjingsløyve for resten av tiltaket - gbnr 137/772 Alver

978/21, Igangsettingsløyve for bruksendring fra naust til næring med avkjørsle - gbnr 1/80 Flatøy

984/21, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 203/3 Fyllingen

987/21, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 433/16 Hella indre

955/21, Landbrukssak GBNR 126/11 Hope - Svar på søknad om bygging av landbruksveg

966/21, Landbrukssak GBNR 245/5 Kvamme (Ostereidet) - Svar på søknad om bygging landbruksveg

905/21, Løyve etter jordlova til arealoverføring - gbnr 205/1 Hakseter

982/21, Løyve etter jordlova til omdisponering og deling ny bustadtomt - gbnr 121/1 Knarvik nord

931/21, Løyve til deling - gbnr 125/6 Kjeilen indre

988/21, Løyve til etablering av grillhus/hagestove og påbygg til eksisterande bygg - gbnr 414/34 Soltveit

923/21, Løyve til etablering av minirensanlegg - gbnr 18/5 Toft

965/21, Løyve til etablering av slamavskiljar - gbnr 345/86 Vikebø

954/21, Løyve til gjenoppbygging av bustad etter brann med dispensasjon - gbnr 420/39, 38 Utsylta

1002/21, Løyve til montering av stålpipeline - gbnr 323/203 Sjurda

972/21, Løyve til montering av stålpipeline og ildstad - gbnr 351/148 Landsvik

942/21, Løyve til omdisponering av 0,3 daa innmarksbeite til veg - gbnr 176/1 Spurkeland

886/21, Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 309/35 Hjertås

961/21, Løyve til oppføring av forstøtningsmur, fylling, endra plassering garasje - gbnr 304/27 Leirvik

974/21, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 137/117 Alver

989/21, Løyve til oppføring av Garasje - gbnr 414/133 Soltveit

903/21, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 499/2 Ystebø

762/21, Løyve til oppføring av garasje og sikringsvoll med dispensasjon - gbnr 148/6 Lilleskaret

951/21, Løyve til oppføring av garasje og vegtilkomst med dispensasjon - gbnr 176/22 Spurkeland

877/21, Løyve til oppføring av lagerhall - gbnr 213/1 Eikanger nedre

881/21, Løyve til oppføring av Legalisering av svømmebasseng, terrasse, anneks og vinterhage - gbnr 134/141 Hilland

945/21, Løyve til oppføring av naust - gbnr 83/1/11 Spjotøy

949/21, Løyve til oppføring av naust - gbnr 83/1/2 Spjotøy

999/21, Løyve til oppføring av Rehabilitering av pipe - gbnr 342/23 Eikeland

921/21, Løyve til oppføring av rehabilitering av pipe - gbnr 460/1 Langenes

1024/21, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 134/141 Hilland

939/21, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 55/23 Bruvoll

900/21, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad med dispensasjon - gbnr 310/108 Holme

935/21, Løyve til oppføring av tilbygg til hytte - gbnr 349/51 Io

997/21, Løyve til oppføring av veg, parkeringsplass og endra avkjørsle - gbnr 345/35 Vikebø

934/21, Løyve til oppretting av 4 nye grunneigedomar - gbnr 172/66 Hopland

803/21, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 195/235 Leiknes

904/21, Løyve til planering av område BB5 Kubbaleitet - gbnr 137/185 Alver

899/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 351/49 Landsvik

976/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 486/12 Vetås søndre

986/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 56/7 Hundvin

975/21, Løyve til rehabilitering og endring av takform på fritidsbustad - gbnr 236/7 Askvik

882/21, Løyve til riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt - gbnr 9/7 Gjelsvik

1017/21, Løyve til transport med helikopter - Stegafossen - Ostereidet bygdelag

943/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 129/70 Titland søndre

916/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 18/5 Toft

971/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 241/3 Bjørge

973/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 424/111 Bø

898/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 10/16 Rødland

919/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn frå basseng - gbnr 134/141 Hilland

952/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn frå basseng - gbnr 445/352 Manger nedre

991/21, Mellombels bruksløyve - to bustadblokker C og D med utomhus felt B9 gbnr 188/776 m.fl. Gjervik ytre

1011/21, Mellombels bruksløyve (2) for rekkehus 44-46 - gbnr 134/507, 134/508, 134/509 Hilland

884/21, Mellombels bruksløyve bustad 2 - gbnr 195/235 Leiknes

948/21, Mellombels bruksløyve for Alversund skule og fleirbrukshall - gbnr 137/75 Alver

924/21, Mellombels bruksløyve for pumpestasjon og VA-anlegg - gbnr 137/23 Alver

917/21, Mellombels bruksløyve skytterhus - gbnr 104/60 Haukås

1023/21, Midlertidig brukstillatelse Løypetona hus 2- gbnr 323/509 Frekhaug

969/21, Rammeløyve for riving av garasje og uthus, tilbygg og ark til bustadhus, og oppføring av nytt tilbygg og påbygg, fasadeendring, ombygging og garasje - gbnr 238/10 Eknes nedre

993/21, Tilskott til hjortegjerde frå kommunal viltfond-gbnr. 153/1 og 2-Tore Andre Sines.

956/21, Vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 324/5 Langeland

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 04.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
142/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

#### Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

#### Underliggjande saker:

017/21, Alver kommune - gbnr 220/2 - avgjerd i klagesak som gjeld deling i medhald av jordlova

018/21, Stadfestelse - Byggesak - Alver - 220/2 og 220/9 Store Urdal - arealoverføring

019/21, Stadfesting - Byggesak - Alver 1/303 Flatøy - oppføring av brygge

020/21, Stadfesting - byggesak - Alver 91/6 Brundtland - dispensasjon og løyve til deling

021/21, Stadfesting av vedtak - gbnr 172/212 Hopland - oppføring av tomannsbustad



**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-124/29, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 19.08.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
134/21	Utval for areal, plan og miljø	01.09.2021
143/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte - gbnr 124/29  
Kjeilegavlen  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/16745, datert 05.05.2021, 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 01.09.2021:**

**Handsaming:**

**Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:**

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøyste vedteke.

**APM- 134/21 Vedtak:**

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

**Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr. 124/29  
Adresse: Keilegavlsvegen  
Tiltakshavar/eigar: Oddgun Keilegavlen Grane  
Klagar: Oddgun Keilegavlen Grane

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/16745, om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

*«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen og frå forbodet mot tiltak i strandsona for oppføring av hytte med tilkomstveg på gbnr 1 24/29 i Kjelegavlén.*

*Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»*

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

### **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, sak 20/16745.

### **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket i sak 20/16745 er sendt ut den 05.05.2021. Klagen er mottatt innan den 26.05.2021 og er mottatt innan fristen.

### **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 01.09.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

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.

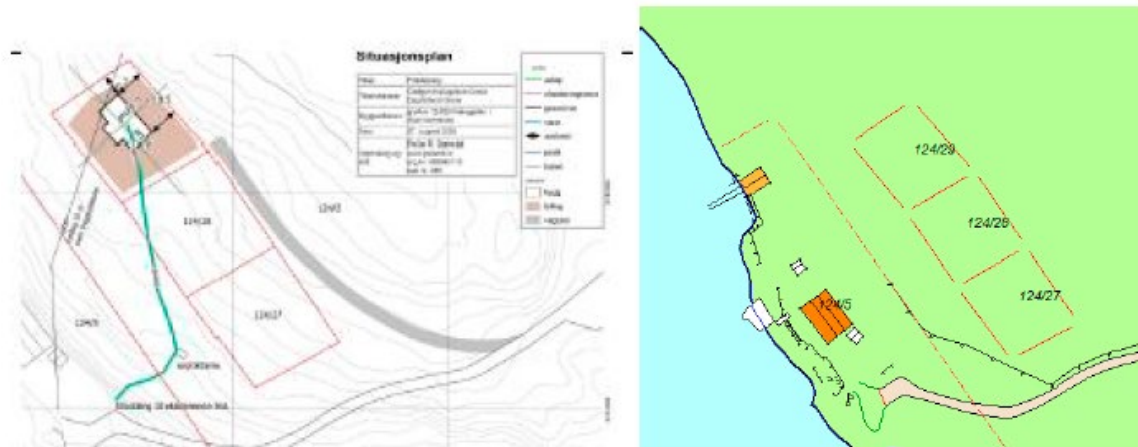
### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel er definert som LNF. Begge tiltaka hytte og veg ligg i konflikt med 100 meters belte mot sjøen, hytte ligg ca. 45 meter frå sjøen. I tillegg kjem tiltaka i konflikt med omsynssona for «Den Indre farlei» i KDP.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og forbodet mot tiltak i strandsona.

## Kart/foto



## Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

- Oppføring av fritidsbustad vil ikkje ha negativ verknad på dagens gardsaktivitet eller drift.
- Området vil verte meir tilgjengeleg for andre som ønsker å ferdest i naturen.
- Klagar er villeg til å tilpasse ein eventuell fritidsbustad som skal gå fint i terrenget om ønskeleg.
- Vanskeleg å sjå at ein fritidsbustad skal vere skjemmaende sett frå sjø.
- Ein skal nytte allereie opparbeida veg slik at det ikkje vil verte store forandringar på staden.
- Det er gjeve løyve til utslipp og påkopling til kommunalt vatn.
- Det er kun Statsforvaltaran som kjem med innvendingar og negativ uttale i saka.
- Kommunen må ta ansvar for at det vart godkjent frådelingar av tre tomter til fritidsbustader i 2015, og at Statsforvaltar den gong ikkje fekk uttale seg.
- Det er ikkje gjeven noko informasjon om at dispensasjon til byggeprosjekt fell vekk etter tre år.
- Stillar seg undrande til at det var mogleg å få dispensasjon frå LNF-føremål og byggeforbod i strandsona ved frådeling i 2015, men ikkje når det skal byggast fritidsbustad på eigedomen.

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

## VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det

vart gjort følgjande vurdering:

*«Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.*

*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 innafør 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 dispensasjon kan medføre.*

*Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.*

*Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftslivsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn,*

*her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt*

*avgrensast.*

*Byggjeforbodet i strandsona er vedteke av lovgivar ut frå målsettinga om at den*

*nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som*

*generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal*

*utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til*

*følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:*

*«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og*

*friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir*

*langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng*

*praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen.*

*Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygginger her, spesielt i område med stor utbyggingspress».*

*Fordelar:*

- Delingsløyve for hyttetomt vart gjeve for 6 år sidan*
- Tiltaka skal plasserast i utkant av beitearealet på gbnr 124/2*
- Tilkomstveg kan nyttast av grunneigar av gbnr 124/2 til beiteareal*
- Det har ikkje komme merknader frå naboar*

*Ulemper:*

- Tiltaket er i strid med arealbruken i kommunedelplanen*
- Stasforvaltaren er kritisk til dispensasjon*
- Godkjenning av dispensasjonssøknaden kan medføre uheldig presedens og byggjepress i strandsona.*

*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 gitt negativ uttale til søknaden.*

*I denne saka har Statsforvaltaren uttalt seg negativt til dispensasjon og administrasjonen har lagt vekt på denne vurderinga.*

*I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på*

*Statsforvaltaren sin uttale, kor det står mellom anna:*

Statsforvaltaren si vurdering er at området i stor grad er ubyggd i dag, bortsett ifrå fritidsbustaden nedanfor. Vi opplever at både LNF-formålet og strandsoneverdiene gjer seg gjeldande med styrke. Dette gjeld særleg oppleving av området som i stor grad ubyggd og landskapet sett ifrå sjøen. Sjølv om det ligg ei fritidsbustad i sjøkanten framfor tomta, meiner vi ei ny fritidsbustad her vil punktere landskapet og kan skape press for ytterlegare nedbygging.

Ein dispensasjon i saka vil fører til at det vil verte vanskeleg å avslå søknad om bygging på dei to andre tomtane, som også vart frådelt i 2015. I tillegg kan det verte vanskeleg å avslå liknande saker elles i kommunen.

*Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av fritidsbustad med vegtilkomst vil det vere vanskelig 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 frå planføremål LNF og byggeforbod mot tiltak ved sjøen her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker, mellom anna på frådelt tomte på gbnr 124/27 og 124/28.*

*Eigedomen er ikkje bygd, men frådelt for 6 år sidan i lag med to andre tomter gbnr 124/27 og 124/28. I tillegg ligg Lindås i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.*

*I dispensasjonssøknaden er det vist til at tiltaket kjem i utkant av beitearealet til gbnr 124/2. Administrasjon ser at det er ingen konflikt som knytt mot landbruksinteresser, men kommune er samd med statsforvaltaren at tiltaket vil punktere landskapets verdiar ved nedbygging. Oppleving av ubyggd område og landskapet sett ifrå sjøen vert endra ved omsøkte tiltaka.*

*Vidare har tiltakshavar argumentert for at strandsona er allereie bygd frå før med hytte og naust på gbnr 124/5. Administrasjonen viser til at tiltaka på gbnr 124/5 er bygd før 1979 under anna planrammer og anna regelverket. Det er gjeve løyve til*

tilbygg på hytte på Gbnr 124/5 i 1979, ukjent kva er byggjeår på sjølve hytte og naust. Men det har skjedd skjerping av utbyggingspraksis både i 100-meters belte langs sjøen og i LNF-område sidan 1979. Gjeldande kommunedelplanen er vedtatt i 2010.

Administrasjonen vil påpeike at etter frådeling som har skjedd i 2015, kunne tiltakshavar gjennomføre byggjeprojektet i løpet av tre år frå vedtaksdato. Tiltakshavar skrivar at det fremgår ikkje klart av vedtaket at tiden for oppføring av hytte vart avgrensa. Administrasjonen har vist til PBL §21-9 Bortfall av løyve i brev datert 16.02.15 med vedlagt dispensasjonsvedtaket.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til eigne behov og av privatøkonomisk karakter, og ikkje av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og

bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

I dispensasjonssøknaden visast det til moglegheit for gbnr 124/2 å nytta vegen til beiteareal. Om grunneigar av gbnr 124/2 hadde søkt om tilkomstveg i tilknytning til sine landbruksbehov som tilkomst til beiteareal, vert søknad om dispensasjon er ikkje naudsynt på grunn at tiltakets karakter - veg i LNF-område som tener gard i drift. Det at eigar av gbnr 124/2 kunne nytta tilkomstveg endrar ikkje planstatus LNF- område og forbod mot bygging i strandsona og endrar ikkje at veg er omsøkt til privat hytte. Vi tilrår å kome med innspel til kommuneplanen for Alver kommune slik at det vert mogleg med oppføring av hytter med tilkomstveg på tidlegare frådelt eigeommar her.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og LNF-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og LNF-føremålet i kommunedelplanen ikkje er oppfylt.»

Det vert vist til at oppføring av fritidsbustad ikkje vil ha negativ verknad på dagens gardsaktivitet eller drift. Området vil verte meir tilgjengeleg for andre som ønsker å ferdast i naturen. Videre vert det vist til at fritidsbustaden kan tilpassast slik at den går fint i terrenget, og at det då er vanskeleg å sjå at ein fritidsbustad skal vere skjemma sett i frå sjø. Når ein bygger ned strandsona og LNF-områda vert områda meir privatisert noko som naturleg legg dempar på folks ferdsle. Dette ser ein som uheldig i LNF-områda og i strandsona, og det lyt difor avgrensast.

Sjølv om tomtene er delt i frå til fritidsbustader i vedtaket frå 2015 er det til ei kvar tid arealføremålet på staden som gjer seg gjeldande. Det betyr at det på søknadstidspunktet skal tas ei samla og konkret vurdering knytt til arealføremålet og tilhøva rundt. Fordelane med å gje dispensasjon må vere klart større enn ulempene. I denne saka går det fram at fordelane er knytt til egne behov, og ikkje av omsyn av samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn. Det er verdt å merke seg at det er skilnad på å gje løyve til frådeling av areal og det å gje løyve til inngrep i terrenget.

Klagar skriv at det ikkje er gjeven noko informasjon om at dispensasjon til byggeprosjekt fell vekk etter tre år. Etter ein gjennomgang av løyve til frådeling frå 2015 står det at løyvet fell vekk om ikkje deling er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år. I vedtaket er det lagt opp til at tomtene er delt i frå til fritidsbustad, men det ligg ikkje føre noko løyve for oppføring av fritidsbustad. Ein oppmodar å gje innspel i ny kommuneplan for å legge opp til bygging av fritidsbustad, til dømes ved å gje innspel om å få endre gjeldande arealføremål slik at bygging vil vere i tråd med føremålet.

Løyve til utslepp og påkopling til kommunalt vatn er ting som må liggja føre før ein kan gje løyve til tiltak. Det må difor vere klart at desse vurderingane er sjølvstendige og at dei ikkje legg opp til at ein skal få godkjent omsøkt tiltak, sjølv om desse forholda er på plass.

Rådmannen kan ikkje sjå fordelar av samfunnsmessig karakter med oppføring av fritidsbustad og viser til vurderinga i avslaget.

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

På denne bakgrunn rår rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følge.

### **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 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem 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 grunnjevast, 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 setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar 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:

25.05.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg – gbnr 124/29 Keilegavlen	1561638
25.05.2021	Klage på vedtak	1561639
06.05.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1554067
14.12.2020	Dispensasjon	1488261
14.12.2020	Situasjonsplan	1488269
08.10.2020	Situasjonsplan keilegavlen	1456697
08.10.2020	Tegning Ny Plan	1456698
30.04.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - Oppføring av hytte - gbnr 124/29 Kjeilegavlen - Alver kommune	1551875
08.03.2021	Kommentar til uttale frå Statsforvaltaren i Vestland - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1524015
08.03.2021	E-post	1524014
09.02.2021	Varsel om kulturhistorisk synfaring - Mellombels fråsegn - Dispensasjon frå kommuneplan - oppføring av hytter - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1509539
15.02.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om bygging av fritidsbustad - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1512233
11.02.2021	Uttale - Alver - 124/29 - Kjeilegavlen - oppføring av hytte - dispensasjon	1510664
05.02.2021	Gbnr 124/29 Kjeilegavlen - uttale kultur	1508263
14.12.2020	Tilleggsopplysningar til tiltak på eiendom - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1488260
14.12.2020	Tilleggsopplysningar - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1488253
14.12.2020	Søknad om avkjørsle fra kommuneveg	1488264
14.12.2020	Kopi av utsleppsløyve	1488268
14.12.2020	Tilleggsopplysninger vedr. tiltak på gbnr 124/29 Kjeilegavlen - (Original PDF)	1488254
08.10.2020	Søknad om løyve for oppføring av hytte - 124/29 Kjeilegavlen	1456693



**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-62/66, GBNR-  
62/67, FA-L42

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 22.08.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
135/21	Utval for areal, plan og miljø	01.09.2021
144/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål for oppføring av kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing**  
**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/19348, datert 01.06.2021, 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.

Dersom utvalet velg å ta klagen til følge, må dei også fatta vedtak i dispensasjonssøknaden om byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Lindås.

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

**Handsaming:**

**Framlegg frå Sveinung Toft-V:**

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøyste vedteke.

**APM- 135/21 Vedtak:**

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

**Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr. 62/66 og 62/67

Adresse: Tofing

Tiltakshavar/eigar: Kenneth Bjørnevoll

Klagar: Help Forsikring AS på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/19348, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål for oppføring av kai og flytebrygge.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

*«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet naust på land og frå arealføremålet i sjøen for etablering av kai og felles flytebryggje knytt til naust for eigedommar gbnr 62/66 og gbnr 62/67 Tofting.»*

*Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det ikkje gjeve løyve til tiltak for oppføring av kai og flytebryggje.*

*Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»*

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, sak 20/19348. Klagar ønsker synfaring før avgjerdsle.

## **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 20/19348 er sendt ut den 02.06.2021. Klagen er mottatt innan den 23.06.2021 og er mottatt innan fristen.

## **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 01.09.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

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.

### Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Tøftingneset Disposisjonsplan Del av gnr 62 bnr 3 med plan id 1263-20061969 er definert som naustføremål på land.

Kommunedelplan for Lindås er eigedoma regulert til fritidsbustad. Kommunedelplanen er supplerande til gjeldande disposisjonsplanen.

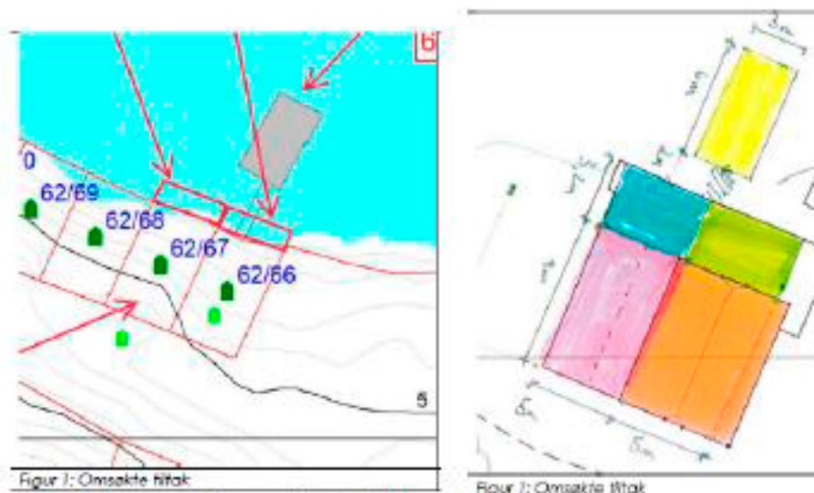
Sjøområde er avsett i kommunedelplanen for Lindås til område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Tiltaket er i strid med arealføremålet både på land og i sjø.

### Dispensasjon

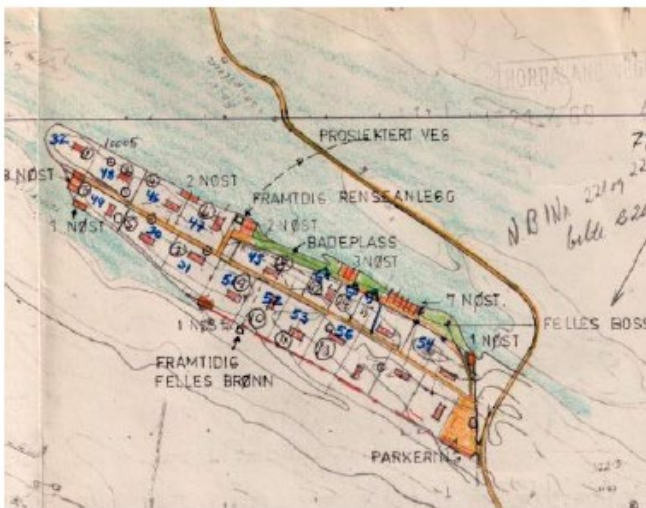
Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål i sjø bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggegrense mot sjø.

### Kart/foto





Utsnitt frå reguleringsplanen:



Utsnitt frå kommunedelplanen:



## Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

- Vedtaket er ugyldig. Kommunen har ikkje tatt stilling til søknad frå tiltakshavar. Det er utelatt argumentasjon frå tilleggsinformasjon tiltakshavar har sendt inn. Det er ein saksbehandlingsfeil som kan ha hatt betydning for utfall av saka.
- Det vises til tilleggsinformasjon til søknaden datert 08.03.2021 for meir utgreiing.
- Det er feil framlegg av fakta/sak/argumentasjon i sak frå administrasjonen. Tiltakshavar har ikkje vist til flytebrygge i sak 17/1256, men til kaifront. I denne saka er det gjeven løyve til naust og kaifront. Kommunen har difor ikkje vurdert at det kan vere grunnlag for å gje dispensasjon for kaifront i denne saka.

- Kommunen sine saksbehandlingsfeil sett samla i denne saka leiar til at vedtaket er ugyldig.
- Stiller spørsmål til om det er trong for dispensasjon for oppføring av kaifront. Meiner det er i tråd med føremålet i disposisjonsplan siden det er ein del av føremålet naust.
- Gbnr. 62/65 og dei to andre i same rekke har tidlegare fått løyve til oppføring av kaifront som nå er oppført. I denne saka søkes det om ein skånsom trekonstruksjon foran naustdørene for å ivareta same funksjon.
- Etter det tiltakshavar har opplysninger om er det gjeven løyve til minst 5 kaier i disposisjonsplanen etter år 2000.
- Stiller spørsmål til om det er trong for dispensasjon for etablering av flytebrygge. Det vert vist til same argumentasjon som for kaifront og ein meiner at flytebrygge inngår som ein naturleg del av disposisjonsplanen.
- Det er søkt om felles flytebrygge med bakgrunn i råd frå Alver kommune.
- Administrasjonens argumentasjon og gjengivelse av KDP er misvisande, noko som synast å ha prega vurderingane. Det vert vist til pkt. 3.1.9 og pkt. 3.1.2 i KDP.
- Ingen merknader frå naboar, positiv førehandsuttale frå Bergen Hamn.
- Med bakgrunn i topografi på staden vil funksjonen til naustet reduserast kraftig, mellom anna for den beste adkomsta er på framsida.
- Med tanke på brannsikkerheit kan ein ikkje nytte utgangen på framsida utan kaifront ved ein naustsituasjon.
- Kaifront vil betre tilkomsta for allmen ferdsle.
- Ligg allereie føre presedens for å kunne bygge kaifront.
- Flytebrygge er viktig med tanke på tryggleik ved av og påstigning av båt, lasting og lossing og bruk av naust.
- Flytebrygge gjer at både born og personar med nedsett rørsle kan bruke anlegget.
- Nausta er inni ei vik med passasje forbi noko som gjer større bølger og meir utfordringar enn vanleg.
- Felles flytebrygge reduserer tiltaket og gjer ein betre utnytting.
- Ønsker synfaring før avgjerdsle.

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

## VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne delvis til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

### «Dispensasjon

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 ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Kommunedelplanen for Lindås opnar ikkje opp for etablering av kai og flytebryggjer verken i område avsett til naust eller område avsett til bruk og vern av sjø og vassdraget med tilhøyrande strandsone. Omsøkt kaifront og flytebryggje vil derfor vera i strid med arealføremålet både på land og i sjø. Kai og flytebryggjer kan berre etablerast i område som er avsett til småbåthamn.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremålet vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for etablering av kaifront og flytebryggje slik det er søkt om. Kommunen har hatt ei restriktiv haldning til etablering av kai/flytebryggjer i andre område enn dei som er avsett til småbåthamn i planen. På denne måten får ein ei styrt tilrettelegging av flytebryggjer som er avklart gjennom planprosessen og der ein har lagt til rette for felles løysingar.

