

**Arkiv:** GBNR-318/12, FA-L42, HistSak-19/2058  
**JournalpostID:** <jplD> 20/18638  
**Saksbehandlar:**  
**Dato:** 07.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
063/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til bustad nr. 2 - gbnr 318/12 Sagstad Øvre RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følge og vedtak datert 05.02.2020 vert gjort om med følgjande endring:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 for oppføring av ny bustad på gbnr 318/12, på følgjande vilkår:

1. Eksisterande bustad skal rivast.
2. Det skal vera søkt om og gitt løyve til riving av eksisterande bustad før det vert gitt igangsetjingsløyve for ny bustad.
3. Det skal vert gitt ferdigattest for riving av eksisterande bustad før det vert gitt ferdigattest for ny bustad.
4. Ny bustad skal koplast til offentleg vass- og avløpsanlegg.
5. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.
4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Søknad om riving av eksisterande bustad.
2. Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308
3. Søknad om tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja

føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Før det vert gitt ferdigattest for bustaden skal det liggja føre ferdigattest for riving av eksisterande bustad.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 og 19-2 jf. § 11-6.

#### **Utval for areal, plan og miljø 29.04.2020:**

##### **Behandling:**

##### **Framlegg frå S.Toft-V:**

Klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert delvis teke til følgje, og vedtak datert 05.02.2020 vert oppretthalde med følgjande endring:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 for oppføring av ny bustad på gbnr 318/12, på følgjande vilkår:

1. Eksisterande bustad skal få endra bruk til anneks.
2. Det skal vera søkt om og gjeve løyve til bruksendring av eksisterande bustad til uthus før det vert gjeve igangsettingsløyve for ny bustad.
3. Det skal vert gjeve ferdigattest for bruksendring av eksisterande bustad til uthus før det vert gjeve ferdigattest for ny bustad.
4. Ny bustad skal koplast til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.
5. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.
6. Samla utnyttingsgrad for ny og eksisterende bebeyggelse må totalt må være 400 kvadrat BRA før igangsetting.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg.
4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Søknad om bruksendring av eksisterande bustad til uthus.
2. Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308
3. Søknad om tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig vass- og avløpsanlegg.
  2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
- Før det vert gjeve ferdigattest for bustaden skal det liggja føre ferdigattest for bruksendring av eksisterande bustad til uthus.
- Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.
- Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 og 19-2 jf. § 11-6.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 063/20 Vedtak:**

Klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert delvis teke til følgje, og vedtak datert 05.02.2020 vert oppretthalde med følgjande endring:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 for oppføring av ny bustad på gbnr 318/12, på følgjande vilkår:

1. Eksisterande bustad skal få endra bruk til anneks.
2. Det skal vera søkt om og gjeve løyve til bruksendring av eksisterande bustad til uthus før det vert gjeve igangsettingsløyve for ny bustad.
3. Det skal vert gjeve ferdigattest for bruksendring av eksisterande bustad til uthus før det vert gjeve ferdigattest for ny bustad.
4. Ny bustad skal koplast til offentlig vatn- og avlaupsanlegg.
5. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.
6. Samla utnyttingsgrad for ny og eksisterende bebeyggelse må totalt må være 400 kvadrat BRA før igangsetting.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg.
4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Søknad om bruksendring av eksisterande bustad til uthus.
  2. Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308
  3. Søknad om tilkopling til offentlig vatn- og avlaupsanlegg.
- Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig vass- og avløpsanlegg.
  2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
- Før det vert gjeve ferdigattest for bustaden skal det liggja føre ferdigattest for bruksendring av eksisterande bustad til uthus.
- Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.
- Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 og 19-2 jf. § 11-6.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 318/12

Adresse: Sagstadvegen 127

Tiltakshavar/eigar: Erik Knag Johannesen

Ansvarleg søkjar: Tysseland Arkitektur AS

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Administrasjonen var på synfaring 16.01.2020.

Saka gjeld klage på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, sak 20/1192, datert 05.02.2020 om dispensasjon og løyve til bustad nr. 2. Vedtaket har følgjande ordlyd:

#### **«APM- 010/20 Vedtak:**

*Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 som gjeld rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, og dispensasjon frå føresegn 1.6.14 som gjeld samla bruksareal, for oppføring av ny bustad på gbnr 318/12, på følgjande vilkår:*

- 1. Ny bustad skal koplast til offentleg vass- og avløpsanlegg.*
- 2. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.*

*Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:*

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*
- 2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.*
- 3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.*
- 4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.*

*Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:*

- 1. Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308*
- 2. Søknad om tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.*

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.*
- 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.»*

#### **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland i skriv datert 02.03.2020 og grunngeving for klagen i skriv datert 11.03.2020.

Det er gjeve utsett iverksetting av vedtaket inntil klagen er endeleg avgjort i brev datert 16.03.2020.

Kommunen har mottatt tilsvar til klagen frå tiltakshavars sin representant, Tysseland Arkitektur AS, i skriv datert 06.04.2020.

## **Klagerett og klagefrist**

Klagen er mottatt innan den 02.03.2020 og er mottatt innan fristen.

## **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 29.04.2020, og blir handsama to dagar etter fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

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

Om klagen ikkje vert tatt til følgje ved at utvalet vel å gje dispensasjon til oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks, må utvalet også gje dispensasjon frå føresegn 1.6.14 då samla bruksareal for eksisterande bustad, ny bustad og uthus vil vera 413,4 m<sup>2</sup> (eksisterande bustad og ny bustad er opplyst til 399,4 m<sup>2</sup> og uthuset har eit bruksareal oppgitt til 14 m<sup>2</sup>). Alternativt må det setjast vilkår om at uthuset vert rive.

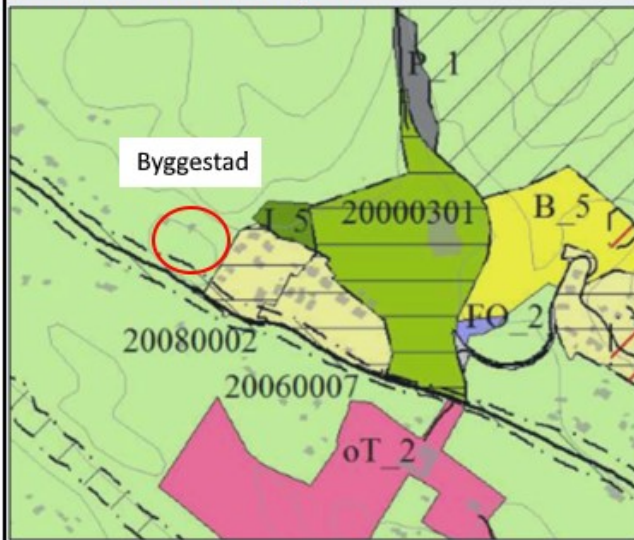
Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

## **Planstatus**

Gbnr 318/12 er ein uregulert eigedom som i kommunedelplanen for Meland er vist som LNFR-føremål. Det er ikkje drift på eigedomen og tiltaket krev difor dispensasjon frå LNFR-føremålet, jf. føresegn 3.1 til kommunedelplanen.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er gitt ved føresegn 1.6.14 der samla bruksareal for bustad, garasje og uthus ikkje skal overstiga 400 m<sup>2</sup> og bygd areal ikkje skal overstiga 30 %.

Utsnitt fra kommuneplanen