Det er mange som ønskjer å etablere kai/flytebryggje på eigen grunn. Det er administrasjonen si vurdering at eit vedtak om dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre liknande saker, og på den måten undergrava planen slik at ein får ei uheldig og ikkje ønskjeleg utvikling på sikt.

Statsforvaltaren skrivar i uttalen sin at kommunen skal vurdere om tiltaket vil utløysa dispensasjon frå byggegrensa mot sjø og frå planføremål naust på landet.

Disposisjonsplan har ingen føresegn, så gjeldande føresegn finn man i supplerande kommunedelplan for Lindås. I område avsett til naust i kommunedelplan kan det ikkje førast opp tilhøyrande opptrekk, lunnar og kaifront, jf. føresegn.3.1.9 c) utan plankravet, viss det kan vere til hindring for framtidig reguleringsprosess.

Administrasjonen meiner at det er meget stor byggepress for kai og flytebryggjer i dette konkrete område og slik anlegg må tillatast etter vedtatt reguleringsplan ikkje i form av tilfeldige dispensasjonar. Det er opning for slike tiltak (kai, flytebryggje) i sjøområde avsett til småbåthamn i kommunedelplanen, jf.pkt.3.5.8. Men det omsøkte område er avsett til arealføremålet i sjø- «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone».

Tiltakshavar skrivar i dispensasjonssøknaden at det er nyleg godkjent flytebryggje til naust på gbnr 62/65, som ligg ca. 70 meter mot vest. Det vart gjeve løyve til naust i sak 17/1256 i 2017, men ikkje flytebrygge. Flytebryggje ble nabovarsla men teke ut av søknaden etter e-post frå tiltakshavar av gbnr



62/65 datert 04.06.17.

Statsforvaltaren skrivar i uttale av 29.04.21:

Området er del av eit smalt sund og kommunen må særleg vurdere tiltakas verknad for landskap og friluftsliv i området. Vi tenker særleg på friluftslivet på sjøen.

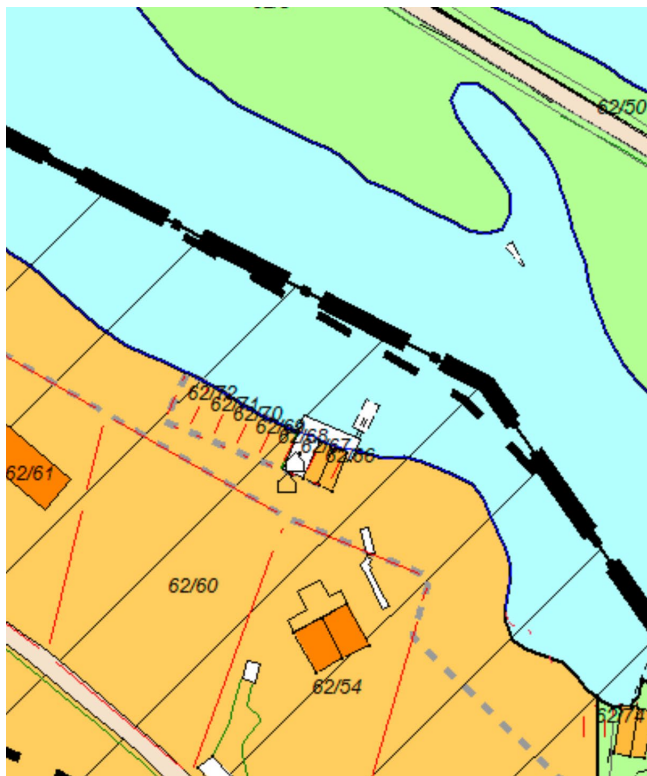
I dette området opnar reguleringsplanen for ei naustrekke på 7 naust. Det er no bygd eit naust og søkt om eit til. Dispensasjonar for kai og flytebyggje i desse sakene vil påverke vurderingar for dispensasjonar for tilsvarende tiltak for heile naustrekkeja. Kommunen bør difor vurdere om det er ei betre løysning å vurdere tiltaka som del av ein reguleringsendring.

Reguleringsplanen for Toftingneset er ein eldre reguleringsplan frå 1969, og ein kan stille spørsmål om planen i naudsynt grad er oppdatert jf. pbl § 12-4 femte ledd. Om den ikkje er det, kan ein ikkje bygge etter han. Dette er relevant for vurderingane kring dispensasjon for kai og flytebyggje med tanke på presedens, og om det er hensiktsmessig med ei reguleringsendring.

Administrasjonen er samd med statsforvaltaren i at det er ikkje teke stode til friluftssinteresser i sjøen i disposisjonsplanen for dette smale sundet og at det må gjerast i reguleringsprosessen.

#### Vurdering av byggjegrænse mot sjø

Byggjegrænsa mot sjø går i sjølinja slik det går fram av plankartet:



Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen, men administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil vera omfatta av byggegrensa mot sjø. Dei forhold som gjeld strandsona vert ivaretatt gjennom arealføremåla og tilhøyrande føresegner, som er fastsett på land og i sjø.

### **Dispensasjon frå vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde**

Det er søkt om dispensasjon frå vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde, men etter Statsforvaltaren si vurdering er det ikkje naudsynt med denne dispensasjonen her.

### **Vurdering av Fylkeskommunen si uttale om vegtilkomst**

Fylkeskommune kom med uttale den 03.05.21. Fylkeskommune meiner at disposisjonsplan omfattar ikkje avkjørsle frå offentleg veg- fylkesveg 5476. Disposisjonsplan vart vedtatt før fylkesveg ble bygd og fylkeskommune seier at det er uvisst om det er samsvar mellom det som er planlagt og bygd i område og at det er vanskeleg å ta stode til trafikktryggleiken og framkome. Dei stiller spørsmål ved om planen er tilstrekkeleg oppdatert til gjeldande lovverk jf. pbl §12-4.

Administrasjonen viser til at tiltaket - kaifront og flytebyggje skal oppførast i tilknytting eksisterande naust på gbnr 62/66 og nyleg godkjent naust på gbnr 62/67 med eksisterande fritidsbustad og aukar ikkje tal brukare på privat vegen eller medfører ikkje utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå fylkesveg.

Det er snakk om eksisterande regulert byggeområde som er tett bygd med 15 fritidsbustader og 5 naust frå før av. Det vart regulert byggeområde for 20 fritidsbustader og 20 tilhøyrande naust med tilhøyrande felles parkeringsplass ved avkjørsel frå fylkesveg i 1969. Kommune meiner at det er teke stode til infrastruktur for 20 brukare i gjeldende disposisjonsplan videreført ved revisjon av kommunedelplanen for Lindås i 2019. Det er mellom anna regulert framtidig prosjektert offentleg veg, plass for felles parkering, boss plass, felles reinseanlegg, brønn, etc. Viss fylkesveg vart ikkje bygd i 1969, så den var i alle fall prosjektert som framtidig veg og Statens vegvesen måtte teke stode til planen.

### **Konklusjon**

Administrasjonen viser til at rammar i omsøkte prosjektet - oppføring av kai og felles bryggja til naust på gbnr 62/67 og på gbnr 62/66- er i ikkje samsvar med reguleringsplan av 1969 og kommunedelplanen si grunnlaget og krev dispensasjon.

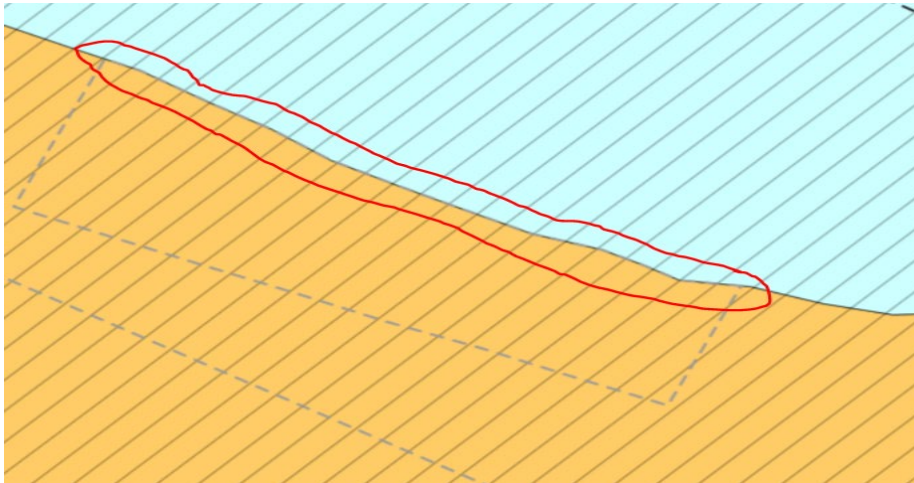
Reguleringsplan er eit naudsynt verktøy som skal hjelpe å kontrollere byggepress i det aktuelle strandsona. Så trong for reguleringsplan er stor og det er fleire eigare som har felles interesser og kan samarbeide om utarbeiding av reguleringsplan for småbåthamn/småbåtanlegg.

Når omsynet bak arealføremålet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått.»

## RÅDMANNENS VURDERING AV KLAGEN

### Byggegrense i mot sjø

Administrasjonen har i sitt første vedtak lagt til grunn at dispensasjon i frå byggegrense mot sjø. Dette ser kommunen no at ikkje er korrekt, og at den dispensasjonen skulle vært handsama. Det er teikna ein byggegrense langs sjøkanten (merka i rødt under), og kai og flytebrygge er dermed i strid med byggegrensa.



Vi meiner likevel at denne sakshandsamingsfeila ikkje har påverka det endelege vedtaket om avslag.

Ein vurdering av dispensasjonssøknaden om byggegrense mot sjø meiner vi ikkje kan føre fram. Vi visar i den samanheng til en sammenlignbar søknad på gbnr 62/46, datert 10.08.20, som ligg rett nord for aktuell eigedom. Det ble i den saken vurdert ein tilsvarande søknad slik:

*«Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø*

Forvaltningspraksis i kommunen er streng for tiltak som byggast i strid med byggegrensa mot sjø.

Omsyna bak byggegrensa mot sjø er å sikre almenta si tilgang til sjø og kystlinje. Ei gradvis nedbygning ved å gi dispensasjon vil svekka almenta sine moglegheitlar for å ferdast langs kysten.

Det omsøkte naustet, kaia og flytebrygga vil i stor grad setta desse omsyna til sides, og vil verka

privatiserande for området.

Kommunen ser at det finnast både kaiar, naust og flytebrygger i området. Vi har derimot ikkje klart å finna, etter eit enkelt søk i arkivet, løyve til desse tiltaka. Vi kan derfor ikkje sjå at dei kan leggast til grunn for eit eventuelt likhetsprinsipp om at det omsøkte tiltaket også bør godkjennast. Desse er uansett oppført på eit anna tidspunkt under eit anna lovverk. Vi gjer også oppmerksom på at byggegrensa i den nye kommuneplanen nyleg blei vedtatt, og at forvaltningspraksisen i kommunen har blitt streng dei siste åra.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at almentas ulemper veg tungt. Fordelane i saka er stort sett personlige for tiltakshavar, og vi meiner at desse ikkje kan tillagast stor vekt når almente interessar vert råka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø ikkje er oppfylt.»

Vi meiner ein lignande vurdering bør gjerast, dersom politikarane skal vurdere søknad om dispensasjon i frå byggegrense.

### **Arealføremål**

Det er viktig i denne saka at hovedregelen i den nye kommuneplanen for Lindås, så er det ikkje tillatt med naust i områder regulert for fritidsbustader. Det er kun i definerte nausteområder det er opna for naust, med tilhørende kai og brygge. Den aktuelle eiendommen ligg ikkje i eit slikt område.

Det vert i kommunedelplan pkt. 3.1.2 stadfesta at ein ikkje kan føra opp annekst eller naust på fritidseigedom med mindre anna går fram av reguleringsplan (i denne samanheng ein disposisjonsplan). Gjeldande disposisjonsplan for omsøkte eigedomar opnar for oppføring av naust, men den åpnar ikkje for kai og flytebrygge.

Det er rett, slik klagar sier, at det i nausteområder i kommunedelplanen (§ 3.1.9) er opna for kai og brygge. Den aktuelle eiendommen er derimot ikkje ein naustetomt i kommuneplanen, men er ein eigedom regulert til fritidsbebueelse. § 3.1.9 gjer seg altså ikkje gjeldande for eigedoma. Man kan ikkje bruke bestemmelsane i ein plan og overføre dei til ei anna plan, sjølv om formålet er naust i begge planane.

Klagar meiner til at flytebrygge er i tråd med arealføremål i disposisjonsplan. Planen viser etter administrasjonens syn derimot ikkje noko for område i sjø. Her er det kommunedelplanen som er gjeldande. Arealføremål i gjeldande kommuneplan er bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Det

betyr at det er eit generelt byggeforbod i sjø på staden.

Gjeldande disposisjonsplan er, som det kjem fram i vurderinga gjort tidlegare, frå 1969 og er difor ein gamal plan. Av den grunn kan det vere naudsynt å foreta ei oppdatering av planen så den følgjer dagens praksis og moglegheiter for området. Det ligg i dagen at det er andre krav i dag enn det var den gongen.

At kommunedelplanen fungerer supperande på ulike områder i disposisjonsplanen tyder på at den har manglar og gjerne ikkje fungerer fullt ut som ein plan lyt gjere. Føremålet med reguleringsplanar er å få ei god og meir detaljert planlegging av enkelte områder, mellom anna for å sikra forutseielegheit og gode løysingar på staden.

Kommunedelplan for Lindås var gjennom ein revisjon i 2019, og er såleis ein nyare plan. Kommuneplanen er ein del av ein omfattande prosess, det skal difor ikkje vere kurrant å gje dispensasjon frå gjeldande plan.

Det er tilsaman 7 eigedomar i same rekke, 5 av desse ikkje bebygd. Ein dispensasjon i dette tilfellet vil auke fare for presedens og vil difor skape press på dei andre eigedomane. Med andre ord er ikkje denne saka unik, men sammanliknbar med dei andre eigedomane som gjer at det vil vere vanskeleg å sei nei. Det er rådmannen si vurdering at det er uheldig å løyse slike saker med dispensasjonar. Ein lyt heller å gå vegen med ein reguleringsendring for å få klarlagt forholda.

### **Vurdering av usakelig forskjelshandsaming**

Klagar visar til tidlegare saker, blant anna nemnast spesielt sak 17/1256 som den siste som har fått løyve til å oppføre naust og kaifront. Administrasjonen vil derimot vise til sak 20/955, med vedtak datert 10.08.20. I vedtaket blir kai og flytebrygge avslått. Dette vedtaket er fattet etter den nye kommuneplanen for Lindås ble vedtatt, og er dermed nyere enn vedtaket klagar visar til.

Det kan vere usakleg forskjelshandsaming om det er like saker eller sammanliknbare saker med ulike resultat. For at det skal ligge føre usakleg forskjelsbehandling må det vere både faktisk og rettsleg likskap mellom sakene. Vilkårane er kumulative som betyr at begge vilkårane må vere oppfylt for at det skal ligge føre usakleg forskjelsbehandling. I begge sakene er det søkt om naust og kaifront. I denne saka er det i tillegg søkt om flytebrygge. Når det gjeld flytebrygge er ikkje sakene like, men når det gjeld kaifront er det faktisk likskap.

Vidare må det ligge føre rettsleg likskap. Det betyr at det må vere same plangrunnlag. Begge eigedomane ligg innunder same disposisjonsplan. Skilnaden er at gjeldande kommunedelplan for Lindås var gjennom ein revisjon i 2019, og er såleis ein nyare plan.

Kommunedelplan for Lindås skal vere supplerande der reguleringsplan eller disposisjonsplan ikkje er utfyllande eller er mangelfull. Disposisjonsplan er frå 1969 og er mangelfull som gjer at kommunedelplan er supplerande i denne saka. Disposisjonsplan har ikkje byggegrense i plan, det har kommunedelplanen og går difor foran på det

punktet. Vidare viser ikkje disposisjonsplan kva som er arealføremål i sjø. Det gjer kommunedelplan, og går difor foran på det punktet.

### **Vurdering av sakshandsamingsfeil**

Klagar meiner kommunen har gjort ein feil ved å ikkje ta med alle momenta i vurderinga og drøftinga. Vi vil gjera merksom på at administrasjonen går igjennom all dokumentasjon i handsaming av søknadar, og tar med alle momenta i vurderinga av saker. Det er derimot ikkje slik at vi gjengir alle moment som er lagt frem i saka. All dokumentasjon er lagt frem for politisk handsaming. Når det gjeld vurderinga av kai og/eller flytebrygge, så er det i denne saka det same regelverket for begge tiltaka. Vi ser det derfor ikkje som avgjerande for endelig vedtak om kommunen har vist til kaifront eller flytebrygge.

### **Konklusjon**

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

På denne bakgrunn rår rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

### **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 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunnjevnen, kan det settast frem 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 grunnjevast, 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 vesentlege 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:**

18.06.2021	Oversendelse av klage på vedtak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting - klagen gjelder begge gbnr	1576963
14.06.2021	Klage på avslag på dispensasjon gnr. 62 bnr. 66 og 67	1573719
14.06.2021	Oversendelse av klage på vedtak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1573718
14.06.2021	Vedlegg 1. Brev fra Alver kommune av 10.05.2021 - gbnr 6267 naust Tofting (2)	1573720
14.06.2021	Vedlegg 2. Brev fra Alver kommune av 12.09.2017 - Løyve til naust med kaifront, gbnr 62,65	1573721
03.06.2021	Avslag på søknad om oppføring av kai og flytebrygge med dispensasjon - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1565371
03.05.2021	Uttale - Kai og flytebrygge - Fv. 5476 Lurevegen - gbnr 62/66 og 62/67 - Tofting	1553226
29.04.2021	Uttale til dispensasjon for kai og flytebrygge - Alver - gbnr 62/66, 62/67 Tofting	1551217
22.03.2021	Forhåndsuttale vedr - Søknad om etablering av kai, naust og utlegging av flytebrygge - gbnr 62/66 og 67 Tofting	1532196
23.02.2021	Opplysninger i byggesak referanse 20/19348 - 21/11494 - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1516270
23.02.2021	Svar til Alver Kommune referanse 20, 19348 - 21, 11494 kai flytebrygge (org.pdf)	1516267
23.02.2021	Søknad om dispensasjon fra Fylkesmannen sin forskrift	1516268
23.02.2021	Søknad om permanent dispensasjon fra plan og bygningsloven	1516269
23.02.2021	Søknad om permanent dispensasjon fra kommunelplanen sin arealdel	1516272
23.02.2021	Kart og teikning	1516271
28.12.2020	Søknad om løyve til oppføring av kai og flytebrygge utan ansvarsrett - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1492377
28.12.2020	Søknad kai og flytebrygge print -ORG PDF	1492369
28.12.2020	Søknad om dispensasjon	1492370
28.12.2020	Situasjonsplan og kart	1492372
28.12.2020	Fasade og bilde	1492373
28.12.2020	vedlegg-løyve	1492375
28.12.2020	søknad om tiltak i sjø	1492376
28.12.2020	epost - Søknad om løyve til tiltak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1492368

**Arkiv:** <arkivID><jplID>  
Plannavn-Nappane,  
Komnr-4631, FA-L13,  
GBNR-129/5, HistSak-  
19/1886, HistSak-  
06/4475

**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 10.09.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
145/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021
	Alver kommunestyre	

## 2. gangs handsaming - Oppheving av reguleringsplan for Nappane - gbnr 129/5 - planID 1263-19012007

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø vedtek følgjande innstilling til kommunestyret:

Alver kommunestyre vedtek oppheving av reguleringsplanen for Nappane, med planID 1263-19012017, som vart vedteke 17.09.2009. Opphevinga er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-14.

### Saksopplysningar:

#### POLITISK HANDSAMING

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Kommunestyret.

#### BAKGRUNN

##### Kort om planforslaget

Planområdet ligg på Nappane, Titland, mot Radsundet og omfattar eit areal på om lag 125 dekar.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av fritidsbustader med tilhøyrande anlegg. Det er opna for 64 hyttetomtar med totalt 80 hytteeiningar, i tillegg til eit område for leilegheitsbygg – inkludert fritidsbygningar for utleige, forretning, restaurant og servicebygg – småbåthamn, naust, veg- og parkering, teknisk anlegg for vatn og avløp, offentleg friluftsområde på land og i sjø og vassdrag, samt felles grøntareal.

Planen vart vedteke av Lindås kommunestyre 17.09.2009, sak 85/09.

##### Bakgrunnen for oppheving

Bakgrunnen for at opphevingsprosessen vart starta i 2019 – parallelt med utarbeidinga av ny arealdel for Lindås sin kommuneplan – er at reguleringsplanen ikkje vart realisert i planperioden for arealdelen av Lindås sin kommuneplan 2011-2023, og at realisering av planen var vurdert som lite realistisk på grunn av utfordringar knytt til veg, vatn og avløp. Reguleringsplanen er heller ikkje i tråd med dagens standard og krav til utforming. Ei oppheving av planen vil opne for moglegheita for etablering av småbåtanlegg i Nappavika.



Reguleringsplanen er i dag omfatta av kommunedelplanen for Lindås (som før kommunesamanslåinga hadde status som arealdelen av Lindås sin kommuneplan 2019-2031). Her er ikkje reguleringsplanen for Nappane vidareført, og det vil ikkje lenger kunne byggast ut etter reguleringsplanen då den er i strid med overordna plan.

For meir informasjon vert det vist til saksframlegget til 1. gangs handsaming og dei vedtekne plandokumenta frå 2009. Desse er vedlagt saka.

### Offentleg ettersyn og høyring

Oppheving av reguleringsplanen for Nappane var til 1. gangs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 09.06.2021, som sak 081/21. APM vedtok å legge framlegget til oppheving ut til offentleg ettersyn, med heimel i plan- og bygningslova §12-14.

Framlegget var ute til offentleg ettersyn og høyring i perioden 16.06.2021-25.08.2021. Det kom inn éin uttale til framlegget. Denne var frå offentlege mynde. Det kom ikkje inn merknader frå private grunneigarar, lag eller interesseorganisasjonar.

Uttalen vert gjennomgått og kommentert i vurderinga under.

### VURDERING

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gangs handsaming av planen. Nedanfor er administrasjonen si vurdering av uttalen som kom inn i samband med offentleg ettersyn og høyring.

Avsendar	Uttale	Administrasjonen si vurdering
Statsforvaltaren i Vestland, 04.08.2021	Har ingen merknader til oppheving av reguleringsplanen.	Vert teke til orientering.

### Oppsummering og konklusjon

I høyringsperioden har det ikkje kome fram nye opplysningar om planen eller planområdet.

Administrasjonen finn ikkje informasjon som tilseier at ei reell utbygging av området var mogleg eller nært føreståande innan det i 2019 hadde gått 10 år frå reguleringsplanen vart vedteke, eller før det gjennom kommunedelplanen for Lindås vart vedteke å ikkje vidareføre reguleringsplanen for Nappane. Siste bevegelse administrasjonen finn i saka er frå 2013 og gjeld anleggsveg inn i området. Det har ikkje vore frådelt hytteeigedomar innanfor planområdet eller søkt om rammeløyve for etablering av hytter, leilegheitsbygg, servicebygg, småbåthamn eller liknande.

Når det gjeld spørsmålet om mogleg erstatningsansvar for kommunen ved oppheving av reguleringsplanen, vil ei eventuell erstatning ifølge Juridisk avdeling avgrense seg til «*utgifter pådratt i tillit til at utbygging kunne gjennomføres i henhold til reguleringsplanen*». Den samla vurderinga er at risikoen for å kome i ansvar i denne saka er svært avgrensa.

Administrasjonen tilrår at reguleringsplanen for Nappane vert oppheva.

Lenke til innsyn i saka på kommunen si heimeside: [trykk her](#)

**Vedlegg i saken:**

11.06.2021	1. gangs handsaming - Oppheving av reguleringsplan for Nappane - gnr 129 bnr 5 - planID 1263-19012007	1507266
04.08.2021	Uttale - Offentleg ettersyn - Alver -gbnr 129/5 - Nappane - reguleringsplan	1594164
25.05.2021	Føresegner Nappane	1561909
25.05.2021	Plankart Nappane	1561908
31.05.2021	Planskildring - NB! Ikkje oppdatert i tråd med vedteken plan	1561912



## Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
	Alver kommunestyre	

Sakshandsamar:	Plan og byggesak	Lennart Falkenberg-Arell
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 21/1470
		Klassering:

### Fastsetjing av planprogram - Detaljreguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Alver kommunestyre fastset planprogram dagsett 26.5.2021 som grunnlag for vidare utarbeiding av detaljreguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002. Vedtaket er fatta med heimele i plan- og bygningslova § 12-9 tredje ledd og forskrift om konsekvensutredningar § 16.».

#### Bakgrunn for planarbeidet

På vegne av tiltakshavar Romarheim Entreprenør AS og Lihiba AS har plankonsulent Ard arealplan AS engasjert Rådgivande Biologer AS til å utarbeide framlagt planprogram som gir føringar og rammer for det vidare reguleringsarbeidet. Tiltakshavar ynskjer å etablere eit nytt næringsområde i tråd med overordna føringar, som bindar saman eksisterande bygde område i vest og aust i ein heilheit. Sentrale momenta i planen er å skape gode tverrforbindelsar for å ivareta allmenne friluftsiinteresser og laga eit godt trafikalt system kanalisert mot krysset i aust for å skjerma bustad område i sørvest for tungtransport.

#### Planprosess

Ved varsel om oppstart av reguleringsarbeid vart forslag til planprogram lagt ut på høyring. Det kom inn 5 uttaler frå offentlege mynde og 3 merknader frå private partar/lag/organisasjonar. Merknadsskjema med samanfatta uttaler/merknader og forslagsstillar si kommentar, samd fullstendig versjon av innkomne uttaler/merknader ligg vedlagt saka.

#### Vurdering

Rådmannen støttar seg til forslagsstillar sine kommentarar slik det kjem fram av merknadsskjema og vurderer at planprogrammet tek hand om dei krav og innspel som vart sendt inn i samband med høyringa.

#### Konklusjon

Rådmannen rår til at framlagt planprogram vert fastset.

#### Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

**Vedlagte saksdokument:**

1.Planprogram_26.5.2021	1607212	08.09.2021
2.Merknadskjema_oppstart	1607213	08.09.2021
3.Samla uttaler_oppstart	1607214	08.09.2021

**Arkiv:** <arkivID><jplID>  
GBNR-99/4, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 16.09.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
147/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

**Byggesak GBNR 99/4 Våge (Vågseidet) - nytt våningshus, garasje med kårhusdel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremål LNF-område(landbruk, natur og friluftsområde) i arealdelen til kommunedelplanen for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på gbnr 99/4 Våge på følgjande vilkår:

1. Det stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging av sjølve bustaden og garasje / kårhus vert tilbakeført til markslaget (AR-5).
2. Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest eller mellombels bruksløyve for nytt våningshus kan gjevast.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.08.20 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 skal knytast til privat vassverk/borehol. Tiltakshavar skal sørge for at kvalitet for vatn er tilfredsstillande.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 20/14943 vedtak av 14.09.20, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg 57 via privat veg på gbnr 99/1 og 99/4. Utvida bruk av avkøyrsløye er godkjent i samsvar med løyve frå vegstyresmakta fylkeskommune datert 08.06.21. Vegtilkomst er godkjent som landbruksveg i sak 20/7651 den 18.06.20.

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

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve bruksløyve.
2. Dokumentasjon på ferdig utført riving av våningshus i samsvar med vilkår nr.2 i dispensasjonsvedtaket.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for utsleppsanlegget.

4. 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.

#### **Bortfall av løyve**

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

#### **Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.  
Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: 99/4 Våge Vågseide  
Adresse: Lindåsvegen 2086 5955 Lindås  
Tiltakshavar/eigar: Judith Eikevik  
Ansvarleg søkjar: Link Arkitektur AS

#### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om riving av våningshus og driftsbygg med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 143,3 m<sup>2</sup> og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 412,9 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 450,7 m<sup>2</sup> eksklusiv parkeringsareal. Bruksareal (BRA) på våningshus og garasje med kårbudelen er ca. 321,7 m<sup>2</sup>.

Utnytingsgrad eksklusiv parkeringsareal er opplyst til 19,12 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.04.21.

#### **Historikk i saka**

Det vart gjeve dispensasjon med rammeløyve for oppføring av nytt våningshus, kårbustad og veganlegg på gbnr

99/4 i vedtak datert 23.11.16.

Det kom klage på vedtaket frå eigar av gbnr 99/1. Partane var fram til april 2017 i dialog utan å komme til semje om atkomstvegen tilhøyrande vegretten. Plan og miljøutval i Lindås kommune tok klagen delvis til følge i vedtak av 28.06.17.

Tiltakshavar på gbnr 99/4 har klaga på PMU-vedtak av 28.06.17. Fylkesmannen har oppheva PMU-vedtak av 28.06.17 pga. mangelfull grunngjeving og ba om å handsame saka på nytt.

I ny handsaming vart det gjeve avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve den 26.10.18 i sak 18/22871. Grunngjeving i avslaget gikk hovudsakleg på manglande vegrett over gbnr 99/1.

Tiltakshavar av gbnr 99/4 har klaga på avslaget, men vedtaket vart oppretthalda i PMU den 22.01.19 i sak 007/19. Klage gikk til endeleg avgjerd hos Fylkesmannen, kommune sin vedtak vart stadfesta av Fylkesmannen den 15.02.19.

Kommune har gjeve stoppordre på tiltak knytte vedlikehald av eksisterande våningshus, graving og opprusting av tilkomstveg på gbnr 99/1 den 22.10.18 i sak 16/1342. Vedtaket om stoppordre vart oppheva den 19.12.2018.

Tiltakshavar har jobba med vegløyvinga etter avslaget og fikk godkjent ny vegtrase i semje med eigar av gbnr 99/1 av landbruksavdelinga i sak 20/7651 den 18.06.20.

Det skal takast stode til ny søknad om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus i denne saka. Vegtilkomst er avklart og handsama i landbrukssak den 18.06.20.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF- føremål.

I området er det i utgangspunktet ikkje tillate å føre opp bygg som ikkje er naudsynt i samband med stadbunden næring.

Sidan eigedom har ikkje gard i frift og ble brukt som fritidseigedommen i 50 år, skal det søkjast dispensasjon frå planføremålet LNF-område for oppføring av nytt våningshus, sauehus, garasje med kårbudelen.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eiendommen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel. Kommunen krever dispensasjon fra arealbruksformålet i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Vi fastholder vår primære vurdering av at tiltaket er i tråd med LNF-formålet. For å ivareta fremdriften i prosessen søkes det herved subsidiært om dispensasjon fra arealformålet. Vi gjør gjeldende at vilkårene for dispensasjon uansett er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

### **HENSYNENE BAK LNF-FORMÅLET BLIR IKKE «VESENTLIG TILSIDESATT»**

Første vilkår for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

LNF-formålet skal sikre at dyrket mark, skog og annen utmark skal kunne benyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og at allmennheten skal kunne benytte området til rekreasjon i kraft av allemannsretten.

Etter vårt syn blir disse hensynene *fremmet* ved en innvilgelse av den omsøkte dispensasjon.

I denne saken søkes det om å rive eksisterende våningshus og oppføre et nytt våningshus med en kårbolig tilknyttet garasjen, tiltenkt tiltakshavers sønn. Tiltakshaver har et ønske om å bosette seg på gården og å styrke ressursene på bruket. Tiltakshaver ønsker også å drive med sauer, og søker derfor også samtidig om opparbeiding av sauehus som vurderes å være et nødvendig ledd i landbruksdriften.

Gnr. 99 bnr. 4 er en stor landbrukseiendom på 760 813,9 m<sup>2</sup>. Av dette utgjør ca. 25,5 eksisterende innmark. Som en følge av at gården ikke har vært i drift på 50 år, er størsteparten



av innmarken nedgrodd, men den er dyrkbar. Bebyggelsen inkl. sauehus og garasje som omsøkes utgjør 412,9 m<sup>2</sup>.

Det er store behov for modernisering av eiendom og bebyggelse dersom man skal kunne sikre fremtidig drift av eiendommen. Eksisterende våningshus er ikke lenger beboelig.

Det er ikke hensiktsmessig å drifte gården uten å samtidig bo på gården. Kårboligen tilrettelegger for at neste generasjon kan delta i driften. Omsøkte tiltak er altså direkte tilknyttet til fremtidig gårdsdrift. Å tillate oppføring av nytt bolighus/våningshus på eiendommen er nødvendig for at gården igjen skal kunne tas i bruk.

En innvilgelse av dispensasjonen vil m.a.o. medføre at man igjen kan benytte arealressursene på eiendommen til landbruksformål, og forhindrer at gården gror igjen til utmark.

I kart og flyfoto under, er omtrentlig plassering til omsøkte bolig vist med rød pil.



Som det fremgår av disse utsnittene, er tiltaket plassert så langt opp imot eiendomsgrensen som mulig, uten at huset plasseres sjenerende nært opp imot nabohusene på gnr. 99, bnr. 1.

Arkitekt har arbeidet for å sikre en hensiktsmessig plassering av huset i kulturlandskapet, samt at nyttbar landbruksjord ikke skal gå til spille.

Det fremheves at landbruksmyndighetene innvilget Eikeviks søknad om konsesjon, ifm. kjøp av gården. Landbruksmyndighetene tillot at «*ny eigar skjøttar og driv skogen slik han har planar om*». Det er nå søkt om fornyet konsesjon, denne er under behandling.

For å oppsummere vil tiltakshaver nå oppgradere landbrukseiendommen, slik at denne igjen kan tas i bruk til skog- og landbruksdrift. Dette fremmer hensynene bak LNF-formålet.

Vi gjør etter dette gjeldende at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

#### **FORDELENE MED DISPENSASJON OVERSTIGER ULEMPENE**

Neste vilkår for dispensasjon er at fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Tomt og eksisterende bebyggelse er som sagt ikke vedlikeholdt i tilstrekkelig grad til at man kan drive gårdsdrift på tomten pr i dag. Fordelen med dispensasjon er at tiltakshaver vil sette gården i stand til videre drift, og sikre at den ikke blir totalt gjengrodd og uegnet til landbruksdrift.

I LNF-områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet.

I veileder til plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss er det på side 7 inntatt en tabell som viser hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet. Våningshus og kårbolig inngår «Hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av garden. Bruk til annet formål i begrensede perioder, eller av mindre del av bygning, kan være tillatt.»

Driftsbygninger i landbruket inngår i landbruksbegrepet (LNF) «hvis bygningen er et nødvendig ledd i og et driftsmiddel i forbindelse med landbruksdrift».

Bygningene som omsøkes nå er utvilsomt nødvendig av hensyn til driften av gården, og vår primære anførsel er derfor at tiltaket er i tråd med LNF- formålet. Regjeringen har uttalt at de ønsker å legge bedre til rette for landbruksbasert næringsutvikling, og i denne saken vil en dispensasjon fremme statlige målsetninger, noe som vurderes som en tungtveiende fordel.

Vi kan ikke se at det foreligger nevneverdige ulemper ved en innvilgelse av dispensasjonen. Bolighuset vil plasseres mot eiendommens grense, og erstatte eksisterende våningshus som er til nedfalls.

Vi gjør etter dette gjeldende at fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

#### **AVSLUTNING**

Med grunnlag i de ovenfor nevnte forhold anføres det at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Vi ber derfor kommunen om å innvilge dispensasjon for oppføring av eneboligen.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå Vestland fylkeskommune Kultur, idrett og inkludering avdelinga den 09.06.21:

Sakshistorikken er lang og kompleks. Når det gjeld seksjon for kulturarv sitt fagområde så har ein på bakgrunn av lausfunn frå ulike arkeologiske periodar tidlegare utført ei synfaring for å vurdere potensialet for funn i samband med vegtraseen. Kulturminnefagleg fråsegn blei gitt 30.04.2020 der ein konkluderte med at ein ikkje har kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne som kjem i konflikt med den omsøkte vegen. Like nord for den omsøkte vegen ligg eit arkeologisk minne med Askeladden id. 244087, men potensialet for funn av automatisk freda kulturminne vart likevel vurdert til å vere låg. Vi påpeikte følgjande:

*«Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. (...) Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekal eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyresmakt har vurdert funnet. Slik gransking vil verta utført mindre enn tre dagar etter at vi har fått melding om mogelege funn.»*

Vi vil igjen understreke denne meldeplikten. Elles er vi opptekne av at bygga som er omsøkte rive skal bli vurdert i ein lokal, kulturhistorisk samanheng. Vi ser ikkje at desse er av ein regional verdi, men ber om at Alver kommune si kulturavdeling blir involvert i saken og får kome med sine vurderingar. Då også når det gjeld kva ei oppføring av dei nye bygga vil ha å seie for kulturmiljøet på staden.

Det ligg føre **uttale frå Landbruksavdelinga**, datert 31.05.21:

Dette er ein eigedom med buplikt fordi den har meir enn 500 daa produktiv skog. Landbruksavdelinga har til handsaming søknad om konsesjon på denne eigedomen. Før me kan ta stilling til konsesjonssøknaden ynskjer me ei avklaring etter plan- og bygningslova om det vil verta gitt løyve til bygging av nytt våningshus. Dette er vesentleg for vurdering av vilkår om buplikt. Handsaming av konsesjonssøknad er stilt i bero til dette er avklart.

Sidan det er ein eigedom med buplikt vil me støtta at det vert gitt løyve til oppføring av nytt bustadhus og driftsbygning.

Dersom det vert sett vilkår om riving av det gamle våningshuset før ein får ferdigattest på det nye huset er det ikkje naudsynt med omdisponering etter @ 9 i jordlova sjølv om huset ikkje vert plassert på grunnane til det gamle. *Uttrykket «jordbruksproduksjon» omfatter all planteproduksjon i jordbruk og høgebruk der jorda blir brukt som vekstmedium. Også oppføring av bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen som driftsbygninger og våningshus er omfattet, mens oppføring av generasjonsbolig og kårbolig ikke omfattes av begrepet og krever derfor samtykke til omdisponering. (Norsk lovkommentar note 50 av Veslemøy Gundersen Faafeng 26.03.2021.)*

*Landbruksavdelinga meiner at våningshus er naudsynt for drifta og difor i tråd med LNF-føremålet.*

*Garasje med kårhus oppå vil etter landbruksavdelinga krevja dispensasjon då det ikkje er ei drift der i dag eller planlagt ei drift som generer trong for fleire bustadeiningar. Landbruksavdelinga har ikkje noko motforestilling til at det vert gitt dispensasjon.*

Det er lagt fram planar som sannsynleggjer at dei ynskjer å starta opp med sauehald, og sauefjøs vil då vera ein naudsynt bygning for landbruksdrifta. Dei kan sjølv stå ansvarleg for bygging av sauefjøs. Det vil vera vanskeleg å setja i gang noko sauedrift utan bygning då forskrift om velferd for småfe sett krav om at dyra skal ha tilgang til skjul. Landbruksavdelinga legg til grunn at sauefjøs er ei naudsynt førebuing til drift og difor i tråd med LNF-føremålet.

Vedlagt teikning som syner dei nye bygningane viser at det er teke omsyn til byggeskikken i området ved fargeval og materialbruk, og etter landbruksavdelinga sitt syn er bygningane fint plassert i landskapet.



Det er i nabomerknad komen fram påstandar om at om lag 6 daa jordbruksareal er grave av og sprengt ut. Landbruksavdelinga har ikkje kjennskap til om det er gitt noko løyve til dette. Å husholdera med jordbruksarealet og ikkje omdisponera meir enn høgst nødvendig er i tråd med nasjonal jordvempolitikk. Jord er i praksis ein ikkje fornybar ressurs og det bør difor stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging vert tilbakeført til markslaget (AR-5) det var før inngrepet.

Me ber om kopi av vedtaket når saka er ferdig handsama fordi me då vil starta handsaming av konsesjonssaka.

#### Uttale frå fylkeskommune Infrastruktur og veg, datert 08.06.20:

Vi viser til søknad om utvida bruk av avkøyrslø mottatt 26.11.2020. Vi viser og til brev frå Alver kommune datert 10.05.2021.

Vedtak

Med heimel i veglova § 40 og § 43 gir vi løyve til utvida bruk av avkøyrslø frå fylkesveg 57 til gnr. 99 bnr. 4 i Alver kommune.

Løyvet blir gitt i samsvar med *forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkøyrslø fra offentlig veg frå Vegdirektoratet 16.7.1964* og *forskrift om retningslinjer for behandling av avkøyrsløssaker for riksveg frå Samferdselsdepartementet 26.2.1982*.

Vilkår for løyvet:

1. Løyvet gjeld nytt våningshus og kårbusad på gnr. 99 bnr. 4 i Alver kommune.
2. Eksisterande avkøyrslø til fv. 57 skal nyttast
3. Det må vere opparbeidd snuplass på eigen grunn, slik at det ikkje blir nødvendig å snu på offentleg veg.
4. Løyvet gjeld berre tilknytingspunktet til fylkesvegen. Søkar må sjølv avklare eigedomstilhøva og innhente dei nødvendige rettane som gjeld bruk og opparbeiding av avkøyrslø, frisiktsoner og tilkomstveg. Desse rettane bør ein tinglyse.
5. Arbeidet med nytt våningshus og kårbusad må være starta opp innan tre - 3 - år etter at løyvet er gitt, om ikkje fell løyvet bort.

Eigaren eller brukaren av avkøyrslø har sjølv ansvaret for at krav til utforming av avkøyrslø til ei kvar tid er oppfylt, mellom anna krav til frisikt (jf. veglova § 43). Dersom krava ikkje er oppfylte, kan Vestland fylkeskommune trekkje tilbake løyvet.

Bakgrunnen for vedtaket

Vestland fylkeskommune skal i vurderinga leggje vekt på framkomst og trafikktryggleik på vegen det er søkt om avkøyrslø frå.

Det er søkt om utvida bruk av avkøyrslø frå fv. 57 til gnr. 99 bnr. 4 i Alver kommune. Eigedomen det gjeld er ein eldre landbrukseigedom. Det er søkt om å rive eldre våningshus og driftsbygning, og oppføring av nytt våningshus, garasje med ei buening (kårbustad) og sauefjøs. Eigedomen har i dag køyrbar tilkomst og vi legg til grunn at det allereie føreligg godkjent avkøyring for ei buening.

Fylkesveg 57 har ei fartsgrense 80 km/t på staden. Årsdøgertrafikk er 4500 og strekninga er klassifisert til *Haldningsklasse 1* jf. Rammeplan (2021 - 2024).

Rammeplanen er retningsgjevande for kva haldning som skal leggast til grunn ved søknad om avkøyrslø. Rammeplanen legg til grunn ei svært streng haldning for nye avkøyrslø og utvida bruk av eksisterande. Den seier vidare at det kan opnast for utvida bruk i samband med stadbunden næring, utan at tiltaket vert avklart gjennom ein reguleringsplan. Søknaden gjeld tiltak på ein landbrukseigedom, som er bunde av areala. Det er under utarbeiding ein reguleringsplan for strekninga, som legg til rette for noko utbetring av avkøyrslø. Dette ligg fram i tid. Det er ikkje søkt om frådeling av areala. Søknaden kom inn før ny Rammeplan vart vedtatt. Vegvesenet har tidlegare uttalt seg negativt til at avkøyrslø skal nyttast til tømmeravkøyrslø, men ikkje til bustad. Søklar opplyser at det ikkje lenger er aktuelt å ta ut tømmer.

Etter ei samla vurdering godkjenner vi utvida bruk av avkøyrslø som omsøkt.

#### Uttale frå kulturavdelinga i Alver kommune av 11.06.21:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om rammeløyve og dispensasjon frå LNFR-føremål for riving av driftsbygg og våningshus og oppføring av nytt våningshus, garasje med buening (kårbustad) og driftsbus (sauehus) på gbnr 99/4 Våge (Vågseide) i Alver kommune.

Våningshuset som er søkt rive er ei eldre lemstove med sannsynleg byggeår 1885. Denne type lemstover er typiske for vårt distrikt, og fanst på mest alle gardsbruk frå 1800-talet og framover. Framleis står mange slike lemstover att på gardane, men mange er fjerna, og av dei som står att er dei fleste mykje endra i form av t.d. heving av tak, store tilbygg, faseendingar og terrassar. Tapet av lemstover er stort, og det er semje innan kulturminneforvaltninga om at lemstover er har høg kulturminneverdi og at ein bør prøva å minimera tapet av desse.

Lemstova som er søkt rive er eit bygg med høg grad av autentisitet. Mykje av kledninga ser ut til å vera frå byggeår, takhøgden ser også ut til å vera opprinnleg og det er berre eit mindre tilbygg på den eine langsida. Dei fleste vindauge er bytta og taktekinga er nyare. Arild Sætre frå Museumssenteet i Hordaland har vore på synfaring og finn at tømmeret i laftekassane truleg er frå byggeår. Det er såleis ikkje spor etter eldre bygningdeler.

Kulturavdelinga sitt prinsipielle syn er at lemstover bør bevarast, ikkje minst når dei har såpass stor grad av autentisitet som denne. Me vil også peika på at det er uheldig om det vert stilt krav om riving av verneverdige lemstover i samband med evt byggeløyve for nytt våningshus.

### Vurdering av riving av våningshus:

Ansvarleg søkjar kjem med følgjande utgreiing i følgjebrev:

Eksisterende våningshus og driftsbygning er i svært dårlig forfatning og oppfyller ikke tiltakshavers behov til verken funksjon eller størrelse. Huset består av potetkjeller, hovedetasje og loftsetasje. Det antas at bygningene ble oppført i ca. 1890 og driften av gårdsbruket opphørte tidlig på 1970-tallet. Etter dette ble eiendommen benyttet som feriebolig frem til begynnelsen av 2000-tallet. Siden den gang har byggene ikke vært i bruk og forfallet har derfor utviklet seg hurtig. Det er store mengder muggsopp i boligens hovedetasje og loft og potetkjelleren har tatt inn større mengder vann. Driftsbygningens tilstand er omtrent tilsvarende. Det er en pågående og omfattende vannlekkasje fra vegger og tak som har ført til at tak- og veggplater har løsnet og begynt å falle ned. Det er en rivende lukt av muggsopp i hele bygningen og tilstanden er generelt svært dårlig. Også utvendig har forfallet begynt å materialisere seg i form av omfattende råteskader i utvendig kledning, og murpuss har begynt å skalle av. Se ellers vedlagte bilder.

Kulturavdelinga vil bevare eksisterande våningshus og peiker på stor grad av autentisitet, sjølv om bustad i seg sjølv ikkje har ein unik kulturhistorisk verdi, men at den som del av kulturmiljøet på Vågseidet har ein betydeleg verneverdi. Samstundes er det kostbart å setje lemstove i stand for å kunne nytte til bustad. Det er teknisk mulig å sette huset i stand, men dette vil vere svært ressurs og kostnadskrevjande om det skal tilfredstille byggeteknisk føreskrift (TEK17).

Rådmannen kan ikkje sjå at våningshus bygd i ca. 1885 -1890 har noko vernestatus i kommunedelplanen eller utifrå alderen på tiltaka. Tilstand til tiltaket som er omsøkt revet er særst dårleg ifølgje utgreiing frå søkjar og bilder frå 2016. Nå er stand forverret ifølgje søkjar.

Ansvarlegsjøkar har kommentert uttale frå Kulturavdelinga i e-posten av 11.06.21:

*Ref. uttale fra Kulturavdelingen vedrørende eksisterende våningshus. Bildene som fulgte rammesøknaden ble tatt i 2016 og tilstanden på både våningshus og driftsbygg var på dette tidspunktet svært dårlig / falleferdig. På våningshuset er taket byttet sannsynligvis på 1960-tallet og det er benyttet eternittplater. I tillegg er kledningen skiftet på sydsiden og denne er av nyere dato (antatt 1970-tallet). Våningshuset har stått urørt siden bildene ble tatt i 2016 og tilstanden er derfor forverret ytterligere, hvor det blant annet lekker inn vann i både tak, vegger og gjennom vinduer.*

*Vi vet per dags dato ikke noe om laftekassens tilstand, men om denne vurderes som verneverdig og i brukbar forfatning, kan byggherre se seg villig til å demontere denne og donere den bort til Alver kommune.*

*Utover ovennevnte har verken undertegnede eller byggherre noe å tilføye til uttalen fra Kulturavdelingen.*

Rådmannen kan forstå at tiltakshavar vil få ei hensiktsmessig utnyttning av egedomen i samsvar med tida og tilhøva når egedommen har buplikt.

Rådmannen vil rå til rivinga av våningshus i denne saka då restaurering kan vere svært kostnadskrevjande og omfattande og bygningsmassar er farleg for opphald.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre fleire merknader i saka frå eigar av gbnr. 99/1. Det ligg føre slik merknad ved brev av 05.02.21:

## MERKNADER TIL: Gbnr 99/4 Våge - SØKNAD OM DISPENSASJON AV 22.01.21.

### Skrivet frå Harris er misvisande, stemmer ikkje med dei faktiske forholda på 99/4

Faktum er at eigar fram til no systematisk har utradert 6 mål produktiv innmark, og omgjort dette til eit steinørken-plåtå utan forankring i natur eller kulturlandskap. Det har foregått og foregår framleis ei storstilt anleggsverksemd av eigar, utan relevant søknad, i dette LNF-området. Resultatet er at 6 av dei 25,5 måla produktiv innmark som Harris hevdar finst på 99/4, no er ulovleg vekke frå kartet. (Og dette for planlagt inngrep frå sauehus + 4 m brei landbruksvei tvers over innmarka, som begge vil redusere ytterlegare).

Harris beskriv inngrep frå omsøkt bebyggelse til 412,9 m<sup>2</sup>. Dette er kraftig villeiande når inngrep alt for søknad er på 6000 m<sup>2</sup>. Med tillegg av sauehus og vei vil søkjar si nedbygging av innmark i dette LNF-området dreie seg om kring 1/3 av den totale innmarka på 99/4.

Harris si beskriving er feil, den er misvisande/tilslørande/villeiande.

Nytt dømme: «Arkitekt har arbeidet for å sikre en hensiktsmessig plassering av huset i kulturlandskapet, samt at nyttbar landbruksjord ikke skal gå til spille». Det kunne ikkje vore meir feil. Faktum er at alt kulturlandskap og all jord er tatt vekke over 6 mål der huset skal stå, og på dette 6 mål store steinplatået finst det ikkje ein millimeter rest av kulturlandskap.

Harris har utelatt faktiske forhold, og vesentlege opplysningar er misvisande i Harris sin søknad. Søknaden er på den måten forleiande.

### **LNF-FORMÅLET VESENTLEG SVEKKA AV EIGAR FARE FOR YTTERLEGARE SVEKKING VED DISPENSASJON**

Som forklart har søkjar til no svekka LNF-formålet vesentleg både for innmarka og kulturlandskapet (utan søknad eller løyve). Historikken i denne saka talar sterkt imot å gje dispensasjon. Ein dispensasjon har potensiale til dramatisk ytterlegare svekking. Når misleghaldet som har funne stad kunne skje sjølv utan relevante løyve, kan ein berre tenkje.

Vi fryktar ei ny og ulovleg anleggsverksemd på 99/4, med nye katastrofale inngrep i innmark og kulturlandskap. Erfaring (bevisleg) i saka talar ikkje for at tiltakshavar vil begrense seg til løyve han får, erfaring viser at tiltakshavar utfører heilt andre tiltak enn dei han får løyve til.

### **FORINGSHUS FOR SAU**

Eit foringshus er berettiga til stadbunden næring dersom ein skal drive med sau. Men her har vi ei oppriktig sterk frykt for terreng-inngrepa i samband med tiltaket, i tillegg til bekymring for at bygget i seg sjølv kan bli noko anna enn det det er søkt som. Vi meiner at det pr idag vert feil å gje

dispensasjon til foringshus for sau så lenge her berre eksisterer *tankar* om sauedrift og ingen konsesjon. Dispensasjon til foringshus for sau må difor kome *i etterkant av konsesjonen*, for å sikre at det verkeleg er eit foringshus som vert bygd.

### **RIVING AV GAMALT VÅNINGSHUS / OPPFØRING AV NYTT**

Vi ser det naturleg at 99/4 får dispensasjon til riving av det gamle våningshuset i samband med bygging av eit nytt, vi har ingen merknader til dette.

I tråd med fylket sine tidlegare anføringer til kommunen vert det då viktig å ivareta og tilbakeføre den vesle restinnmarka/restkulturlandskapet i gamletunet.

### **KÅRBOLIG IKKJE NAUDSYNT FOR DRIFT AV 99/4**

Ifølge myndigheitene kan kårbolig kun forsvarast «hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården». I dette tilfellet er ikkje det driftsmessige behovet tilstades. Det er ikkje økonomisk grunnlag for 2 bustader til å drive stadbunden næring på 99/4. Pr idag eksisterer det heller ingen konsesjon på bruket, berre *tankar* om sauedrift.

Ein bustad nr 2 vil også medføre fare for seinare frådelling, noko som ikkje er ønskeleg etter LNF-formålet. Verdi-auken i samband med bustad nr. 2 vil i tillegg gjere at eigarskifte knytt opp mot stadbunden næring i praksis vert umuleg. Også dette strir mot LNF-formålet og statleg politikk. Vi går av desse grunnar imot at det vert gitt dispensasjonsløyve til kårbolig på 99/4.



Det ligg føre slik merknad ved brev av 20.06.21:

**Protest på ikkje mottatt nabovarsel**

*Vi har ikkje mottatt nabovarsel på denne rammesøknaden, og er ikkje orientert om alle endringane i innhald. Søknaden har eit anna og utvida innhald i forhold til søknad vi såg i 2020. Vi ser at denne søknaden har omfattande og grunnleggjande feil, som vil vere avgjerande å få korrigert.*

**1. Søknaden er systematisk ukorrekt, dome på dette:**

- Kun bilete av eit ikkje-eksisterande landskap
- Ingen bilete av tilstanden på staden i dag (7 mål med kun stein, ingen natur igjen)
- Illustrasjonar og kart - utan undertekstar - viser *andw* stader og andre bruk. Merkeleg.
- Opplysn. om at det idag er kårhus på garden er feil.
- Oppl. om at ein har søkt å skjermje naboeigedom er feil. Tung gravemaskinkjøring og oppbygging av ulovleg steinplatå tett inntil nabohus, lørdag som søndag, har vore vanleg.
- At arkitekturen tar utg.pkt i «omkringliggende landskap» er feil, landskapet er no vekke.
- Ukorrekt om BYA, som betyr «bebygd areal», der parkeringsareal skal inngå.

Link oppgjev BYA til å vere 450 m<sup>2</sup> – men utan å oppgje det *enorme* arealet som er skote ut og delvis planert, ca 7000 m<sup>2</sup> av den gamle slåttenga. Slik det framstår i dag er såleis BYA på 7000 m<sup>2</sup>.

- Feil at «utearealene kan nås uten hindringer som trinn eller bratte helninger». Har utan søknad bygd opp **enorme og høge** «festningsmurar» rundt det 7000 m<sup>2</sup> planerte steinområdet. Sterkt skjemmaende i landskapet.
- «Avstand til privat vegg vegnmidte» er oppgitt til 60 meter. Stemmer ikkje med vegen i rammesøknaden, men kan stemme med at Eikevik ikkje har fråfalle sak i jordskifteretten, som Link munnleg forsikra om skulle skje. Bebuda fråfall i jordskifteretten var sjølve grunnlaget for inngått vegavtale og ny veg, ein veg som er grunnlaget i rammesøknaden.

*(Dette er det vi har oppdaga ved å skimlese, etter å ha funne søknaden på nettet for 3 dagar sidan.)*



**Dome på nye opplysningar som ikkje var med i førre søknad (også finne ved skumlesing):**

- Opplysningar om at ny vei er ferdig og godkjent: «...tilkomstveien med tinglyst veirett er opphevet, til fordel for en ny trase». Her har ein utelate heilt vesentlege opplysningar om at det no eksisterer kjennelse mot Eikevik i Tingretten vedr. denne vegen. Etter at 99/1 hadde oppfylt sin del av veiavtalen sommaren 2020, utførte Eikevik eit så stort skadeverk på vegen (stjal vekk heile vårt veglegeme og tok massen) at han vart idømt graveforbod på 99/1 - kjennelse av 2.11.2020. Vegen er pr idag ikkje brukande, øydelagt av Eikevik sjølv. Saka er beramma til januar 2022.
- «Avkjørsel og vei inn på eiendommen skal oppgraderes og vil tilfredsstillе de samme tekniske krav til utforming som er satt til avkjørsler til offentlige veier.» Uklart kva dette inneber.
- Det vert vist til Forhåndskonferanse 18.03.2015, der det vart gjort slikt rekkefølgekrav: «Konsesjonen går ut 08.11.2015. Vidare utbygging er avhengig av fornying av konsesjonen». Kva tid vart det evt. gjort nytt vedtak om at først rammeløyve, og deretter konsesjon?
- Til sist: Eit grovt injurierande avsnitt om oss som naboar, med uriktige skuldingar, ligg som siste avsnitt i søknaden frå Link. Det er grovt at denne fordreinga av verkelegheita blir lagt ved, og dermed dannar grunnlag for administrasjonen si innstilling. Denne søknaden skulle vi difor ha mottatt og fått rette opp, dette skulle vi ha hatt ihende og fått korrigert. Det må vi no gjere her.

**Spekulativt og ukorrekt om «Nærmeste berørte nabo, gnr 99 bnr 1», siste avsnitt i rammesøknaden:**

For å ta frå oss truverde i saka foretar Link eit reint karakterdrap på oss «naboar på 99/1», med spekulative, grove og svært uriktige beskyldningar om at vi skal ha drive med trakassering. Dette er spekulativt, dette er injurierande og det kan ikkje bli ståande.

Når vi har stilt spørsmål ved ulike tiltak utført av Eikevik, har våre skriv heile vegen vore rettmessige og sakleg begrunna.

Det har vore heilt nødvendig for oss å skrive mange brev i forsøk på å stoppe Eikevik sine overgrep mot oss. Dome: Her har ved fleire høve vore ulovleg utgraving av masse frå vår eigedom og over til 99/4. Eikevik har ved alle desse høva nekta å tilbakeføre. Kven trakasserer? 3 gonger har vi difor diverre vore heilt nøydd til å politianmelde forholda, i 2014, 2018 og 2020. I 2014 viste Politiet oss vidare til Forlikrådet, der vi fekk medhald i å ta fråstolen jord tilbake. I 2018 fekk vi munnleg tilsagn frå Politiet om at vi sjølve kunne gjenopprette det vi visste var vårt. I 2020 var tjuveriet så stort at vi, etter råd frå Politiet, måtte skaffe oss advokat. Politiet hadde då gitt Eikevik ein 24 timars gravestopp heile 3 gonger, som var maks av det mandatet Politiet hadde. Eikevik berre held fram utgravinga/vekkjeringa av vår eigedom, ein rettsleg kjennelse var heilt nødvendig for å klare å stoppe ulovlegheitene.

Dette har vore vår kvardag og vårt liv. Kven trakasserer?

Når Link skriv at politianmeldingane er henlagt, er dette fordreing, som vist. Link prøver også heilt feil å gje inntrykk av at alle 3 politianmeldingar skal ha funne stad siste året, for å gje inntrykk av oss som «plagarar».

I same avsnitt om «Naboer på 99/1»: Link påberopar seg rett til «en subjektiv tolkning» av eit høgst reellt bronsefunn vi gjorde 25 m frå den planlagde vegen, og set fram ein spekulativ og totalt feil konklusjon: «Vår subjektive oppfatning er at denne henvendelsen var et forsøk på å sette igang en ny arkeologisk undersøkelse for å hindre/utsette igangsetting av den planlagte veien». Aldeles feil konklusjon, dette var ein veg som var i vår interesse. Det som ikkje var i vår interesse, var at Eikevik dreiv og grov svært langt utanfor der traseen skulle gå, og dette meldte vi frå om for å stanse. At det har vore skrive spesielt mange brev det siste året, skuldast aleine at det har vore spesielt mange ulovlegheiter vi har måtta påklage:

- ulovleg og uanmeldt graving inne på 99/1, utan at det hadde noko med veg å gjere
- 99/4 sin vegsøknad til kommunen, som gjaldt vår eigedom, var aldri lagt fram for oss eller godkjent av oss. Vi vart forevist søknaden etter at vegen var godkjent av kommunen.
- Det viste seg etter kvart at 99/4 sin vegsøknad var i strid med ny, tinglyst vegavtale.
- Eikevik grov ut trase i annan retning enn tinglyst avtale.
- uanmeldte borehol på 2,6 m inne på 99/1, som vi tilfeldig oppdaga og måtte prøve å stoppe
- ulovleg skyting inne på 99/1, som vi aldri hadde godkjent og forgjeves prøvd å stoppe
- Anlagt 10 meter brei veg inne på 99/1, 6 meter for brei, skulle vere 4. Kven trakasserer?
- Stal direkte, ved hjelp av gravemaskin og hengar, vårt ferdig anlagte og betalte veglegeme. Her måtte vi politianmelde for å skaffe tilveie ein kjennelse, berre dette klarte å stoppe E.
- Vi har skrive to høflege brev for å prøve å få slutt på ulovleg parkering i vår hage, først hausten 2020 og nyleg våren 2021. Dette har ikkje virka, heile familien Eikevik parkerer konsekvent inne i 99/1 sin hage, koyrer gjerne inn til seg sjølv med hengar og snur for deretter å kjøre ut i vår hage og stå. Dette trass rikeleg plass på eige område.

For eitpar veker sidan minna eg munnleg om desse to breva. Svaret eg fekk var: «Du får skrive 2 brev til». Og den ulovlege parkeringa berre fortset. Kven trakasserer?

Link påstår at Eikevik har hatt stor belastning. Kven har hatt belastninga i punkta ovanfor?

Vi krev dette:

1. At vi må få tilsendt nabovarsel, og få tid nok til å gjennomlese.
2. At Eikevik må gjere greie for det enorme tiltaket som er utført. Ut frå avlesen djupne på borehol + totalområdet som er utskote (utan søknad eller varsel), anslår vi dei utskotne massane på 99/4 til å vere over 20.000m<sup>3</sup>, som tilsvarar meir enn 2000 lastebillass med stein.
3. At det vert halde synfaring for vedtak vert fatta. Det kan ikkje verta gjort vedtak i denne saka for ei synfaring er halde. Ei synfaring, der vi også får vere tilstades, vil betre forklare og synleggjere kvifor dei mange breva har vore naudsynte.

I brev av 07.07.21 skrev eigar av gbnr 99/1 følgjande:

## Vår kommentar til administrasjonen si handsaming av søknaden

Vi viser til vårt brev sendt Utval for areal, plan og miljø, datert 20.06., brevet ligg som vedlegg. Vi ber administrasjonen lese dette. I tillegg har vi desse kommentarane, som gjeld administrasjonen si handsaming.

### **Administrasjonen si tilråding var gjort på på feil grunnlag:**

- Uriktig innhald i søknaden, jfr. vårt brev av 20.06.
- Svertekampanje mot 99/1 fekk danne grunnlaget, med grovt uriktig innhald som vi grunna manglande nabovarsel var forhindra frå å korrigere, sjå same brev.
- Uriktig frå adm., m.a. om at kårhus er naudsynt for drift. Landbruksavd er feilsitert. Iflg. landbruksavd er det kun *våningshus* som er naudsynt, kårhus er ikkje naudsynt.
- Adm. har ikkje tatt omsyn til rekkefølgekrava frå 2015: Konesjon skal vera på plass før byggesøknad.
- **Ikkje tatt hensyn til at det foregår eit arbeid parallellt med søknaden, som går langt ut over det det blir søkt om.**

### **Administrasjonen har ikkje lagt realitetane i saka til grunn:**

- Eikevik sitt ikkje omsøkte, **enorme** tiltak med minst 20.000 m<sup>3</sup> utskoten stein inne i tunet på Våge.
- Eikevik si ikkje omsøkte altomfattande terrengheving på fleire høgdemeter - over fleire mål - i tunet på Våge (starta 1 m *inne på* nabo).
- Utradert pr no mellom 7,5 og 8 mål innmarksbeite ved at all matjorda er vekke og erstatta med fleire høgdemeter med stein over det heile.
- Alt naturleg grunnvatn er vekke over 7,8 mål, ei uoppretteleg forringing.
- Kan no ikkje dyrkast noko på desse 7,8 måla utan at det vert lagt oppå minst 0,8 m jord til toppdekke. Men dette er i sin tur umuleg, då landskapet alt er ulovleg for høgt med fleire høgdemeter m/stein. (Og sjølv med 0,8 m jord på topp ville manglande grunnvatn i botn gje dårlege forhold).
- A.E. har skapt eit konstruert stein-platå, **utan** landbruks- eller landskapsverdi.



- Uerstatteleg tap for landbruksformålet.
- Uboteleg skade for landskapet.
- Arbeidet er utført 1) **utan søknad**, og 2) **utan konsesjon**.

Administrasjonen har i denne saka ikkje forhalde seg til «virkeligheten». Adm. har vald å sjå vekk frå dei reelle forholda og lytta kun til Eikevik sin betalte arkitekt, som utan lokal kjennskap til forholda på 99/4 har vore eit offer for Eikevik sin feilinformasjon. På same måte blir også administrasjonen eit offer for denne feilinformasjonen.

Denne saka i Alver føl eit mønster, jfr. saka i Bergen. Trass at også Bergen kommune er forsøkt manipulert med feilaktige påstandar har Bg kommune hatt ryggrad til å ta den heilt nødvendige kampen. Vi forventar det same frå Alver. Alle som er oppom her og ser galskapen, uavhengig av kvarandre, etterlyser kommunen og er rysta over at kommunen ikkje grip inn og stoppar. Og om dei kjem frå Austlandet, Bergen, Meland eller nabogard er kommentaren lik: at dette er eit gedigent **industriområde**.

Sidan Alf Eikevik no er ein offentleg person (BA sin artikkel 25.06. om insolvent A.E. og tvangssalg grunna 1,7 mill. i tvangsmulkt til Bg kommune), har vi tillatt oss å kontakte pressa, som har vist stor interesse for denne saka i Alver. Og saka er av stor offentleg interesse.

Eikevik vidarefører no tiltaket sitt intensivt gjennom sommaren, også laurdag/søndag, med gjerne 13 t/dag. Forflyttar no store mengder steinmasse ved m.a. å tippe i ei li (eplehagen i gamletunet). Synfaring hastar, denne lia er også snart vekke frå innmarks-kartet og erstatta med stein. Vi har elles ikkje kommentert *ytterkanten* av plataået, for dette må sjåast på synfaring. Mykje av matjorda er brukt til stupbratte skråningar for å skjule høgda.

#### **VI KREV DETTE:**

1. Ulovlegheitene **må stoppast straks** av den/dei på kommunen som har mandat.
2. **Fullstendig tilbakeføring av alt ulovleg ombygd landskap** på 99/4 til den høgda det hadde før tiltak, også
  - der det er skote ned 6 m, utan søknad eller løyve, på vår grense
  - der det utan søknad er heva fleire høgdemeter over stort område i tunet, med start heving 1 meter **inne** på vårt tun.
3. Tilbakeføring av «markslaget» på 99/4 til likt «markslag» som før ulovlegheita
4. Eikevik må forhalde seg til det straffbare i at han ikkje har følgd godkjende planar, jfr. vesentlege punkt i rekkefølgjekrava frå 2015.
5. At rekkefølgjekrava på gbnr 99/4 frå 2015 skal leggjast til grunn: At konsesjon må vera godkjent før byggesøknad.
6. At byggesøknaden må avvisast til **etter** gjennomført, godkjent gjenoppretting.

Vi krev å bli tatt på alvor, og vi krev tilbakemelding frå administrasjonen.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 06.04.21:

#### Nærmeste berørte nabo, gnr/bnr. 99/1

Eier av gnr/bnr. 99/1 som er nærmeste berørte nabo, har siden tiltakshaver overtok gårdsbruket utarbeidet et betydelig antall klager. En sak har alltid to sider, men flere av innsigelsene inneholder det vi oppfatter som til dels svært uheldige og spekulative personkarakteristikk av tiltakshaver, og ikke minst av deres påståtte agenda for det omsøkte tiltaket.

Den tinglyste veiretten som er nevnt tidligere i dette følgeskrivet har spilt en sentral rolle i saken, og var også en direkte årsak til at den opprinnelige rammetillatelsen ble gjort ugyldig. Tiltakshaver har siden 2016 arbeidet med å få på plass veirett med en annen veitrasé. 30.10.2019 gjennomførte undertegnede, sammen med eier av gnr/bnr. 99/1 et konstruktivt møte for gjennomgang av ny veitrasé, samt for å få på plass nødvendige signaturer. Dokumentet ble signert og deretter tinglyst. Den 05.07.2020 mottok undertegnede kopi av e-post fra eier av gnr/bnr. 99/1 med gratulasjoner for godkjent vei, og et avslutningsvis «Vi ønsker dere velkommen, og imøteser en konstruktiv og positiv dialog». 16.07.2020, i underkant av to uker etter at den positivt innstilte e-posten ble sendt, ble vi informert om at nabo, Henry Fanebust hadde tatt kontakt med Vestland Fylkeskommune med informasjon om et mulig arkeologisk funn, men som den 03.08.2020 ble avkreftet av saksbehandler. Vår subjektive oppfatning er at denne henvendelsen var et forsøk på å sette i gang en ny arkeologisk undersøkelse for å hindre / utsette igangsetting av den planlagte veien.

Den 05.08.2020 ble arbeidene med etablering av ny vei igangsatt, ref. godkjenning fra Landbrukskontoret. Dagen etterpå, 06.08.2020 ble det til Byggesaksavdelingen sendt en henvendelse med overskrift «Skadeverk på 99/1 sin eigedom. Nytt brot på Naboloven av Alf Eikevik som ansvarleg tiltakshaver». Tilsynsavdelingen kom på befaring den 20.08.2020 og svar ble utarbeidet 21.08.2020. Dette konkluderte med at ingen ulovligheter var avdekket. Siden den gang og frem til dagens dato har nabo utarbeidet 12 klager stilet til henholdsvis Byggesaksavdelingen, Landbrukskontoret og Vestland Fylkeskommune. I tillegg er tiltakshaver anmeldt til politiet tre ganger hvorav samtlige saker er henlagt.

Situasjonen og forholdet med nabo oppleves som trakasserende, fortvilende og svært belastende for tiltakshaver. Tiltakshaver har de siste årene lagt ned vesentlige ressurser hos både arkitekt, advokat og veiprojekterende foretak. Vi ber derfor Byggesaksavdelingen vurdere disse forholdene opp mot eventuelle nye innsigelser / klager fra nevnte nabo. Se ellers vedlagte kopier av e-poster, og svar fra Tilsynsavdelingen.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 30.06.21:

Referer til punktliste på siste siden i klagen, som besvares i samme rekkefølge:

1. Som det vises av vedlagt kvitteringsliste er klager nabovarslet på lik linje med andre berørte naboer og gjenboere. Nabovarslet inneholdt de opplysninger ansvarlig søker er påkrevd i henhold til SAK 10, § 5-2. Tiltaket er for øvrig ikke endret på noen måte fra søknaden i 2020 ble sendt og kvitteringslisten har en varighet på inntil ett år. Varslet ble sendt i august 2020, og søknaden er datert april 2021. Det er i den anledning benyttet den samme kvitteringen da denne var i underkant av 8 måneder gammel da søknaden ble sendt inn.
2. Tiltak utført på eiendommen er allerede belyst i nabovarsel, og er i henhold til godkjenning fra Landbruksmyndighetene. Tilsynsavdelingen har befart eiendommen og ikke funnet forhold som avviker fra nevnte godkjenning. Dette forholdet er for øvrig allerede belyst i følgebrevet som fulgte rammesøknaden.
3. Det skal som tidligere opplyst avholdes synfaring i september.

Vi har ingen ytterlige kommentarer til klagen.

Ansvarleg søker har lagt ved kopi av kvittering for nabovarsel sendt rekommandert til eigar av gnr. 99/1 den 12.08.20.

#### **Administrativ vurdering av merknad:**

Administrasjonen vurderer at merknader går på ulovleg byggjearbeid, manglande nabovarsel, bueining nr.2 i garasje, utsleppsløysing, konsesjonsforhald og en del merknader går på allereie avklarte forhold knytte vegutføring på gbnr 99/1. Saka har lang og kompleks historikken frå 2015.

#### Landbruksveg

Vegtrase er tinglyst og godkjent i sak 20/7651 18.06.20 som landbruksveg av Landbruksavdelinga. Miljø og tilsyn har vurdert landbruksvegen til å vera i tråd med gjeve løyve. Miljø og tilsyn avdelinga skal sjå på terrenginngrep i eigen sak.

#### LNF-omsyn og kårbu

Landbruksavdelinga har uttalt seg 31.05.21 at både nytt våningshus og nytt sauehus-driftsbygg er naudsynt for framtidig drift på gbnr 99/4 og administrasjonen er samd med fagmynde. Landbruksavdelinga skal handsama søknad om konsesjon når dispensasjon er gjeve. Når det gjeld kårbustad i garasjen har Landbruksmynde uttalt at:

*Garasje med kårhus oppå vil etter landbruksavdelinga krevja dispensasjon då det ikkje er ei drift der i dag eller planlagt ei drift som generer trong for fleire bustadeiningar. Landbruksavdelinga har ikkje noko motforestilling til at det vert gitt dispensasjon.*

Administrasjonen kan ikkje sjå at det vil medføre betydeleg ulempe om det gis løyve til ein mindre bueining på 50,5 m2 som del av garasje i tillegg til hovudbueininga. Den minste bueininga skal nyttast av tiltakshavar sin son og får ikkje ein storleik som kan huse fleire menneske.

Kårbustad i dette tilfelle er difor ein «del» av anlegget som blir bygd opp, og kan ikkje delast frå eller «seljast» som ein sjølvstendig del og er ikkje «uavhengig» av gardsdrifta. Kårbustad som del av garasjen legg heller ikkje beslag på dyrka jord og er meir kurrant enn ein frittstående bustad.

#### Konsesjon

Landbruksmynde har ikkje handsama konsesjon, men skal gjøre det når dispensasjonsvedtaket ligg føre.

## Nabovarsel

Det ligg føre kopi av kvittering for nabovarsel sendt rekommandert til eigar av gbnr 99/1 den 12.08.20.

## Utslepp

Eigar av gbnr 99/1 skrivar at etter terrenginngrep er det ikkje mogeleg å etablere utslepp som omsøkt og godkjent via minireinseanlegg til bekk med heilårsvassforsyning. Det ligg føre godkjent utsleppsløyve i saka. Dersom omsøkte løysning ikkje let seg gjennomføre, er det naudsynt med revidert søknad til kommunen.

## Plassering

Administrasjonen har vurdert tiltaket oppimot eventuelle ulovlegheiter og kan ikkje sjå at omsøkte tiltak ikkje vil verta råka.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan, datert 18.08.20.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 27,8 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg fylkesveg 57 er opplyst å vere 170 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 08.06.21 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå offentleg fylkesveg.

Det er søkt om topp golv våningshus på kote ca. + 41,9 m.o.h. og variert mønehøgde for fleire bygningskropp på våningshus på kote ca. + 47,1, +47,79, +46,99 med gjennomsnittleg mønehøgde på bustad på 5,4 meter. Det er søkt om sauehus med mønehøgde på kote + 41,013 og topp golv på kote ca. + 35,5 m.o.h.

## **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til privat vassverk -borehol- og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 20/14943 vedtak datert 14.09.20. Utsleppsløyve gjeld minireinseanlegg med tett røyr til heilårresipient.

Administrasjonen legger til grunn at det ligg føre løysing for både veg, vatn og avløp og fullstendig grunnlag for å oppføre bustad på gbnr 99/4. Om det skal søkjast om revidert utleppsløysing har det ingen betydning for dispensasjonssak eller rammeløyve.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg fylkesveg 57 via privat veg.

Avkøyrslø til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta fylkeskommune i vedtak datert 08.06.21. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 99/1 av 18.03.20.

Vegtilkomst er godkjent som landbruksveg i sak 20/7651 den 18.06.20.

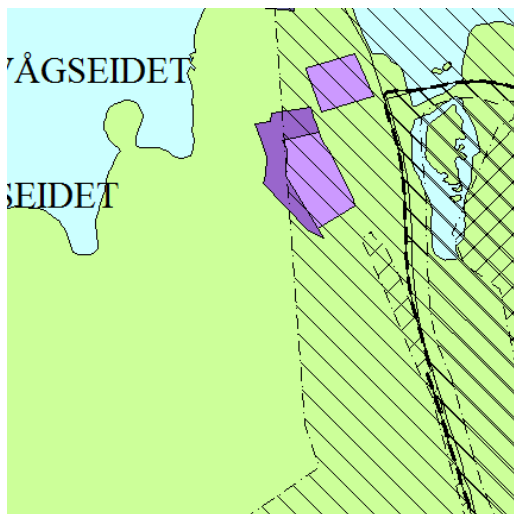
### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/garasjeplassering og avkøyrslø.

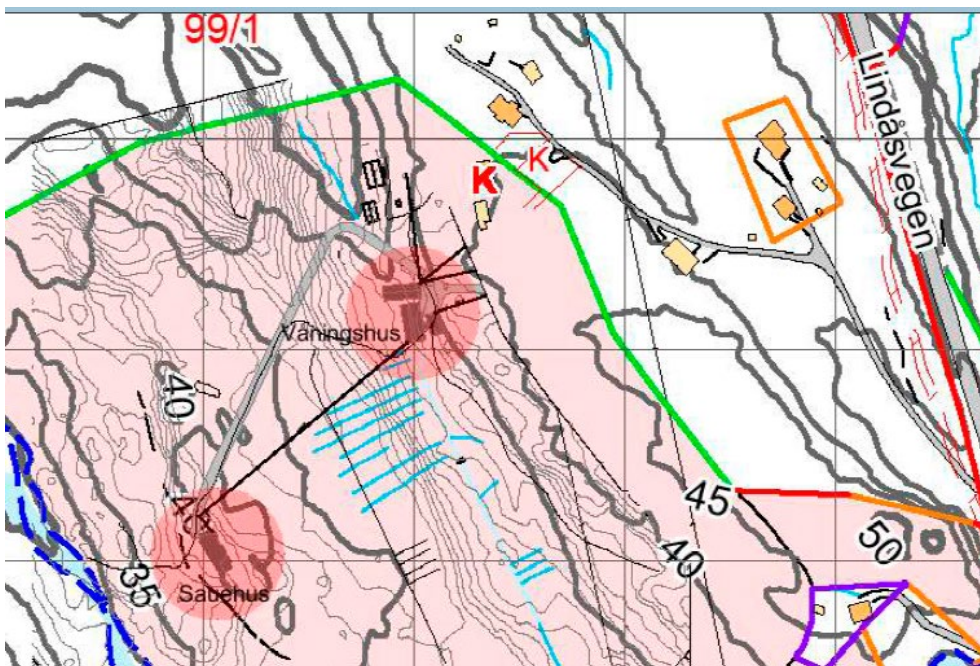
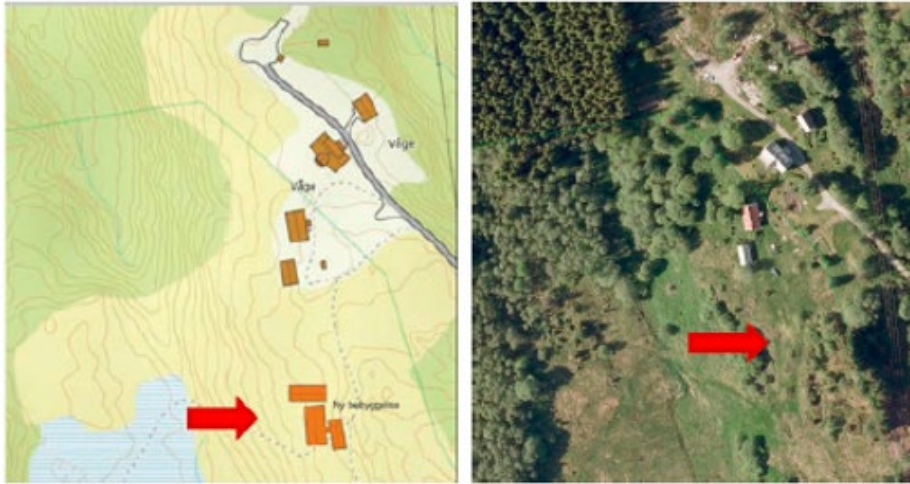
Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Kart/Foto**

*Plankart frå KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden:*







### 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 administrasjonen ingen merknader i saka om meiner at tiltaka har utforming som er tilpassa landskapet og naturleg omgjevnader.



Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Det refereres til Plan- og bygningslovens § 29-2. *Visuelle kvalitetar*. Omsøkt tiltak er en miljømessig fremtidsrettet bolig med hensyn til arkitektur, materialbruk og tilpasning til omgivelsene. Særlige tilpasninger er gjennomført med hensyn til solforhold, utsikt og ivaretagelse av de private utesonene for eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendom.

I utviklingsfasen har det vært et svært viktig moment å påvirke den nærmeste naboen minst mulig. Omsøkt bebyggelse er av den årsak plassert ca. 50 meter lenger sør enn eksisterende våningshus og driftsbygning, lavest mulig i terrenget og med torv på taket. Dette har resultert i en «tun-bebyggelse» der bygningsmassen er oppdelt i flere «bygningkropper» for å redusere inntrykket av størrelsen. Eksisterende topp møne på eksisterende våningshus og driftsbygning er på henholdsvis kote +45.700 og +44.230. Omsøkte høyder varierer mellom kote +46.991 og +47.791. Vi er av den oppfatning at bebyggelsen vil ivareta viktige momenter som landskapstilpasning og forhold til eksisterende nabobebyggelse.

Det er sterkt fokus på miljøvennlige og robuste materialer i alle byggets bestanddeler. Lavest mulig CO<sub>2</sub>-avtrykk både til oppføring, til drift og vedlikehold. Boligen vil være svært miljøvennlig.

Arkitekturen tar utgangspunkt i det omkringliggende landskapet og de lokalklimatiske forholdene på tomten. Vinduer og ytterdører er plassert og utformet slik at man i størst mulig grad skal få utnyttet solenergien vinterstid (lav solhøyde). Sommerstid (høy solhøyde) vil eksempelvis glasstaket som strekker seg langs fasaden mot vest, gi god beskyttelse mot overskuddsvarmen. Variasjonen i de ulike «bygningkroppene» vil bidra til å danne varierte uterom og samtidig dempe vinden fra ulike retninger. Fasadematerialene er valgt for å rette spesielt fokus på robusthet og lang levetid, samtidig som at det ikke skal brukes materialer som inneholder giftige tilsetninger. Fasaden er tenkt kledd med Malmfuru, Kebony eller tilsvarende som over tid vil gråne og få en beskyttende sølvgrå patina. Samtlige beslag og renner skal utføres i natureloksert aluminium som er et høyverdig gjenbruksmateriale med lang forventet levetid i Vestlandsk klima. Vinduer og dører er tiltenkt en bedre u-verdi enn minstekrav i teknisk forskrift, noe som vil bidra til å sikre et lavt energiforbruk. Boligen er tenkt isolert med trefiberisolasjon, som har betydelig bedre egenskaper enn andre alternativer, og som gjennom lagring bidrar positivt i CO<sub>2</sub>-regnskapet.

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

Ansvarleg søkjar 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**

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille nærare krav til tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggteknisk forskrift (TEK17). Tiltaka skal oppførast i samsvar med TEK17.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan for både riving og nybygg i denne saka.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre. Det er satt vilkår for dispensasjonen.



Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Omsyna 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 si vurdering er at omsyna bak vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for oppføring av nytt våningshus med sauehus med garasje med kårbudelen. Når tiltakshavar ønsker å drive gard som vart ikkje i drift på 50 år er det positivt for landbruksutvikling i området og grunnvilkåret for å gi dispensasjon oppfylt. Tiltakshavar vil setje gard i stand til å drive gardsdrift vidare og sikre at tomta ikkje vert totalt gjengrodd og ueigna til landbruksføremål.

Eksisterande våningshus er ikkje vedlikehald og er til nedfalls. Etter fagleg vurdering frå Landbruksavdelinga av 31.05.21 er det naudsynt med oppføring av nytt våningshus med kårbudelen i garasjen:

Dette er ein eigedom med buplikt fordi den har meir enn 500 daa produktiv skog. Landbruksavdelinga har til handsaming søknad om konsesjon på denne eigedomen. Før me kan ta stilling til konsesjonssøknaden ynskjer me ei avklaring etter plan- og bygningslova om det vil verta gitt løyve til bygging av nytt våningshus. Dette er vesentleg for vurdering av vilkår om buplikt. Handsaming av konsesjonssøknad er stilt i bero til dette er avklart.

Sidan det er ein eigedom med buplikt vil me støtta at det vert gitt løyve til oppføring av nytt bustadshus og driftsbygning.

Det er lagt fram planar som sannsynleggjer at dei ynskjer å starta opp med sauehald, og sauefjøs vil då vera ein naudsynt bygning for landbruksdrifta. Dei kan sjølv stå ansvarleg for bygging av sauefjøs. Det vil vera vanskeleg å setja i gang noko sauedrift utan bygning då forskrift om velferd for småfe sett krav om at dyra skal ha tilgang til skjul. Landbruksavdelinga legg til grunn at sauefjøs er ei naudsynt førebuing til drift og difor i tråd med LNF-føremålet.

Vedlagt teikning som syner dei nye bygningane viser at det er teke omsyn til byggeskikken i området ved fargeval og materialbruk, og etter landbruksavdelinga sitt syn er bygningane fint plassert i landskapet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

1. Kommunen er positiv til at tidlegare landbrukseigedomar vert teke i bruk, halde i hevd og vert drive. Det vil vere lettare å få til drift på garden når ein er bufast på eigedomen uavhengig av ressursgrunnlaget.
2. Gard som vart ikkje i drift på 50 år skal setjast i stand. Tiltakshavar ynskjer å drive eigedomen med utegangsdrift på utegangarsau og skogdrift som bygger opp under føremålet.
3. Det er sett av areal til nydyrking og det vil verte sett vilkår i dispensasjonssøknaden. Eventuelle ulemper som fylgje av omsøkte tiltak vil soleis verte redusert.
4. Tiltaket vil ikkje innebere noko interessekonflikt på ein slik måte at dei nasjonale føringane vert tilsidesett.

5. Vegtilkomst er godkjent av både fylkeskommune og Landbruksavdelinga.
6. Landbruksavdelinga har gjeve positiv uttale i saka.
7. Nybygg skal erstatte eksisterande bygningsmassar.
8. Tiltakshavar får betre leve- og helsevilkår.

Fordelen med å gi dispensasjon i denne saka er at tiltaka som er omsøkt skal tene til stadbunden næring og er i tråd med føremålet på staden – LNF-område. Men sidan gard vart ikkje i drift i siste 50 år og vart nytta som feriebustad, krevjast det dispensasjon for tiltaka.

Fordelen med dispensasjon er at vegtilkomst er allereie godkjent og etablert, ny bygningsmasse skal erstatte eksisterande våningshus og driftsbygg. Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-område er klart større enn ulempene på vilkår som kjem fram i løyve.

### **Kårbustad**

Vi kan ikkje sjå at det vil medføre betydeleg ulempe om det gis løyve til ein mindre bueining på 50,5 m<sup>2</sup> i garasje i tillegg til hovudbueininga. Den minste bueininga skal nyttast av tiltakshavar sin son og får ikkje ein storleik som kan huse fleire menneske.

Kårbustad i dette tilfelle er difor ein «del» av anlegget som blir bygd opp, og kan ikkje delast frå eller «seljast» som ein sjølvstendig del og er ikkje «uavhengig» av gardsdrifta. Kårbustad som del av garasjen legg heller ikkje beslag på dyrka jord og er meir kurrant enn ein frittstående bustad.

Ulempe med å gi løyve til kårbustad er presedens i framtidige saker i LNF-område. I denne saka er kårbustad omsøkt som del av garasje til våningshuset og pga. spesiell plassering og storleik på 50,5 m<sup>2</sup> kan ikkje «sekundær bustad» delast ifrå i ettertiden som sjølvstendig eigedom. Alver kommune mottar en del søknader om frådeling av eksisterande kårbu med påfølgjande sal av eigdommen. Pga. utforming av kårbustad i denne saka er dette utelukka.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt.

Administrasjonen viser til at det allereie står ein bustad på eigedomen som er i dårleg stand og meiner at det er positivt at bustad vert erstatta med nytt våningshus for fast busetnad og gardsdrift. Sidan det er ein eigedom

med buplikt er det ein fordel å oppføre våningshus i tråd med dagens standard.

Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune hadde ikkje merknader til tiltaka. Fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå fylkesveg 57.

Tiltaket vil ikkje vere negativt for landbruket i området og er difor ikkje i strid med dei omsyn kommunen skal legge særskilt vekt på i denne type saker.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

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

#### **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**

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

**Vedlegg i saken:**

08.09.2021	Byggesak GBNR 99/4 Våge- rammeløyve med dispensasjon for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg	1605815
01.09.2021	Byggesak GBNR 99/4 Våge- rammeløyve med dispensasjon for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg	1568826
01.06.2021	Uttale frå landbruk til sak som gjeld- gbnr 99/4 Våge - oppføring av våningshus, garasje med bueining og driftshus Våge (Vågseidet)	1564734
01.06.2021	E-post - Uttale frå landbruk til sak som gjeld- gbnr 994 Våge - oppføring av våningshus, garasje med bueining og driftshus Våge (Vågseidet)	1564735
06.04.2021	Søknad om rammetillatelse for oppføring av sauehus - gbnr 99/4 Våge	1538234
06.04.2021	Følgelbrev	1538235
06.04.2021	Vedlegg A1 - A2	1538237
06.04.2021	Søknad om tillatelse til tiltak	1538236
06.04.2021	Vedlegg B1 - B4	1538238
06.04.2021	Vedlegg C1 - C4	1538239
06.04.2021	Vedlegg C5 - C9	1538240
06.04.2021	Vedlegg C10 - C11	1538241
06.04.2021	Vedlegg C12 - C13	1538242
06.04.2021	Vedlegg C14 - C15	1538243
06.04.2021	Vedlegg D1	1538244
06.04.2021	Vedlegg E1 - E4 (eksisterende situasjon)	1538245
06.04.2021	Vedlegg E5 - E21 (landbruksvei)	1538246
06.04.2021	Vedlegg E22 - E30 (omsøkt tiltak)	1538247
06.04.2021	Vedlegg F1 - F3	1538248
06.04.2021	Vedlegg G1	1538249
06.04.2021	Vedlegg G2 - G3	1538250
06.04.2021	Vedlegg I1 - I3	1538251
06.04.2021	Vedlegg I4 - I5	1538252
06.04.2021	Vedlegg I6 - I8	1538253
06.04.2021	Vedlegg I9	1538254
06.04.2021	Vedlegg I10 - I14	1538255
06.04.2021	Vedlegg Q1 - Q4	1538256
06.04.2021	Vedlegg Q19	1538257
06.04.2021	Vedlegg Q20	1538258
06.04.2021	Vedlegg Q21	1538259
06.04.2021	Vedlegg Q22	1538260
06.04.2021	Vedlegg Q23 - Q24	1538261
09.06.2021	Uttale vedkomande veg, riving av eksisterande bygg og oppføring av nye bygg - gbnr 99/4 Våge	1570544
09.06.2021	Løyve - Avkøyrslø - Fv. 57 Lindåsvegen - gbnr 99 /4 Våge (Vågseidet)	1570506
22.07.2021	Førespurnad om å stoppe ulovleg arbeid i påvente av synfaring - gbnr 99/4 Våge	1592024
08.07.2021	Rammesøknad - gbnr 99/4 Våge - Kommentar til administrasjonen i Alver si handsaming av søknad	1588391
08.07.2021	Administrasjonen si tilråding av rammesøknad på gbnr	1588392

	99/4 gjort på feil grunnlag	
08.07.2021	Kommentar og protest på ikkje mottatt nabovarsel	1588393
05.07.2021	Kommentar til protest på ikkje mottatt nabovarsel på søknad om rammeløyve - gbnr 99/4 Våge	1584426
05.07.2021	Vedlegg C1 - C4	1584427
25.06.2021	Ber om svar på protest på ikkje mottatt nabovarsel på søknad om rammeløyve - gbnr 99/4 Våge	1581470
25.06.2021	Kommentar og protest på ikkje mottatt nabovarsel på søknad om rammeløyve - gbnr 994 Våge(441302)	1581471
25.06.2021	Fwd Søknad om rammeløyve - gnr99 bnr4 Våge. Kommentar og protest på ikkje mottatt na(441303)	1581472



**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-1/14, FA-L33  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 01.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
148/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

**Søknad om dispensasjon og løyve til frådelling - gbnr 1/14 Flatøy  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om områdeplan sett i føresegn 4.5 til kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 1/14 som omsøkt.

Grunngjevnad går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1900 m<sup>2</sup> frå gbnr 1/14 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i oppdatert situasjonsplan datert 27.03.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

**Vedlegg i saken:**

21.05.2021	Uttale til dispensasjon for frådelling av bustadtomt - 1/14 Flatøy	1560862
26.02.2021	Oversender tilleggsdokumentasjon ifbm. søknad om fradeling av boligtomt - gbnr 1/14 Flatøy	1518516
26.02.2021	Følgeskriv tilleggsopplysninger	1518517
26.02.2021	1. Oppdatert situasjonskart	1518518
26.02.2021	2. Søknad om dispensasjon	1518519
26.02.2021	4. Nabomerknad fra eier av gnr. 1, bnr. 33	1518521
26.02.2021	5. Avkjøringsstillatelse, ny boligtomt	1518522
26.02.2021	6. Kart og terrengprofil, avkjørsel	1518524
26.02.2021	7. VA-kart	1518525

26.02.2021	9. Kart, avløpsløsning	1518526
26.02.2021	10. Illustrasjonskart, ny bolig	1518527
26.02.2021	11. Terrengprofiler, ny bolig	1518528
23.11.2020	Søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt	1477880
23.11.2020	Nabovarsel	1477879
23.11.2020	Situasjonskart	1477881
23.11.2020	Teikning	1477882
11.08.2020	Søknadsskjema signert	1428942
11.08.2020	Følg brev	1428926
11.08.2020	Søknad om dispensasjon fra byggeforbud	1428937
11.08.2020	Søknad om dispensasjon fra plankrav	1428938
11.08.2020	Sit.kart tomt 2	1428930

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-312/19, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 01.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
149/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

### **Klage på vedtak om dispensasjon for frådeling - gbnr 312/19 Tveit nedre RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 103/21, datert 23.06.2021, vert omgjort. Nytt vedtak blir likelydende som administrasjonens avslag datert 01.02.2021.

Vedtaket vert et nytt enkeltvedtak partane kan klage på.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr. 312/19  
Adresse: Melandsvegen  
Tiltakshavar/eigar: Vidar Dalland Kvalvåg og Kari Fosse Dalland, Jannike Eikanger og Kristoffer Bauge  
Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 103/21, om dispensasjon frå arealformål LNF for frådeling av ny grunneigedom til oppføring av bustad.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

#### **«APM- 103/21 Vedtak:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/18632 vert gjort om. Med heimel i pbl §19-2, vert det gjeve

dispensasjon frå LNF- føremålet i gjeldande kommunedelplan for Meland for fradeling av ny grunneigedom til oppføring av bustad med utleigedel.

Grunngjeving:

- Eigedom er allereide frådelt frå landbrukseigedom.
- Omsøkt område kan ikkje nyttast til landbruk, då arealet ikkje er eigna. Det er lite sannsynleg at arealet vert disponert til landbruk i framtida.
- Det er ikkje konflikthar mellom dei nåverande landbruksdrift og eksisterande bustader i området. Naboeigedomar er positive til utbygging, og vil gjerne benytta høve til å kobla seg til kommunale leidningar.
- APM støtter uttale fra Vestland fylkeskommune om at det skal setjast vilkår om utbetring av eksisterandeavkjørsel frå fylkesvei før det kan gjevast igangsettingsløyve.

Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.»

Saka har vore handsama av APM 2 ganger tidlegare.

#### 1. behandling

Areal, plan og miljø (APM) utsette saka i påvente av fysisk synfaring.

Saka blei samrøystes vedteke.

#### 2. behandling

Areal, plan og miljø (APM) var på synfaring i sak 103/21 føre møtet den 23.06.2021.

Saka blei samrøystes vedteke.

### **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 103/21.

## **Klagerett og klagefrist**

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 103/21 er sendt ut den 07.07.2021. Klagen er mottatt den 03.08.2021 og er ikkje mottatt innan fristen.

Klagefristen er 28.07.2021.

Som følgje av at klagen er mottatt etter fristen i denne saka må ein vurdere om klagen kan tas til behandling.

Vilkåra for at klagen kan tas til behandling er om parten eller hans fullmektig ikkje kan lastast for å ha oversitta fristen eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller om det av særlege grunnar er rimeleg at klagen vert prøvd, jf. Forvaltningslova § 31.

Statsforvaltaren i Vestland skriver i følgjebrev til klage at klagen egentlig skulle sendast 14.07.2021, men at den ved ein feil ikkje vart sendt. Om ein ser på dato i klagebrevet er datoen den 14.07.2021. Statsforvaltaren ber om at kommunen behandlar klagen sjølv om klagen er sendt inn etter frist. Klagefristen er oversitta med 6 dagar. Det er ikkje noko som tilseier at ein har drøyd med å klage etter at ein var merksam på at klagen ikkje vart sendt 14.07.2021. Som Statsforvaltar skriv i brevet kan det sjå ut som om klagen ikkje vart sendt 14.07.2021, og om det er riktig ber ein kommunen om å behandle klagen sjølv om klagefrist er oversitta.

På bakgrunn av det vert det vurdert at parten ikkje kan lastast for å ha oversitta fristen eller for å ha drøyd med å klage etterpå. Vilkåret for at klagen kan tas til behandling er oppfylt.

## **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 13.09.2021 og blir ikkje handsama innan fristen.

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. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar.

Om klagen vert teke til følge vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak partane kan klaga på.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som arealformål LNF.

Den er i matrikkelen oppgjeve med ein storleik på ca. 5.276,1 m<sup>2</sup>. Det er søkt om frådeling av parsell på ca. 1,5 - 2 mål.

### Dispensasjon

Tiltaket har trong for dispensasjon frå arealformål LNF i gjeldande kommunedelplan for Meland.

### Kart/foto



Foto sendt inn av grunneigar



### Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

- Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene.
- Kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal ikkje vere kurrant å gjera unntak frå gjeldande plan.
- Viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert behandla etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging.
- Statsforvaltaren i Vestland rådde frå dispensasjon i brev av 22.12.2020, og viser vidare til dette fråsegnen som grunnlag for klagen. Brev følgjer vedlagt.
- Det omkringliggjande området har også kulturlandskapsverdiar.
- Den omsøkte tomten ligg på ei høgd som vil verte godt synleg.
- Statsforvaltaren er ikkje samd med vurderinga som er gjort i vedtaket om at det aktuelle arealet ikkje er eigna til landbruk, og at det difor er lite sannsynleg at arealet vert disponert til landbruk i framtida. Statsforvaltaren viser til at aktuelt areal er registrert som innmarksbeite og produktiv skog i marklagskart, og i tillegg er definert som kjerneområde landbruk i temakart som er lagt ved kommuneplanen.
- At det ikkje er konflikstar knytt til landbruk i dag betyr ikkje at det ikkje vil vere slik i framtida.
- Alver er ein kommune med stort press på areala, særleg nær senterområde. Difor særleg viktig at interessene knytt til endra arealbruk vert handterte gjennom arbeidet med kommuneplanen og

ikkje ved tilfeldige dispensasjonar.

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

Grunneigar har sendt inn uttale til klage 26.09.2021.

Uttalen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Eigedomen er allereie satt av til bustad, og er godkjent for det, sjølv om delar av eigedomen ligger i eit LNF-område.
- Ingen konflikt med landbrukseigedom som er tilgrensa.
- Naboer er positive til tiltaket.
- Eigedomen er stor, og det er ønskje om å legge til rette for at fleire kan bu her.
- Alver kommune og fylke har investert store sumar på kommunal VVA. Det for å legge til rette for meir busetnad på Tveit.

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

## **VURDERING**

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande 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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, å hindre oppstyking av landbruksarealet, ta vare på naturverdiar og



kulturlandskap i området.

Det avgjerande punkt i saka vil vere om frådelling som omsøkt inneber at fordelane med å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Kommunen har normalt ein streng praksis for frådelling av parsell i LNF-område gjennom dispensasjon. Dette er LNF-område som ikkje har endra karakter og kan ha bruksnytte som landbruksområde etter vår vurdering.

Ifølgje uttale frå Landbrukssjefen av 28.12.20 er det fleire ulemper ved dispensasjon her:

Landbruk vil peika på at jordbruksarealet på Tveit er i drift og at det er fleire aktive bønder med husdyrdrift, og det er bra om ein kan planleggja slik at ikkje bustadhus kjem for tett på jordbruksarealet med tanke på å førebyggja konflikhtar knytt til beitedyr, støy, lukt, støv frå landbruksdrifta.

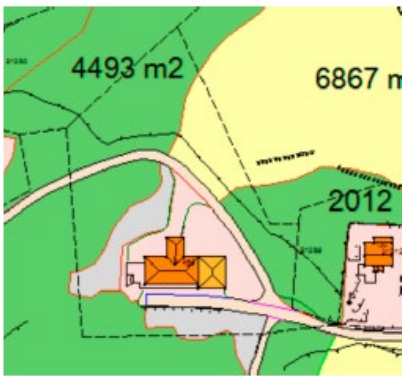
Omsøkt bustadeigedommen ligg nord-vest for fv. 247 saman med landbrukseigedomar, tre einbustader og ein fritidseigedom. Eigedommen ligg i område avsett til produktiv skog og innmarksbeite i gårdskart frå NIBIO.

Administrasjonen vurderer plassering av heile vegtilkomst og delar av framtidig bustad med utleige i område definert som innmarksbeite som uheldig.

Sjølv om at gbnr 312/19 ikkje sjølv har landbruksdrift, har den eit areal på 5.276 m<sup>2</sup> og parsellen nord for vegen kunne ha vore nytta til landbruksdrift. Frådelling av 1,5-2 mål frå eigedommen fører til oppstyking av landbruksareal og har negativ verknad på både garden på gbnr 312/1 og 3/12/5 og på areal del bestemt i kommunedelplanen for Meland.

Omsøkt eigedommen vil bli liggande tett på eksisterande landbruksarealet med ulemper som støy, beitedyr, lukt og støv frå landbruket. Dette er ein relevant ulempe ved søknaden som kommunen har plikt til å leggje vekt på.

Sjå utsnitt frå gårdskart:



I kommunediplanen er det i nærleiken avsett areal for framtidig bustadutbygging (B\_10) område for LNF-spreidd bustad (LNF-ja/SB\_2, Hopland). Det er i desse områda kommunen gjennom arealplanprosessen har bestemt at ein ønskjer busetnad. Arealplanen skal gjennom dette mellom anna sikre busetting i denne delen av kommunen.

Statsforvaltaren i Vestlandet har også påpeikt følgjande omsyn den 22.12.20:

Det omsøkte området består av mark som er registrert som innmarksbeite og produktiv skog i markslagkart. Vi viser til at det eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Det nye huset skal også ligge rett ved samanhengande innmarksbeite på naboeigedomen. Fritt omsetjelege bustader tett opptil landbruksareal kan føre til konflikter kring støy og lukt frå landbruket. Kulturlandskapet vil også få eit meir bygd preg.

Alver kommune er i sterk vekst, noko som gjer det viktig å sikre planmessig styring av busetting og arealbruk i kommunen. Dersom det vert gitt dispensasjon vil eigedomen vere fritt omsetteleg, og kommunen har ingen styring med om framtidig busetting vil leggje press på sosial infrastruktur som til dømes barnehage, skule eller liknande. Busetting vil auke både bil- og gangferdsel i området. I tillegg er ikkje kommunal VA-trase for Holme-Tveit ferdigstilt. Kommunen kan ikkje utelukkande vurdere søknaden om frådelling for framtidig oppføring av bustad med utleige isolert, men må sjå det samla utbyggingspresset i kommunen og på staden i samanheng. Praksis må vere føreseieleg og omsynet til likehandsaming må takast i vare. Dersom kommunen seier ja til dispensasjon i føreliggjande sak vil det vere vanskeleg å peike på landbruksomsyn ved etterfølgjande søknader som grunngeving for avslag.

På bakgrunn av det ovannemnde, og fordi kommunen har plikt til å legge vekt på uttalen frå Fylkesmannen i Vestland, kan vi ikkje sjå at vilkåra for å kunne gi dispensasjon som omsøkt er oppfylt.

Samla konklusjon:

Administrasjonen har kome til at omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved

dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon ikkje vil vere klart større enn ulempene. Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealføremål i KDP Meland er dermed ikkje til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2.

Søknad om dispensasjon vert avslått.»

Vidare viser administrasjonen til vurderinga som var gjort ved førre klagebehandling, ved klage frå tiltakshavar:

«Det vert vist til at ein stillar seg undrande til at den planlagde bustaden kan føre til konflikhtar kring støy og ukt i frå landbruket. Det vil alltid kunne vere ein risiko, og det er noko ein som hovudregel lyt begrensa. Eit av momenta er at eigedomen vert fritt omsetteleg i det opne bustadmarkaden. Det vil sei at ein på sikt kan få konflikt ved eit eventuelt sal. Sjølv om intensjonen er at ein skal bu på eigedomen sjølve er det alltid ein risiko.

Eksisterande busetnad er etablert før gjeldande kommuneplan vart vedteken, og er difor ikkje samanliknbart med tanke på dagens situasjon. Kva gjeld godkjent bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad er det snakk om eksisterande bygningsmasse, og ikkje ein ny etablering. Det vert vist til at det ved eit avslag vert gjort usakleg forskjellsbehandling i saksbehandlinga. Vilkåra for usakleg forskjellsbehandling er at det skal vere både rettsleg og faktisk likskap mellom sakene. Vilkåra er kumulative, som betyr at begge vilkåra må vere oppfylt. Rettsleg likskap gjeld lovverk og plangrunnlag på den tid vedtaket vart fatta.

Saker det vert vist til må vere like eller samanliknbare med tanke på dei faktiske og rettslege forhold. Kommuneplanen for tidlegare Meland kommune var gjennom ein revisjon i 2019. Det gjer at denne saka har eit

nytt plangrunnlag. Det er heller ikkje like saker. Det er dermed ikkje faktisk likskap mellom sakane og det ligg dermed ikkje føre usakleg forskjellsbehandling.

Området er gjerne godt eigna til både landbruk og bustad. Men ei bustadbygging i eit så pressa og attraktivt område må gjerast gjennom plan. Gjeldande kommunedelplan var vedtatt i 2019 og er difor forholdsvis ny. I gjeldande plan er området sett av til arealføremål LNF. Det skal ikkje vere kurrant å gje dispensasjon frå nyare planar, mellom anna på grunn av faren for utholing i planverket. Eit anna moment er at planane skal vere forutseielege både for innbyggjarar og som verktøy i arealplanlegginga.

Landbruk viser i si uttale, datert 20.05.2021, at eigedomen den ønska parsellen skal delast frå er tidlegare delt i frå til bustadføremål og at omdisponering og deling av jordbruksarealet vart behandla den gongen bustadtomten vart oppretta. Vidare vil eigedomen synast som landbruksareal i gardskartet til det vert tatt i bruk til føremålet det er blitt frådelt til. Arealet er gjerne ikkje landbruk formelt sett, og det er ikkje store landbruksfaglege omsyn på akkurat det omsøkte arealet. Spørsmålet vert difor om ein skal tillata fortetting av området. Ei fortetting bør skje gjennom plan for å sikra god disponering av

areala.

At ein ikkje eig eller at det ikkje er tomter til sals i same område er personlege omsyn som ikkje kan tilleggast vekt. Dette vil gjelde for mange i ulike områder i kommunen. Om ein skal legge desse momenta til grunn vil det vere stor fare for presedens. Det same vil gjelde dei andre personlege fordelane som nemnd i klaga. Ved vurderinga av fordelar og ulemper skal personlege omsyn tilleggast liten vekt, og samfunnsmessige omsyn tilleggast stor vekt.

Det er positivt at grunneigar og naboar ikkje er negativ til bustadbygging, men det må som nemnd ovanfor gjerast gjennom plan for å sikra gode løysingar på sikt. Eit moment oppi dette er for å kunne planlegge og lage gode løysingar knytt til potensielle konflikhtar til landbruket og for å sikre at dette ikkje er eit areal som kan nyttast til landbruk. Kommunen har ikkje noko å utsette på val av bustad, det er sjølve plasseringa i nærleiken av landbruket i eit LNF-område som er utfordrande i denne saka.

At infrastrukturen er svært god med både daglegvare, og barnehage og skule i nærleiken er positivt. Men det talar endå meir for at ein må sjå ei fortetting av området i eit større perspektiv, og at dette eventuelt må gjerast gjennom plan. Det vil medføre at ein kan kartlegge behov og moglegheiter på ein ryddig måte.

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

På denne bakgrunn rår rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.»

Utval for areal, plan og miljø tok klagen til følgje, og saka vart sendt til Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering. Administrasjonen heldt ved vurderinga som vart gjort under førre klagebehandling og rår til at klagen frå Statsforvaltaren i Vestland vert teke til følgje.

Av nye moment i denne klagesaka viser Statsforvalteren i Vestland til at det omkringliggjande området også har kulturlandskapsverdiar. Sidan tomten ligg på ei høgd vil det verte godt synleg i landskapet. Vidare er aktuelt areal registrert som innmarksbeite og produktiv skog i marklagskart, og i tillegg er definert som kjerneområde landbruk i temakart som er lagt ved kommuneplanen. Ein er difor ikkje samd med vurderinga som er gjort i vedtaket om at det aktuelle arealet ikkje er eigna til landbruk, og at det er lite sannsynleg at arealet vert disponert til landbruk i framtida. Administrasjonen er samnd med Statsforvalter i desse momenta og viser til tidlegare vurdering om at ein eventuell endring av arealet må gjerast gjennom kommuneplanlegging eller reguleringsplanlegging. Dette vil og kunne ta vare på omsyna til eventuell konflikt knytt til landbruket.

Dette gjer seg også gjeldande ved at Alver er ein kommune med stort press på areala, særleg nær senterområde. Difor er det særleg viktig at interessene knytt til endra arealbruk vert handterte gjennom

arbeidet med kommuneplanen og ikkje ved tilfeldige dispensasjonar.

Grunneigar viser i si uttale at eigedomen allereie er satt av til bustad, og er godkjent for det, sjølv om delar av eigedomen ligger i eit LNF-område. Eigedomen ligg i eit LNF-område og må følgje det som ligg innunder formålet. Plasseringen av eksisterande bustad og rundt bustaden er i gardskart vist som bebygd, og har difor ikkje landbruksmessig verdi. Plasseringen av omsøkt frådelt tomt og eventuell ny bustad er i gardskart vist som innmarksbeite og produktiv skog. Det er difor ikkje samanliknbart, og gjer seg ikkje som ei sjølvfølge at det skal vere fleire bustader i nærleiken. At eigedomen er stor nok til å kunne dele i frå til ei ny tomt er ikkje eit moment i seg sjølve. Det er arealformålet og markslaga ein må sjå på, som er dei same og vil difor ikkje opne for bygging sjølv om eigedomen er delt i frå.

Det vert vidare vist til at eigedomen er stor, og det er ønskje om å legge til rette for at fleire kan bu der. Alver kommune og fylke har investert store sumar på kommunal VVA. Det for å legge til rette for meir busetnad på Tveit. Administrasjonen viser til at ei eventuell fortetting må tas gjennom kommuneplanlegging eller reguleringsplanlegging, som nemnd i tidlegare vurdering.

Elles er det ikkje komen nye moment i uttalen som ikkje allereie er vurdert ovanfor.

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

På denne bakgrunn rår rådmannen til at klagen vert tatt til følgje.

### **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 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem 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 grunnjevast, 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 setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar 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:**

03.08.2021	Oversender klage - Alver - gbnr 312/19 Tveit nedre - oppføring av bustad - dispensasjon	1593762
03.08.2021	Klage - Alver - 312_19 - Tveit nedre - oppføring av bustad - dispensasjon.pdf	1593763
24.06.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling - gbnr 312/19 Tveit nedre	1560150
21.05.2021	Uttale til klage	1560816
22.02.2021	klage på avslag	1515211
22.02.2021	Klage på avslag- dispensasjon - gbnr 312/19 Tveit nedre	1515210
01.02.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for frådelling- gbnr 31219 Tveit nedre	1505668
05.01.2021	Uttale - Dispensasjonssøknad for oppføring av bustad med utleigedel - Fv 5314 - gbnr 312/19 - Alver kommune	1494020
29.12.2020	Uttale frå landbruk - søknad om deling og dispensasjon for nytt bustadhus GBNR 31219 Tveit nedre	1492573
22.12.2020	Uttale - Alver - 312/19 - Tveit nedre - oppføring av bustad - dispensasjon	1491881
01.12.2020	dialog VA avdeling og kart	1482004
29.09.2021	Uttale på klage frå grunneigar - gbnr 312/19 Tveit nedre	1619333

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-443/11, FA-L33  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 29.09.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
150/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og delegert vedtak i sak 21/2166, datert 01.07.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø samt søknad om oppretting av bustadtomt på om lag 1800m2 med etablert våningshus og opparbeida hage, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt – gbnr 443/11 Toska, 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.

**Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 443/11  
Adresse: Toskavegen 504, 5936 Manger  
Tinglyst eigar: Frank Kvammen og Kari Heggnes Kvammen  
Reell eigar og tiltakshavar: Kristoffer Toska iht. kjøpekontrakt og erklæring frå heimelshavar

Klagar: Kristoffer Toska representert av Advokatfirma Høgseth

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/2166, datert 01.07.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø samt søknad om oppretting av bustadtomt på om lag 1800m2 med etablert våningshus og opparbeida hage, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt – gbnr 443/11 Toska.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå

LNF-formålet for frådelling av bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på om lag 1800m<sup>2</sup> frå gbnr 443/11.

Deling av eiegenomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigenomen avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådelling av bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på omlag 1800m<sup>2</sup> frå gbnr 443/11.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars representant over avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø samt søknad om oppretting av bustadtomt på om lag 1800m<sup>2</sup> med etablert våningshus og opparbeida hage, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt – gbnr 443/11 Toska.

## **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak i sak 21/2166, datert 01.07.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø samt søknad om oppretting av bustadtomt på om lag 1800m<sup>2</sup> med etablert våningshus og opparbeida hage, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt – gbnr 443/11 Toska er sendt ut den 05.07.2021. Klagen er mottatt innan den 20.07.2021 og er mottatt innan fristen.

## **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 13.10.2021 og blir ikkje handsama innan fristen.

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.



## Historikk

Saka gjeld søknad om deling av tomt med gammalt våningshus med opparbeidd hage, «gamlastova» og naustetomt med gammalt naust frå gbnr 443/11. Omsøkt areal er rekna ut til å vera om lag 1800m<sup>2</sup>.

Søkjar selde garden, gbnr 443/11, og flytta til austlandet i 1999. Forutsetninga for salet var at no omsøkte parsell ikkje skulle vera med i salet. Søkjar flytta tilbake til Radøy i 2012 og bur no i huset på parsellen saman med sonen sin.

Det ligg føre erklæring/avtale om vegrett på 443/11 samt rett til å føre avlaup og vatn over 443/1, datert 15.04.2019 til klagar frå heimelshavarane. Klagar har fått erklæring frå heimelshavar til gbnr 443/11 at våningshuset og naustet ikkje var ein del av salet til dei av 04.12.2019. «Gamlastova» er ikkje nemnt, men dette er privatrettslege tilhøve som administrasjonen ikkje skal ta stilling til og som skal løysast mellom dei private partane, jf. forutsetningsvis pbl. §21-6. Det ligg føre fullmakt frå heimelshavarane til å søkje dispensasjon, datert 07.05.2021.

Søkjar fekk løyve til frådeling i 1999 etter jordlova. Vedtaket gjekk ut på dato før ny grunneigedom vart oppretta. Han søkte på nytt om deling i 2019 etter jordlova. Vedtak om deling etter jordlova vart avslege i administrativt vedtak 06.11.2019, sak 19/1624, som er vedlagt. Klage på avslag om løyve til deling etter jordlova frå søkjar vart teke til følge av Alver kommune ved hovudutval for areal, plan og miljø i vedtak 11.03.2020, sak 041/20. Det ligg føre gyldig vedtak om frådeling etter jordlova.

## Planstatus

Parsellen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Radøy (KPA) sin arealdel er definert som LNF formål. Parsellen ligg innafør byggegrense mot sjø.

## Dispensasjon

Oppretting av ny grunneigedom krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Radøy (KPA) sin arealdel og frå byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø.

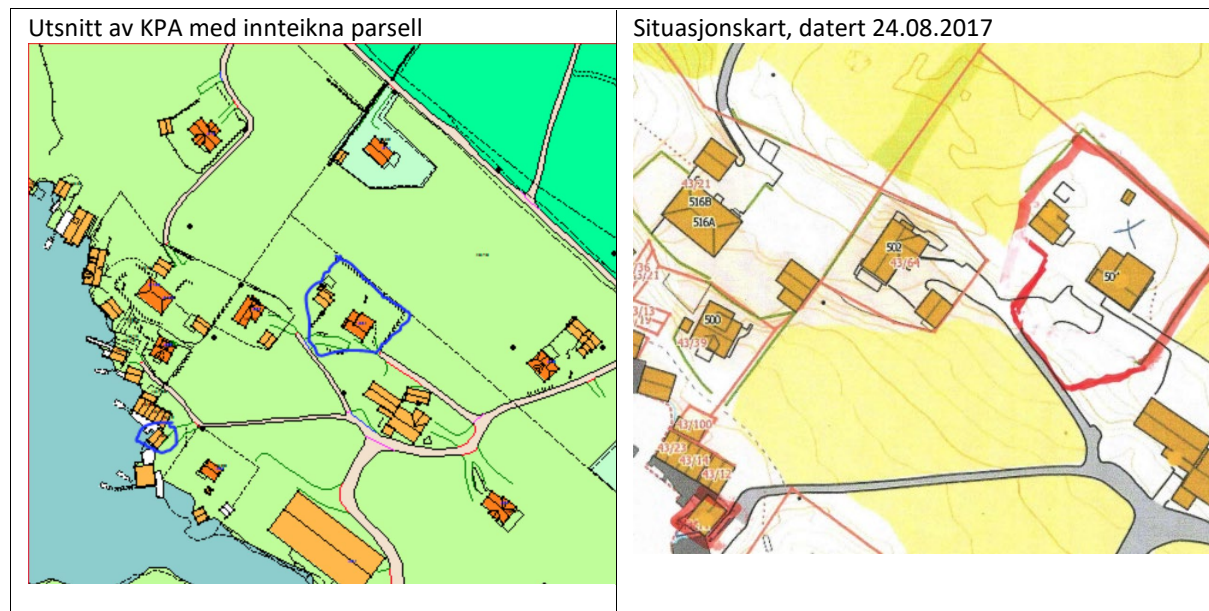
## Uttale frå annan styresmakt

Avdeling for kultur i Alver kommune har fått saka til uttale. Det er ikkje motteken uttale frå kultur.

I høve delingsøknaden i 2019 vart søknaden sendt til uttale hjå Fylkesmannen i Hordaland ( i dag Statsforvaltaren i Vestland) som kom med uttale i brev datert 05.09.2019. Fylkesmannen rådde frå dispensasjon ut frå at saka var dårleg opplyst med tanke på historikk. Med noverande søknad frå 2021 har

søknaden vore sendt på nytt til Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår frå at det vert gjeve dispensasjon for frådeling av gammalt våningshus, men har ingen vesentlege merknadar til frådeling av naustet.

### Kart/foto



### Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar er av den oppfatning at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Støy og lukt frå landbrukseigedomen ikkje større enn for andre bustader i området. Det ligg ikkje føre støy-lukt problematikk då landbruksbygning nær omsøkt parsell kun brukt til lager og oppstalling av 2 hestar. Den nye landbruksbygninga er plassert sør for omsøkt parsell og det er lite lukt frå denne moderne driftsbygninga.

Det er mogleg å sette vilkår om å bruke vegtilkomst sør for gamal driftsbygning i staden for på nordsida samt at det kan gjevast forkjøpsrett for garden ved eit eventuelt sal av eigedomen. Problematikken med ein fritt omsetteleg eigedom vert på denne måten løyst.

Bygningane på parsellen, samt naustet, er eigd av klagar og kan derfor ikkje nyttast av eigarane av garden.

Klagar er ikkje samd med at det er trong for 2 bustader på garden. Det kan vere tenleg at neste generasjon til gardsdrifta (neste generasjon til heimelshavarane til eigedomen) bur i tilknytning til bruk som høyrer til garden, 5 km frå driftsbygningane.

Klagar vektlegg sitt arbeid med å restaurera/ ta vare på dei gamle bygningane på parsellen. Dette gjeld den SEFRAK registrerte bustaden frå 1600-taket og naustet frå 1700-1800 talet.

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

## **VURDERING**

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

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

Søklar fekk i 1999 løyve til deling av aktuell parsell. Vedtaket gjekk ut på dato før ny grunneigedom vart oppretta. Det er no søkt på nytt og det er gjeve løyve etter jordlova for deling av aktuelle parsell.

På parsellen står sefrakregistrert bygg. (Sefrak: landsdekkande register over eldre bygningar og andre [kulturminne](#) i Noreg)

I vedtak om deling og omdisponering etter jordlova går det fram at grensene for parsellen skal justerast slik at berre areal som er definert som bygd areal i AR5 (markslagskart) skal inngå i ny grunneigedom.

Det er ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen har forsvarleg tilgang til hygienisk, tryggande og tilstrekkeleg drikkevatt jf. Pbl §27-1. Likeins er det ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen har avlaup i samsvar med reglane i Pbl §27-2.

Om kommunen gjev løyve til deling må det dokumenterast at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er lagt fram erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar.

over gbnr 443/11.

Det er ikkje søkt om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp til kommunevegen. Kommunen ser ikkje dette som naudsynt då saka dreiar seg om eksisterande bygg. Det vil då ikkje verta auka trafikk i avkøyringa. Tilkomst synest sikra i samsvar med reglane i Pbl. §27-4.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

---

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. 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.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er i følge søknaden eit ønske om legalisering av privatrettsleg avtale og argumenta for dispensasjon er av meir personleg art samt at det ikkje føreligg ulemper i forhold til landbruksdrifta pr.no. Verken for landbruket eller for bustadhuset.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til LNF i kommunedelplan for Radøy. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

#### Vurdering av omsynet bak føresegna.

Om huset på garden vert frådelt vil ikkje det endre inntrykket av eit område med gardar og spreidd bebyggelse.

Oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus vil ikkje få andre verknader for dei omsyna som skal ivaretakast gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. I lys av at det alt eksisterer bygg på parsellen, ser ikkje administrasjonen at oppretting av ny grunneigedom vil ha noko å sei for omsynet LNF formålet skal ivareta. Oppstykking av samanhengande landbruksareal vert ikkje

gjeldande då husa allereie står der. Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueiningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen.

Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

#### Vurdering av fordelar og ulemper.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Slik kommunen vurderer det vil ikkje oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus og naust endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre grønt strukturen gjennom ytterlegare privatisering rundt huset. Eit løyve til deling vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Oppretting av ny tomt rundt huset vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet.

Ei ser heller ikkje at det kan vera ei ulempe for kulturmiljøet å opprette ei eiga tomt ut frå at tun og omkringliggjande jordbruksareal vert splitta opp. Ein ulempe ved å tillate oppretting er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom. Sjølv om dagens eigar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedom og bustadeigedom vil då vera til stades.

Statsforvaltaren meiner at ved ei frådeling til bustadformål inneber det at tomta vert fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Ei fritt omsetteleg bustadtomt i eit landbruksområde vil kunne føra til konflikt med tanke på lukt frå spreiring av husdyrgjødsel, støy frå landbruksmaskinar eller at beitedyr vert uroa.

I denne saka vil bustaden liggja omkransa av fulldyrka mark frå to ulike eigarar. I tillegg vil tilkomstvegen gå tett opptil driftsbygninga. Begge desse delane kan potensielt føra til konflikt mellom eigar av bustadeigedom og landbrukseigedomane i eit langtidsperspektiv.

Statsforvaltaren peikar på at gbnr 443/11 er ein stor gard i vestlandssamanheng og at det kan verte behov for to hus på garden og at huset må reknast som ein ressurs for garden.

Landbrukssjefen i Alver kommune har i saksutgreiinga si til deling og omdisponering etter jordlova også peika på faren for arealbrukskonflikt og at det er trong for 2 bustadhus på garden.

Kommunen legg i vurderinga stor vekt på landbrukssjefen si konkrete vurdering av potensialet for arealbrukskonflikt. Vidare vil oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus og frådelling av tomt rundt eksisterande naust ikkje vil verke negativt inn på strandsona i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Det er i vurderinga også teke med at ei oppretting av ny grunneigedom ikkje ha innverknad på ålmenta sin tilgang til sjø då det er snakk om eksisterande bygg. Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at den nye grunneigedomen får gjerdeplikt. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn søkjar og eigar av huset ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege og privatrettslege argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

Om det ikkje vert gjeve løyve til frådelling av bustadhuset er det ikkje ønskjeleg med ein fritt omsetteleg naustetomt. Det vil kunne generere auka trafikk gjennom tunet på gbnr 443/11 og det er ikkje gjeve rett til parkering for naustetomt.»

### **Vurdering av klage**

Administrasjonen orienterer at dispensasjonsbestemmelsen pbl. §19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Målet er kunne forenkla bruken av denne unntaksbestemmelsen og kunne gi ein meir forutsigbar praktisering. Dispensasjon er framleis 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. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Da ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv, så skal dispensasjonen sin presedensverknad samt konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vere ein del av vurderinga om vesentleg tilsidesetting.

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. 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.

Fortsatt skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt

førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse.

Kommunen «kan» velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilråa må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Klagar er av den oppfatning at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Støy og lukt frå landbrukseigedom er ikkje større enn for andre bustader i området. Det ligg ikkje føre støy-lukt problematikk då landbruksbygning nær omsøkt parsell kun brukt til lager og oppstalling av 2 hestar. Den nye landbruksbygninga er plassert sør for omsøkt parsell og det er lite lukt frå denne moderne driftsbygninga.

Administrasjonen deler ikkje klagars ståstad om manglande støy -lukt problematikk. Det er eit problem for bustadar i nærleiken av gardar i aktiv drift med støy-lukt frå gardsdrifta.

I følgje klagar er det mogleg å sette vilkår om å bruke vegtilkomst sør for gamal driftsbygning i staden for på nordsida samt at det kan gjevast forkjøpsrett for garden ved eit eventuelt sal av eigedom. Problematikken med ein fritt omsetteleg eigedom vert på denne måten løyst.

Administrasjonen er av den oppfatning at det kan oppstå konflikter for landbruksdrifta og bustaden i høve støy-lukt dersom ein tillat å opprette ein fritt omsetteleg eigedom i eit landbruksområde, særleg med ein stor gard i aktiv drift i nærleiken. Endra vegtilkomst og forkjøpsrett endrar ikkje dette.

Klagar har lagt fram dokumentasjon på at bygningane på parsellen, samt naustet, er eigd av ham og kan derfor ikkje nyttast av eigarane av garden. Administrasjonen forstår det slik at det er ønskeleg å fortsette bruken av bygningane på omsøkt parsell som før .

Tydeleggjering av kven som er reell eigar og brukar av bustaden forstår administrasjonen dithen at det er ønskeleg å få fram dei økonomiske motiv som ligg bak søknaden. Økonomiske motiv er personlege omsyn som har liten vekt.

Klagar er ikkje samd med at det er trong for 2 bustader på garden. Det kan vere tenleg at neste generasjon til gardsdrifta (neste generasjon til heimelshavarane til eigedom) bur i tilknytning til bruk som høyrer til garden, 5 km frå driftsbygningane.

Administrasjonen viser til at for ein gard av ein større storleik i Nordhordland, så vil det kunne tenkjast eit behov for dei to husa til garden. Sjølv om det er klagar som er reell eigar og brukar av bustaden på parsellen, og

ikkje dei tinglyste eigarane av garden, så vil bustaden naturleg vere knytt opp mot garden og kunne tenkast vere ein del av garden i framtida etter at dei privatrettslege tilhøva er ordna mellom partane.

Klagar vektlegg sitt arbeid med å restaurera/ ta vare på dei gamle bygningane på parsellen. Dette gjeld den SEFRAK registrerte bustaden frå 1600-taket og naustet frå 1700-1800 talet.

Administrasjonen legg til grunn at dette er økonomiske motiv, der utskilt parsell vil ha rettsvern og kunne pantsettast som eigen eigedom med etablerte bygningar. Økonomiske motiv er personlege omsyn som har liten vekt.

### **Konklusjon**

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Dersom Utval for areal, plan og miljø vel å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø samt søknad om oppretting av bustadtomt på om lag 1800m<sup>2</sup> med etablert våningshus og opparbeida hage, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt – gbnr 443/11 Toska, så skal det settast vilkår om at vassforsyning og avlaup skal vere sikra etter pbl. §27-1 og 27-2 før oppmålingsforretning finn stad.

### **Aktuelt regelverk**

1. 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.

2. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
3. 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.
4. 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.
5. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
6. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.



8. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidarendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
9. 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.
10. 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:**

08.06.2021	Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon	1570238
07.06.2021	Klage på avslag om frådelling etter jordlova - gbnr. 443/11 Toska	1568456
05.06.2021	Uttale - dispensasjon (L)(312487)	1568457
21.05.2021	Søknad om dispensasjon for frådelling - gbnr 443/11 Toska	1561134
21.05.2021	Vedlegg 1 - Tidligere godkjent vedtak	1561136
21.05.2021	Vedlegg 2 Fullmakt	1561137
21.05.2021	Vedlegg 3 Kart	1561138
21.05.2021	Vedlegg 4 Erklæring	1561139
21.05.2021	Vedlegg 5 Kjøpekontrakt	1561140
04.03.2021	Søknad om oppretting av ny eigedom - gbnr 443/11 Toska	1522618
04.03.2021	Situasjonskart	1522620
04.03.2021	Melding om vedtak - brev frå Alver kommune	1522622
05.03.2021	Erklæring om rett til fast eigedom	1522697
20.07.2021	Klage på vedtak - Deling av eiendom - gbnr 443/11 Toska	1591467
05.07.2021	Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til deling - gbnr 443/11 Toska	1584676
01.07.2021	Situasjonskart	1584833
01.07.2021	Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon	1584834

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-236/20, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 29.09.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
151/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

**Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst - gbnr 236/20 Askvik**  
**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland vert teke til følge og vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, i sak 20/15357 med saknr. 104/21, datert 23.06.2021 om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. §1-8 for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst – gbnr 236/20 Askvik, vet omgjort. Nytt vedtak vert likelydande som administrasjonens avslag datert 10.02.2021.

Vedtaket vert eit nytt enkeltvedtak som partane kan klage på.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

**Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 236/20  
Adresse: Askvik  
Tiltakshavar/eigar: Elin Signe Askvik  
Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Utsatt iverksetting: Ja

Saka gjeld klage frå Statsforvaltaren i Vestland på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, i sak 20/15357 med saknr. 104/21, datert 23.06.2021 om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. §1-8 for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst – gbnr 236/20 Askvik.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 104/21 Vedtak:

Klagen vert tatt til følge og vedtak i sak 20/15357, datert 10.02. 2021 vert gjort om. Med heimel i plan -og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP for Lindås 20119-2031 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst fram til eigedomen på gbnr 236/20 Med heimel i plan-og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå PBL-lova § 1-8 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst på eigedom gbnr 236/20

Grunngjeving:

APM-utvalet har vore på synfaring på eigedomen. Eigedomen har lite eller ingen skog og skrin jord med dårlege veksttilhøve. Slik APM-utvalet ser det, vil det ikkje verta konflikt rundt støy og lukt, då eigedomen aldri vil kunna drivast med storskala landbruk på. Dette vil vera eit småbruk og dermed ha avgrensa drift. Det er mange år sidan det var sjølvstendig drift på eigedomen.

Eigedomen ligg i LNF-område og egnar seg godt til, som søkjar ynskjer, micro-landbruk. APM-utvalet meiner det er positivt og ynskjer velkommen til sjølvbergingslandbruk. Det er også sterkt miljøvennleg.

APM-utvalet kan ikkje sjå at dette skal koma i konflikt med nabobruket, eller at det øydelegg for landbruket. Utvalet meiner at ein dispensasjon vil sørgjer for at kulturlandskapet vert halde i hevd. Alternativet er å la arealet gro att med einer og kratt, slik store delar av Noreg er i ferd med å verta. Landbruksjefen i Alver kommune har ikkje innvendingar mot at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av bustadhus på GBNR 236/20 Askvik, dette vert og vektlagt av utvalet.

Tiltakshavar ynskjer å etablere seg på staden, og på den måten sikra nærleiken til heimagarden og bu på ein bærekraftig måte.

Tiltaket vil etter utvalet sitt syn medføra marginalt med terrenginngrep. Det vert vist til at bueinga er tenkt plassert på eit relativt flatt område og bygningen skal ha 3 ulike nivå slik at det vert neddempa i landskapet mot sjø.

Tiltaket vil heller ikkje medføra nedbygging av landbruksareal eller bidra til privatisering av LNF-området, sidan tomte allereie er skildt ut og bebygd, samt tilrettelagt med naudsynt infrastruktur. Vatn er tenkt løyst ved borehol og avløp gjennom enerergisparande vakumløysing.

Etter utvalet si vurdering vil tiltaket verta fint tilpassa omgjevnadane på staden og terrenget rundt.

Eigedomen er alt privatisert og tiltaket vil ikkje medføra noko endring på dette.

- Oppsummert: Tiltaket er godt tilrettelagt
- Tiltaket har ein god berekraftig profil
- Tiltaket vil ha avgrensa terrenginngrep
- Ingen eller liten fjernverknad frå sjø.
- Ingen landbruk-eller fritidsinteresser vert bygd ned eller forringa.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus er klart større enn ulempene og at reglane som ligg bak LNF-føremålet i liten grad vert råka av omsøkt tiltak.”

Saka har vore handsama av APM 2 gantar tidlegare.

## 1. behandling

Areal, plan og miljø (APM) utsette saka for synfaring i sak 20/15357 med saknr. 090/21 i møte den 09.06.2021.

Saka blei samrøystes vedteke.

## 2. behandling

Areal, plan og miljø (APM) var på synfaring i sak 20/15357 føre møtet den 23.06.2021. Klagen på avslag på søknad om oppføring av bustadhus vart teke til følge og vedtaket gjort om med saknr. 104/21. Det vart gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. §1-8 for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst – gbnr 236/20 Askvik

Saka blei samrøystes vedteke.

## Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, i sak 20/15357 med saknr. 104/21, datert 23.06.2021 om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. §1-8 for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst – gbnr 236/20 Askvik.

Kommunen har mottatt uttale til klage frå ansvarleg søkjar, Kålås Bygg AS.

Det er gjeve utsatt iverksetting av vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, i sak 20/15357 med saknr. 104/21, datert 23.06.2021 om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. §1-8 for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst – gbnr 236/20 Askvik i skriv frå kommunen av 20.08.2021.

## Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestlandhar klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtaket i sak 20/15357 med saknr. 104/21, datert 23.06.2021 om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. §1-8 for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst – gbnr 236/20 Askvik er sendt ut den 29.06.2021. Klagen er mottatt innan den 06.07.2021. Klagefristen er 20.07.2021. Klagen er mottatt innan fristen.

Uttalen frå ansvarleg søkjar er mottatt den 01.09.2021. Uttalen er mottatt innan fristen for uttale.

### **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 13.10.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

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. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar.

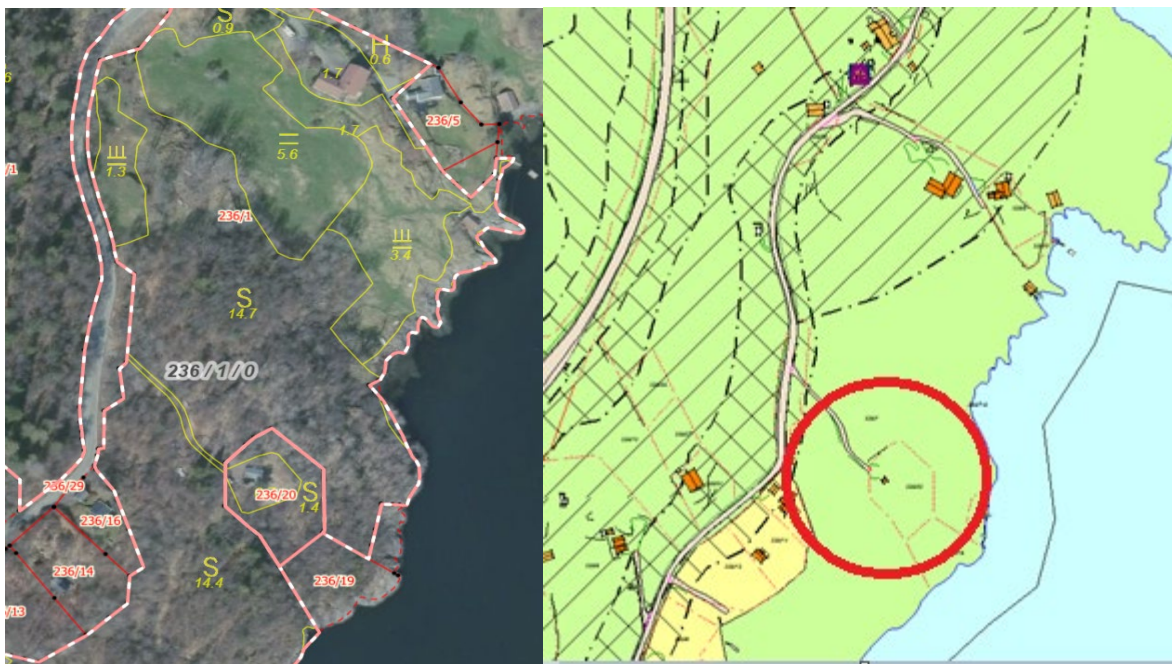
### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 (KDP) er avsett til LNF-føremål.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande KDP samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

### **Kart/foto**



### Uttale i frå andre mynde

Statsforvaltaren har gitt negativ uttale i saka den 16.12.2020. Dei meiner både omsyna bak LNF-føremålet og byggegrensa mot sjø i pbl § 1-8 er satt til sides, og at fordelane ikkje er klart større enn ulempene.

Fylkeskommunen og Statens vegvesen har uttalt seg kritisk til tiltaket, både som uttale til førstegongsvedtaket og som uttale til klagen. Dei meiner det er uheldig med fleire «enslege» avkøyrslar langs vegen. Dei meiner vidare tilkomsten til eigedommen kan medføre større terrengingrep og kan øydelegga for landbrukseigedommen. Dei påpekar det må ein vesentleg oppgradering til for at løyve til avkøyning kan

innvilgast.

Alver kommune si avdeling for Plan og analyse har uttalt seg negativt i saka. Dei meiner overordna plan har eit sterkt vern av strandsona i området. Tilgang til bustadareal i området er sikra, gjennom areal avsett til bustad, i nærleiken av omsøkt eigedom.

Kulturavdelinga i kommunen har gitt uttale og meiner at det må settast krav om at løa på eigdommen blir satt i stand, dersom det skal innvilgast dispensasjon.

Landbruksavdelinga i kommunen har gitt uttale i saka. Dei påpekar nokon moglege konfliktar med hovudbruket, men dei meiner konfliktane kan løysast. Avdelinga konkluderer at dei ikkje har innvendingar i saka.

Vi visar elles til avslagsvedtaket, der uttalane er grundigare gjennomgått, samt uttalane i seg sjølve.

### **Klagegrunnar**

Klagen frå Statsforvalteren er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Den omsøkte bustaden skal ligge om lag 50 meter frå sjøkanten, medan eigedomsgrensa går omlag 35 meter frå sjøen. Eigedomen og området rundt består av lauvskog med særskilt høgt bonitet, og er ubyggd bortsett frå eit uthus. Området er i dag ikkje privatisert. Sjølv om området ikkje er nytta til friluftsliv i stor grad i dag, er området tilgjengeleg og kan nyttast. Oppføring av ein bustad som omsøkt vil auke privatisering av området og kan også auke byggepresset i området. Sjølv om bustaden skal oppførast i ein etasje vil den vere synleg frå sjøen og difor gje landskapet eit meir bygd preg. Vi viser til statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona der det mellom anna står at utbygging bør konsentrerast til etablerte byggeområder. Det omsøkte området ligg i eit samanhengande LNF-område, med få inngrep.

Eigedom 236/20 ligg også midt i ei landbrukseigedom, med tilkomstveg som går over denne. Arealet er registrert som skog i marklagsskart, men eigar av landbrukseigedomen opplyser at arealet rundt gnr. 236 bnr. 20 i dag er nytta som beiteareal og at ein har tenkt å ta ut skog for å opparbeide meir beiteareal. Vi viser til at det ikkje er uproblematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. Landbruksavdelinga i kommunen har vurdert at det i hovudsak er konfliktar rundt beitedyr langs

tilkomstvegen og gjerdeplikt som er gjer seg gjeldande i denne saka. Landbruksavdeling meiner dette kan løysast. Statsforvaltaren vurderer at sjølv om dette er eit problem som kan løysast, så er det landbruket som skal ha forrang i eit LNF-området. Vi meiner difor at bygging av ein bustad, som er omkransa av ein landbrukseigedom er negativt for landbruket. Det vil kunne komplisere landbruksdrifta.

Statsforvaltaren meiner det er positivt at tiltakshavar ønsker å byggje ein berekraftig bustad, men den omsøkte plasseringa er ikkje i samsvar med kommuneplanen og sett sentrale omsyn tilside. Ein ny bustad bør gjerast i område som er sett til bustadbygging i kommuneplanen. I dette tilfellet er det sett av areal frå bustadbygging like i nærleiken, men trekt lengre frå sjøen og strandsona og også knytt til veg. Etter det vi kan sjå av kartmateriale og flyfoto er det ledig areal til bustadbygging innan det som er avsett i nærleiken. Dersom ein held seg innan det arealet som er avsett til bustadbygging, blir det ikkje bygd ut som satellitt mot sjøen og ein skånar området for nok ein bustadveg.»

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

Uttalen til klagen frå ansvarleg søkjar er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Arealføremålet, LNF (landbruk, natur og friluftsføremål), er av mindre betydning all den tid lokal kunnskap gjennom befarung gir rett innsikt og forståing for bruk av området. Lokal innsikt og befarung gjev opplysningar om at skogen er utan høg bonitet, oppføring av bustad og endra bruk av tilkomstveg i strandsona gjev ikkje auka privatisering enn det som allereie er etablert med inngjerda eigedom og oppført løe. Oppføring av bustad og endring av vegtilkomst er ikkje i strid med landbruksinteressa over tid. Det kan etablerast avbøtande tiltak i form av fe-rist og tinglyst «rettar» rundt bruk av eigedom og tilkomstveg. Det ligg ikkje føre presedensverknad for denne eigedomen med omsøkt tiltak.

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

## **VURDERING**

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

“Det er søkt om etablering av bustad på eigedom gbnr. 236/20, eigedomen og tilgrensande areal fram til fylkesveg er avsett til LNF føremål, vidare ligg eigedomen i heilskap innanfor sona for byggeforbod langs sjø gjeve i pbl § 1-8. Tiltaket krev at det ligg føre dispensasjon frå arealbruk knytt til vegtilkomst fram til eigedomen, for oppføring av bustad på eigedomen og frå byggeforbодet langs sjø.



## Byggeforbodet langs sjø, pbl § 1-8

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for å føre opp bustad på eigedomen. Det vert og argumentert for at plassering av bustaden ikkje vil vere eit visuelt hinder eller problem i landskapet, vidare er det argumentert med at etablering av bustad ikkje vil vere noko hinder for ålmenta si tilkomst til strandline og strandareal.

Eigedom gbnr. 236/20 er ein etablert eigedom bygd med uthus. Eigedommen ligg langs Osterfjorden. Eigedomen og planlagd bustad ligg på om lag kote c+ 28.

Den planlagde bustaden vil føre til at byggepresset i strandsona vil auke. Eigedomen vart etablert ca. 1964, det at ein eigedom er etablert og med tanke på tida som har gått sidan etablering og endra forståing av byggeforbodet gjer at administrasjonen si vurdering er at ein ikkje automatisk har rett til å etablere bustad på eigedomen. Erfaring tilseier at ålmenta vil vere mindre tilbøyeleg til å ta i bruk områder i strandsona dersom nærrområde verker privatiserte og bygde.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodsona vert sett vesentleg til side som følgje av planlagd bustad på eigedomen. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulemperne.

### Fordeler og ulemper LNF-føremålet

Tiltakshavar har lagt fram eit prosjekt som tek sikte på å tilpasse seg terrenget på eigedomen, og har og ønske om å drive med sjølvbergings drift. Administrasjonen si vurdering av prosjektet isolert sett er at det er vel gjennomtenkt og tilpassa til eigedomen.

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan for Lindås som vart vedteken i oktober 2019. Planen er ny, eit av fokusområda ved rulleringa av planen var tilgang til bustadar i og i nærleik til nær senteret Ostereidet.

Det vart vurdert at tilgang til bustadareal i området var sikra gjennom areal avsett til bustad, i nærleik til omsøkt eigedom.

I høve landbruk så verkar landbruksavdelinga til å vere positiv til tiltaket.

Statens vegvesen/Vestland fylkeskommune er kritisk til at spreidde eigedomar i områder avsett til LNF føremål vert teke i bruk til bustad, og viser til at det må liggje føre avkøyrsløye til eigedomen ved søknad om løyve til tiltak.

Statsforvaltaren i Vestland er negativ til tiltak på eigedomen og viser til at planen har blitt til gjennom ein prosess der innbyggjarar er invitert til å delta og kome med innspel. Og viser til at dispensasjonar vil bidra til å undergrave planen.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på negativ uttale frå statsforvaltaren og vegmynde.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP Lindås og pbl § 1-8 ikkje er oppfylt.»

## Vurdering av klagen

Administrasjonen orienterer at dispensasjonsbestemmelsen pbl. §19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Målet er kunne forenkle bruken av denne unntaksbestemmelsen og kunne gi ein meir forutsigbar praktisering. Dispensasjon er framleis eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammor 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. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Da ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv, så skal dispensasjonen sin presedensverknad samt konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vere ein del av vurderinga om vesentleg tilsidesetting.

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. 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.

Fortsatt skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse.

Kommunen «kan» velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkår må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Administrasjonen viser til vår vurdering ved klagen på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustadhus i APM møte den 23.06.2021:

“Det frem står for rådmannen at dei fleste argumenta som kjem frem i klagen er av personleg preg, dette gjeld spesielt fordelane for tiltaket. I ein dispensasjonssøknad er det areal- og ressursdisponeringsomsyna som skal vurderast. Det vil seie at ein skal vurdere dei objektive forholda i saken, uavhengig kven som eig egedommen. Tiltakshavar sine subjektive ønsker og behov er derimot svært sjeldan relevant.

Vidare er ikkje fråværet av ulemper ein fordel i seg sjølv. Dersom det er likevekt mellom fordelane og ulempene, skal søknaden ikkje innvilgast. Sjølv i saker der det er ein overvekt av fordelar kan ikkje dispensasjon innvilgast. Fordelsovervekten skal være klart større for at en dispensasjon skal kunne gis.

Når man ser på saka i lys av dette, kan ikkje rådmannen sjå objektive fordelar ved tiltaket som kan leggjast særleg vekt på i dispensasjonsvurderinga. Ettersom det ikkje finnast objektive fordelar med særleg vekt, samtidig som det er av fleire mynde påpeikt ulemper, er ikkje vilkåret for å kunne gi dispensasjon oppfylt.

I vårt syn ligg dei store LNF-utfordringane knytt opp i mot at eigedommen ligg omkransa av ein anna landbrukseigedom, ikkje forholde på eigedommen i seg sjølv. Vidare vil tilkomstvegen i praksis dele den omkringliggende eigedommen i to. Konfliktane knytt opp mot å ha ein bustad liggande inne i ein landbrukseigedom ser vi som tungtvegande. Det kan være at tiltakshavar ikkje vil ha problem med dette, men rådmannen må vurdere dette uavhengig av kven som bur i bustaden.

Vi ser vidare det som positivt at tiltakshavar ønsker å bygge opp eit mikro-landbruk som er sterkt miljøvennleg. Men vi kan ikkje sjå at dett er tilstrekkeleg for å innvilge dispensasjon i frå både LNF-område og i frå byggeforbodet mot sjø. Vidare kan vi ikkje så korleis dette skal kunne lovleg sikrast med eventuelle tinglyste servituttar eller hefte på eigedommen.

Skyldskiftet i frå 1963 kan etter vårt syn ikkje bli lagt særleg vekt på. Lovverket og vurderingane som den gang ble gjort kan ikkje samanliknast med vurderingane som ligg til grunn etter dagens lovverk. Siste døme på det er den nyleg vedtekne kommuneplanen, jf. avdeling for Plan og analyse si uttale.

Sjølv om ikkje avkøyrsla og tilkomstvegen er direkte omfatta i denne saka, så vil ein måtte sjå dei i samanheng med bustaden i dispensasjonsvurderinga. Tilkomstvegen er nødsynt for bustaden og vil kunne ha stor innverknad på den omkringliggende landbrukseigedommen. Dette påpeikar også Vestland fylkeskommune i sin siste uttale.

Uttalen i frå landbruksavdelinga er etter vår vurdering ikkje så utelukkande positiv, som det søkar meiner den er. I vårt syn har ikkje landbruksavdelinga merknadar til saka, ut over nokre små utfordringar som kan løysast. Ordlyden i konklusjonen er «*Landbrukskontoret har såleis ikkje innvendingar mot at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av bustadhus på GBNR 236/20 Askvik*». Rådmannen til igjen minne om at fråværet av ulemper ikkje tilseier at det finnast ein fordel.

At tilkomsten til sjø skal bli betre ved oppføring av bustaden har vi vanskar med å sjå. Vi gjer merksam på at det er gjerdeplikt på eigedommen, slik at heile eigedommen skal gjerdast inn. Vegen ned til eigedommen kan også i dag fint nyttast av ålmenta.

Det kan være riktig at bustaden i dag ville vært skjult av skog og lite synleg i frå sjø. Dette gjeld også innsyn ned mot strandsona. Skog kan utan søknad fjernast og er dermed ikkje noko kommunen kan leggja særleg vekt.

Vi kan ikkje sjå at det kan tilleggjast særleg vekt kva buform og drift noverande eigar ønskjer. Det er som nemnd tidlegare positivt med mikro-landbruk og miljøriktige buformer, men vi kan ikkje så at dette kan være avgjerande i denne saka.”

I uttale frå ansvarleg søkjar til klagen frå Statsforvaltaren i Vestland, så er arealføremålet LNF (landbruk, natur og friluftsføremål) av mindre betydning all den tid lokal kunnskap gjennom befaring gir rett innsikt og forståelse for bruk av området. Lokal innsikt og befaring gjev opplysningar om at skogen er utan høg bonitet, oppføring av bustad og endra bruk av tilkomstveg i strandsona gjev ikkje auka privatisering enn det som allereie er etablert med inngjerda eigedom og oppført løe. Oppføring av bustad og endring av vegtilkomst er ikkje i strid med landbruksinteressa over tid. Det kan etablerast avbøtande tiltak i form av fe-rist og tinglyst «rettar» rundt bruk av eigedom og tilkomstveg.

Administrasjonen legg til grunn at dei offisielle registra om registrering av skog med høg bonitet er korrekte. Synfaringa endrar ikkje dette faktum. Statsforvalteren forvalter nasjonale og regionale interesse når det gjelder innhaldet og rekkevidden av både byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø og arealføremålet LNF. Lokal kunnskap og innsikt kan gje detaljkunnskap om ein konkret eigedom og område, men i denne saka er det avgjerande at det er eit samanhengande LNF-område. Det kan gje støy-lukt problematikk frå landbruket til bustaden. I tillegg er det problematisk å tillate ein fritt omsetteleg eigedom i eit landbruksområde. Bustaden vil kunne problematisere landbruksdrifta sidan landbruket ikkje kan drive like fritt som dagens situasjon utan bustad og utan endra bruk av tilkomstveg. Dette til tross for enkelte avbøtande tiltak i form av fe-rist og tinglyse reglar rundt bruk av eigedom.

Vidare er det område i nærleiken som er satt av til bustdautbygging som tiltakshavar kan nytte seg av. Eigedomen er i dag ikkje privatisert med inngjerda eigedom, oppført løe og tilkomstveg. Bustaden vil verke privatiserande. Andre kan påberope seg likebehandling for utbygging i LNF-område og i strandsonen slik at presedensverknaden er tilstades.

Desse overordna prinsipp og betraktningar er ikkje avhengig av lokal kunnskap og forståing tillegna gjennom ein synfaring. Dei skal vektleggast i ein dispensasjonsvurdering då dispensasjonsadgangen er underlagt eit rettsanvendingskjønn (kan overprøves av domstolene) og ikkje eit fritt kommunalt forvaltningsskjønn (unntatt domstolkontroll). Difor kan prinsipp og betraktningar på eit overordna nivå vere avgjerande for om det skal gis

dispensasjon eller ikkje. I vår sak vil det vere dei overordna prinsipp og betraktningar, som er synleggjorte gjennom Statsforvalteren sin klage, som skal tilleggst avgjerande vekt.

## Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje.

## 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 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem 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 grunnjevast, 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 vesentlege 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:

09.09.2021	Uttale til klage på vedtak - gbnr 236/20 Askvik - sak 104/21	1607937
07.07.2021	Klage på dispensasjon for oppføring av bustad - Alver - gbnr 236/20 Askvik	1587521
24.06.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-	1560721

	føremålet for oppføring av bustadhus - gbnr 236/20 Askvik	
26.05.2021	Uttale - Klage - Bustad - Fv. 5456 Eidavegen - gbnr 236/20 Askvik - Alver kommune	1562550
21.05.2021	uttale til klage gbnr 236/20	1561176
23.03.2021	Klage på avslag - gbnr 236/20 Askvik	1532638
06.01.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til byggesøknad på GBNR 236/20 Askvik	1494560
11.02.2021	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik	1494523
17.12.2020	Uttale - Alver - gbnr 236/20 - Askvik - oppføring bustadhus - dispensasjon	1489827
29.12.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik - uttale kultur	1492638
22.12.2020	Uttale - Dispensasjon - Fv. 5456 Eidavegen - Gbnr 236/20 Askvik	1491666
21.12.2020	Uttale frå plan og analyse-søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik	1491110
17.11.2020	Supplerande opplysninger til søkad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik	1475596
17.11.2020	Vegrett 236_20	1475594
17.11.2020	Skyldskifte 236_20	1475595
09.09.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik	1442935
09.09.2020	C5-Kommentar til nabomerknader.pdf	1442937
09.09.2020	C3-Merknad til nabovarsel.pdf	1442940
09.09.2020	C4-Merknad - Nabovarsel - Fv. 5456 - Gnr. 236 bnr. 20 - Ostereidet - Oppføring av bolig - Lindås kom	1442941
09.09.2020	D1-Situasjonskart.pdf	1442943
09.09.2020	E7-Snitt Bb.pdf	1442944
09.09.2020	E6-Snitt Aa.pdf	1442945
09.09.2020	E5-Plan.pdf	1442946
09.09.2020	E4-Fasade vest.pdf	1442947
09.09.2020	E3-Fasade øst.pdf	1442948
09.09.2020	E2-Fasade sør.pdf	1442949
09.09.2020	E1-Fasade nord.pdf	1442950
09.09.2020	Q1-Prespektiv fra sjo nordost.pdf	1442942

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-418/9, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 29.09.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
152/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

**Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til frådeling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 418/9 Villanger**  
**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtaka i sak 20/7629 som gjeld både administrativt vedtak med saknr. 21/47871, datert 13.07.2021, om løyve til oppføring av ny grunneigedom på om lag 850m2 med våningshus nr.1 frå gbnr 418/9 og Utval for areal, plan og miljø (APM) sitt vedtak med saknr. 050/21, datert 24.03.2021, om dispensasjon og løyve til frådeling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 samt endringer i tråd med etterfølgende forhold, 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.

**Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 418/9

Adresse: Nordre Villanger og Rossnesvegen 44, 5937 Bøvågen

Tiltakshavar/eigar: Arvid Villanger

Klagar: Bjørn villanger, grunneigar av gbnr 418/4 og som driftar 418/8, og nabo/gjenbuar til gbnr 418/9.

Saka gjeld klage på delegert vedtak med saknr. 21/47871, datert 13.07.2021, om løyve til oppføring av ny grunneigedom på om lag 850m2 med våningshus nr.1 frå gbnr 418/9 og med henvisning til vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, saknr. 050/21, datert 24.03.2021, om dispensasjon og løyve til frådeling av ny bustadtomt med våningshus nr.1.

Det delegerte vedtaket, om løyve til oppføring av ny grunneigedom på om lag 850m2 med våningshus nr.1 frå gbnr 418/9, har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova §26-1, jf. §§ 20-1 bokstav m) 20-2 og 20-4 bokstav d) vert det gjeve



løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 850 m2 frå gbnr.418/9 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.03.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
3. Eventuell rett til å føre vass- og avløpsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl.§§27-1 og 27-2.
4. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl.§27-4 første ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl.§21-9.»

Vedtaket frå Utval for areal, plan og miljø (APM) med saknr. 050/21, datert 24.03.2021, om dispensasjon og løyve til frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 har følgjande ordlyd:

«APM- 050/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det på vilkår gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 418/9. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m, jf. 11-6, vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 418/9.

-Vilkåret er at eldre falleferdig driftsbygning nær omsøkt frådelt tomt vert rive og fjerna forskriftsmessig før oppmålingsforretning kan skje.

-Det må leggest fram dokumentasjon/løyve til utslepp for eigedomen, tilkomstveg og avkøyring.

-Landbruksmynda må vurdere søknaden i høve til jordlova.

Gunngjevinga for vedtaket er at omsyna bak LNF-føremålet vert ikkje sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er ingen driftsulempar for landbruket i området med omsøkt frådelling. Omsøkt tiltak vil heller ikkje råka nasjonale eller lokale interesser. Fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene då kostnadane med vedlikehald og oppgradering av våningshuset ikkje kan forsvarast utifrå ressursane på landbrukseigedomen.

APM er positiv til at det blir gitt dispensasjon. Administasjonen må følge opp med formelt vedtak når nabovarsel er komplett. Administasjonen må løfte saken politisk derom det kommer inn nye moment i forbindelse med nabovarslinga.»

Saka har vore handsama av APM 2 gangar tidlegare.

1. behandling

Areal, plan og miljø (APM) utsette saka for synfaring i møte den 09.12.2020 med saknr. 175/20:

Saka blei samrøystes vedteke

## 2. behandling

Areal, plan og miljø (APM) hadde digital dronesynfaring, utført 19.02.2021) i saka føre møtet den 24.03.2021.

Administrasjonen sendte ut endring i saksframlegg sak 050/21 knytt til nabovarsling - 23.03.2021:

«Nabovarsel:

I klageomgangen og i etterkant av at saka vart utsatt for synfaring, så har saksbehandlar av søknad gjeve tilbakemelding til søkjar at søknaden ikkje er nabovarsla. Dette var ikkje oppdaga ved handlinga av søknaden. Administrasjonen vart i klageomgangen gjort merksam på den manglande nabovarslinga av nabo på gbnr 418/3 i skriv av 06.01.2021, sjå vedlegg. Påfølgjande svar frå administrasjonen vart gjeve i skriv av 17.01.2021, sjå vedlegg. Administrasjonen beklagar feilen med å ikkje etterlyse manglande nabovarsling ved handlinga av søknaden. Etter tilbakemelding frå administrasjonen i klageomgangen om manglande nabovarsling, så starta søkjaren prosessen med å nabovarsle. Kommunen mottok merknad frå nabo gbnr 418/3 i skriv av 09.02.2021, sjå vedlegg. Nabo ønskjer å delta på synfaring. Merknaden vart kommentert av ansvarleg søkjar den 10.02.2021, sjå vedlegg. I skriv frå administrasjonen av 25.02.2021, så vart det gjeve tilbakemelding til søkjar om at ikkje alle naboar var nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova (pbl.) §21-3, sjå vedlegg. Søkjer vart i tillegg gjeve naboliste og informasjon om framgangsmåte ved nabovarsling. Administrasjonen presiserer at det kan kome ytterlegare nabomerknadar/kommentarar til nabomerknader til søknaden som vert ettersendt. Søknaden er på noverande tidspunkt ikkje nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova (pbl.) §21-3. Administrasjonen sin vurdering av søknaden står fast. Manglande nabovarsling og tilhøyrande nabomerknader/kommentarar til nabomerknader endrar ikkje dette standpunktet. Dersom utvalet endrar vedtaket og det ikkje er dokumentert nabovarsling til den politiske handsaminga, så kan utvalet gje ei innstilling i saka og administrasjonen vil følgje opp med eit formelt vedtak når nabovarslinga er dokumentert.»

Utval for areal, plan og miljø (APM) tok i møte den 24.03.2021, med saknr. 050/21, klagen på avslaget om dispensasjon og løyve til frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 til følgje og vedtaket vart gjort om. Det vart gjeve dispensasjon og løyve til frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1.

Saka blei samrøystes vedteke.

Vedtaket frå Utval for areal, plan og miljø saknr. 050/21, datert 24.03.2021, om dispensasjon og løyve til frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1, viser til at administrasjonen skal følgje opp det politiske vedtaket med et formelt vedtak på det tidspunktet nabovarslinga var komplett. Det formelle vedtaket er det delegerte vedtaket med saknr. 21/47871, datert 13.07.2021, om løyve til oppføring av ny grunneigedom på om lag 850m2 med våningshus nr.1 frå gbnr 418/9.

I det delegerte vedtaket med saknr. 21/47871, datert 13.07.2021, om løyve til oppføring av ny grunneigedom på om lag 850m2 med våningshus nr.1 frå gbnr 418/9 står det følgjande om nabovarslinga:

#### «Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr.418 bnr.3 ved brev av 09.02.2021: merknad tek føre seg problem knytt til framtidig bruk av den utskilde eigedom, avstand til eigen driftsbygning, vegrett, parkeringsplass og utkøyrsløse, samt kloakkløysing.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 10.02.2021. Tiltakshavar opplyser at: frådellinga ikkje inneber endringar som kan påverka nabo på gnr.418 bnr.3 på noko som helst måte. Tiltakshavar kommenterer alle merknadane som er tilsendt.

Det ligg føre merknad frå gnr.418 bnr.4 ved brev av 30.03.2021: merknad tek føre seg omsyn til landbruksinteresser, konflikt med eige bruk, bruksretten til kårhuset og kloakkløysing. Denne nabomerknaden kom inn etter vedtak i APM.»

Nabovarslinga var komplett og gjennomført på tidspunktet for det delegerte vedtaket med saknr. 21/47871, datert 13.07.2021, om løyve til oppføring av ny grunneigedom på om lag 850m2 med våningshus nr.1 frå gbnr 418/9. Nabovarslinga er i det delegerte løyvet stadfesta gjennomført i tråd med reglane om nabovarsling i plan- og bygningslova §21-3. Naboar/gjenbuarar fikk moglegheit til å fremje merknadar før det delgerte løyvet vart gjeve slik grunneigar av gbnr 418/4, og som driftar 418/8, har gjort.

Grunneigar av gbnr 418/4 og som driftar 418/8 og er nabo/gjenbuar til gbnr 418/9, fekk vurdert sine merknader i det delegerte løyvet. Merknadane gav ikkje nye opplysningar til administrasjonen sitt standpunkt:

#### «Nabomerknad

Nabomerknad frå gbnr.418/4 kom inn 30.03.2021, etter APM sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremål 24.03.2021.

Vurderinga til administrasjonen er at det ikkje er nye opplysningar ved desse merknadane som ikkje var kjent på tidspunktet for handsaming i APM.

Naboar har fått kopi av vedtaket og kan klage etter reglane i forvaltningslova.»

### **Utslepp, tilkomstveg og avkøyrse**

Løyve til utslepp er gjeve til hytte den 04.05.19 for eldre bustadhus som nyttast som fritidsbustad- gbnr 418/9 Villanger. I utsleppsløyvet er det «gjeve løyve til å installere vassklosett i bustadhus og krav til slamavskiljar/kunstig sandfiltergrøft er sette for hytte». Det følgjer av løyvet at dersom fritidsbustaden skal nyttast som heilårsbustad, «må både slamavskiljar og kunstig sandfiltergrøft utbyggjast for å stette krava til heilårsbustad.» Administrasjonen orienterer at dersom fritidsbustaden skal nyttast som heilårsbustad, er det dagens krav til søknad og utsleppsløyve som vert lagt til grunn.

Det beror på en inkurie (åpenbar feil) at det i delegerte vedtaket med saknr. 21/47871, datert 13.07.2021, om løyve til oppføring av ny grunneigedom på om lag 850m<sup>2</sup> med våningshus nr.1 frå gbnr 418/9, er lagt til grunn at «Eigedomen er sikra vegrett til offentleg veg via privat veg.» Dette er en standardsetning i det delegerte vedtaket som ikkje gjeld denne eigedomen. Administrasjonen presiserer at det ikkje ligg føre dokumentasjon på løyve til tilkomstveg og avkøyrse.

### **Jordlovsvedtak**

Det er gjeve løyve til omdisponering og deling etter jordlova – gbnr 418/9 Villanger den 09.08.2021 med følgjande vedtak:

«Alver kommune gjev samtykke til omdisponering av 0,5 daa innmarksbeite til fritidsføremål og deling av 0,85 daa med eksisterande hus som omsøkt på gbnr 418/9 med heimel i jordlova §§ 9 og 12.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga under.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- Den frådeltte parsellen skal ha gjerdeplikt rundt tomten og det må leggjast fram skriftleg avtale om dette.»

### **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå nabo/gjenbuar til gbnr 418/9 grunneigar av gbnr 418/4 og som driftar 418/8 over delegert vedtak med saknr. 21/47871, datert 13.07.2021, om løyve til oppføring av ny grunneigedom på om lag 850m<sup>2</sup> med våningshus nr.1 frå gbnr 418/9 og med henvisning til vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, saknr. 050/21, datert 24.03.2021, om dispensasjon og løyve til frådeling av ny bustadtomt med våningshus nr.1. Det er same nabo/gjenbuar som har kome med merknadar til det delegerte løyvet som no har

klaga på det delgerte løyvet.

Klagen av 02.08.2021 henviser til klagars merknadar av 30.03.2021. Merknadane av 30.03.2021 og klagen av 02.08.2021 frå klagar må difor sjåast i en samanheng og vurderast samla.

#### **Klagerett og klagefrist**

Naboar/gjenbuarar har klagerett som part i saka. Administrasjonen viser til vårt skriv av 13.09.2021 om klagars partsrettar og rett til å klage i kraft av å vere nabo/gjenbuar, sjå vårt skriv «Revidert oversending av klage på løyve til frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 – gbnr 418/9 Villanger» som klargjer klagars partsrettar og klagerett. Klagar har også supplert med opplysningar om hans tilknytning som nabo/gjenbuar i sitt skriv av 20.09.2021.

Delegerte vedtaket i sak 20/1729 med saknr. 21/47871, datert 13.07.2021, om løyve til oppføring av ny grunneigedom på om lag 850m<sup>2</sup> med våningshus nr.1 frå gbnr 418/9

er sendt ut den 13.07.2021. Klagen er datert 02.08.2021 og mottatt same dag.

Klagefristen er 03.08.2021. Klagen er mottatt innan fristen.

#### **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 13.10.2021 og blir ikkje handsama innan fristen.

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.

#### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for tidlegare Radøy kommune er definert som LNF-område med omsyn på landbruk.

#### **Dispensasjon**

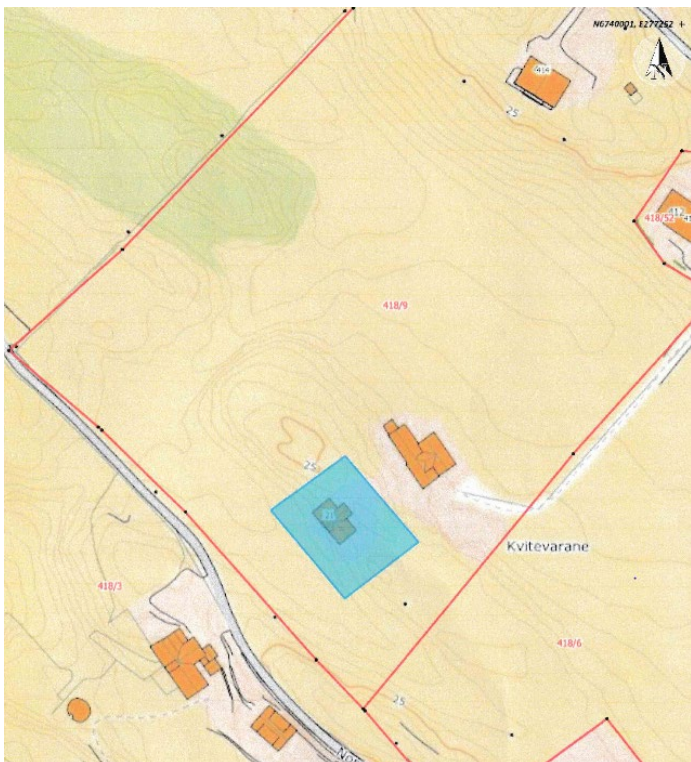
Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

## Kart/foto

Oversikt landbrukseigedomen . gbnr 418/9



Situasjonskart, datert 18.03.2020



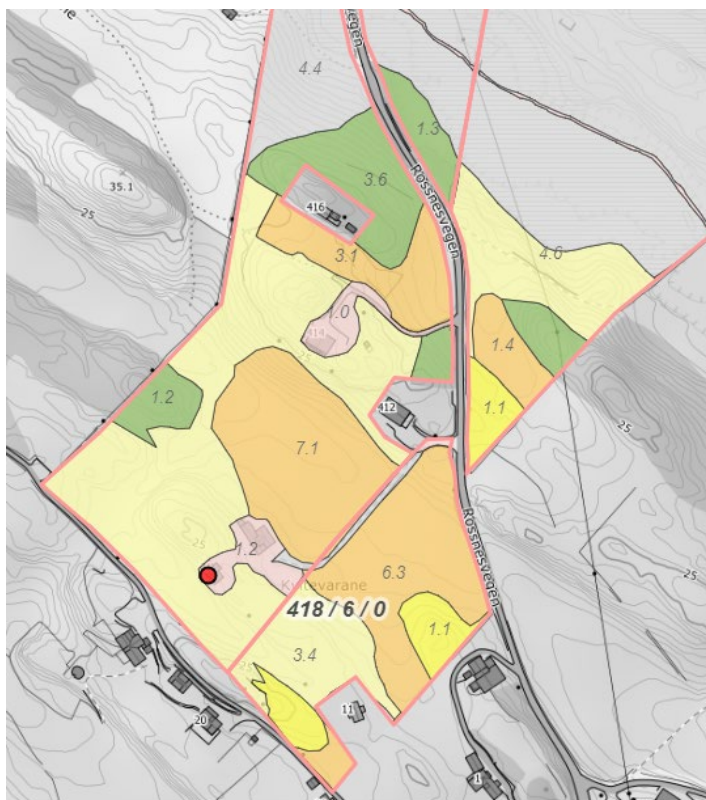
Utsnitt NIBIO – gbnr 418/9

Overflatedyrka jord – gul

Fulldyrka jord – beige

linnmarksbeite - Lys beige

Bebygg, samf., vann og bre – rosa (omsøkt våningshus – rød)



Bilete av driftsbygninga – lagt ved klagen





Bilete innsendt med klagen – eldre driftsbygning



### Klagegrunnar

Klagen frå gjenbuar/nabo er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Våren 2015 kjøpte klagar gbnr. 418/6 & 9 på tvangsauksjon og var eigar av det samanslåtte bruket ut desember 2019. Det ligg føre dom frå Gulating lagmannsrett frå juni 2019 i høve odelsløysingssak fremja av tiltakshavar.



Klagar er av den oppfatning at hans merknadar som gjenbuar/nabo ikkje har blir tilstrekkeleg høyrte eller ivarettatt.

Klagar etterlys vedtak etter jordlova.

Det er ein klar konflikt mellom frådellinga og landbruksinteressa på gbnr 418/9. Egedomen er en del av eit samanhengande jordbruksareal. Egedomen gbnr 418/9 er omkransa av gardar i drift. Avstand til driftsbygning er mindre enn 40 meter til ny parsell som er strid med kommuneplan for Radøy om minimum 50 meter slik problem med lukt, støy og tilkomst vert fremtredande. Egedomen er ikkje sikra vegrett til offentleg veg via privat veg. Avløpet til omsøkt fritidsbustad er ikkje godkjent slik det framstår i dag.

Klagar stiller spørsmål ved bruksretten til våningshuset til tiltakshavars syster som ønskes frådelt. Bruksretten er ikkje gyldig etter jordlova.

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

## **VURDERING**

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av Utval for areal, plan og miljø den søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Gunngevinga for vedtaket er at omsyna bak LNF-føremålet vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er ingen driftsulemper for landbruket i området med omsøkt frådelling. Omsøkt tiltak vil heller ikkje råka nasjonale eller lokale interesser. Fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene då kostnadane med vedlikehald og oppgradering av våningshuset ikkje kan forsvarast utifrå ressursane på landbruksegedomen.»

### **Vurdering av klagen**

Administrasjonen orienterer at dispensasjonsbestemmelsen pbl. §19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Målet er kunne forenkle bruken av denne unntaksbestemmelsen og kunne gi ein meir forutsigbar praktisering. Dispensasjon er framleis 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. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Da ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv, så skal dispensasjonen sin presedensverknad samt konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vere ein del av vurderinga om vesentleg tilsidesetting.

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. 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.

Fortsatt skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse.

Kommunen «kan» velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkår må liggja innafør ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Klagar er av den oppfatning at hans merknadar som gjenbuar/nabo ikkje har blir tilstrekkelg høyrte eller ivaretatt. Administrasjonen viser innleiingsvis til at klagars merknadar er vurdert ved løyve til oppføring av ny grunneigedom på om lag 850m<sup>2</sup> med våningshus nr.1 frå gbnr 418/9, datert 13.07.2021. Merknadane gav ikkje nye opplysningar til administrasjonen sitt standpunkt. Grunneigar av gbnr 418/4 og som driftar 418/8, og nabo/gjenbuar til gbnr 418/9, har nytta sin klagrett og får sine merknadar vurdert også i klageomgangen. Klagars merknadar er dermed vurdert ved søknad om løyve og i noverande klageomgang i tråd med plan- og bygningslova §21-3 og klagars rettar etter forvaltningslova kap. VI.

Klagar etterlys vedtak etter jordlova. Det er gjeve løyve til omdisponering og deling etter jordlova – gbnr 418/9 Villanger den 09.08.2021.

I følgje klagar er det ein klar konflikt mellom frådelinga og landbruksinteressa på gbnr 418/9. Eigedommen er ein del av eit samanhengande jordbruksareal. Landbruk har i sitt jordlovsvedtak tatt ein vurdering etter jordlova og funnet at det kan gjevast løyve til omdisponering og deling etter jordlova – gbnr 418/9 Villanger den 09.08.2021.

Klagar opplys at eigedommen gbnr 418/9 er omkransa av gardar i drift. Avstand til driftsbygning er mindre enn 40 meter til ny parsell som er strid med kommuneplan for Radøy om minimum 50 meter slik problem med lukt, støy og tilkomst vert fremtredande. Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak med saknr. 050/21, datert 24.03.2021, om dispensasjon og løyve til frådeling av ny bustadtomt med våningshus nr.1, opplyst at det det er

ingen driftsulemper for landbruket i området med omsøkt frådeling.

Klagar presiserer at eigedomen ikkje er sikra vegrett til offentleg veg via privat veg. Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak med saknr. 050/21, datert 24.03.2021, om dispensasjon og løyve til frådeling av ny bustadtomt med våningshus nr.1, har satt som vilkår at det må leggast fram dokumentasjon/løyve til tilkomstveg og avkøyring.

Klagar hevdar at avløpet til omsøkt fritidsbustad ikkje er godkjent slik det framstår i dag. Løyve til utslepp er gjeve til hytte den 04.05.19 for eldre bustadhus som nyttast som fritidsbustad- gbnr 418/9 Villanger. I utsleppsløyvet er det «gjeve løyve til å installere vassklosett i bustadhus og krav til slamavskiljar/kunstig sandfiltergrøft er sette for hytte».

Klagar stiller spørsmål ved bruksretten til våningshuset til tiltakshavars syster som ønskes frådelt. Bruksretten er ikkje gyldig etter jordlova. Administrasjonen presiserer at det er gjeve løyve etter jordlova i saka, men administrasjonen går ikkje nærare inn på gyldigheita til bruksretten i høve jordlova og dei privatrettslege tilhøve mellom tiltakshavar og hans syster i høve bruksretten. Bakgrunnen er at bruksretten med føreliggande frådelingssøknad ikkje skal vurderast etter plan- og bygningslova samt at dei påberopte privatrettslege tilhøve skal kommunen ikkje ta stilling til, jf. plan- og bygningsloven §21-6.

## Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

## 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 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem 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 grunnjevast, 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 setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar 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:

21.09.2021	Merknad til «Revidert oversending av klage på løyve til frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr. 1 - gbnr 418/9 Villanger» – Klargjering av grense mot nabo mm.	1615180
14.09.2021	Revidert oversending av klage på løyve til frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 4189 Villanger	1609282
14.09.2021	Oversender klage på løyve til frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 4189 Villanger	1609283
13.09.2021	Klage på vedtak om løyve til frådelling - gbnr 418/9 Villanger	1609284
13.09.2021	Dokumentasjon på løyve til kloakkutslepp - gbnr 418/9 Villanger	1609285
13.09.2021	bilde	1609286
13.09.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 418/9 Villanger	1609287
13.09.2021	Klage på avslag på søknad om frådelling av kårhus på - gbnr 418/9 og 418/6 Villanger	1609288
13.09.2021	Avslag på søknad om frådelling - gbnr 4189 Villanger	1609289
13.09.2021	Situasjonskart	1609290
13.09.2021	Søknad om frådelling GBNR 418/9 Villanger	1609291
13.09.2021	Side 2 i søknadsskjema	1609292
13.09.2021	Søknad om dispensasjon	1609293
13.09.2021	Grunnbok	1609294
13.09.2021	Gjeld merknader etter nabovarsel - gbnr 418/9 Villanger	1609295
13.09.2021	VILLANGER-BNR-9-FRADELING-ANG-NABOVARSEL	1609296
13.09.2021	Svar på førespurnad om nabovarsling - gbnr 418/9 Villanger	1609297
13.09.2021	Frådelling av parsell med fritidsbustad gbnr 418/9 Villanger - merknader vedkommande nabovarsel	1609298
13.09.2021	Vedkommande nabovarsling til søknad om frådelling - gbnr 4189 Villanger	1609299
14.09.2021	naboliste4189	1609300
13.09.2021	Løyve til omdisponering og deling etter jordlova - gbnr 418/9 Villanger	1609301
13.09.2021	Løyve til oppføring av Frådelling av parsell med fritidsbustad - gbnr 418/9 Villanger	1609302
13.09.2021	Merknader til søknad/klage om frådelling av det gamle våningshuset på Villanger 418/ 9 Villanger	1609303
13.09.2021	Merknader til ikkje nabovarsel	1609304
22.03.2021	Grunnbok utskrift med bruksrett og vegrett - gbnr 418/9	1531645

	Villanger	
22.03.2021	Grunnboksutskrift_4631_418_9_0_0	1531646
25.02.2021	Vedkomande nabovarsling til søknad om frådelling - gbnr 4189 Villanger	1517572
25.02.2021	naboliste4189	1517637
26.03.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 418/9 Villanger	1477001
07.07.2020	Klage på avslag på søknad om frådelling av kårhus på - gbnr 418/9 og 418/6 Villanger	1420274
16.06.2020	Avslag på søknad om frådelling - gbnr 4189 Villanger	1406931
25.03.2020	Situasjonskart	1367042
25.03.2020	Søknad om frådelling GBNR 418/9 Villanger	1367038
25.03.2020	Side 2 i søknadsskjema	1367040
25.03.2020	Søknad om dispensasjon	1367041
25.03.2020	Grunnbok	1367045
11.02.2021	Gjeld merknader etter nabovarsel - gbnr 418/9 Villanger	1510338
10.02.2021	VILLANGER-BNR-9-FRADELING-ANG-NABOVARSEL	1509859
17.01.2021	Svar på førespurnad om nabovarsling - gbnr 418/9 Villanger	1498952
07.01.2021	Frådelling av parsell med fritidsbustad gbnr 418/9 Villanger - merknader vedkommande nabovarsel	1494998

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 04.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
153/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

### Meldingar og orienteringar til APM - 13.10.2021

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

#### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

#### Saksopplysninger:

Det vert lag fram følgjande melding/orientering:

-Orienteringsotat "Status Dekksak Hjelmås" v/Line Merete Valle-tenesteleiar Egedomsforvaltning

#### Vedlegg i saken:

04.10.2021 Politisk møteplan 2022\_utkast 21.09.21

1621724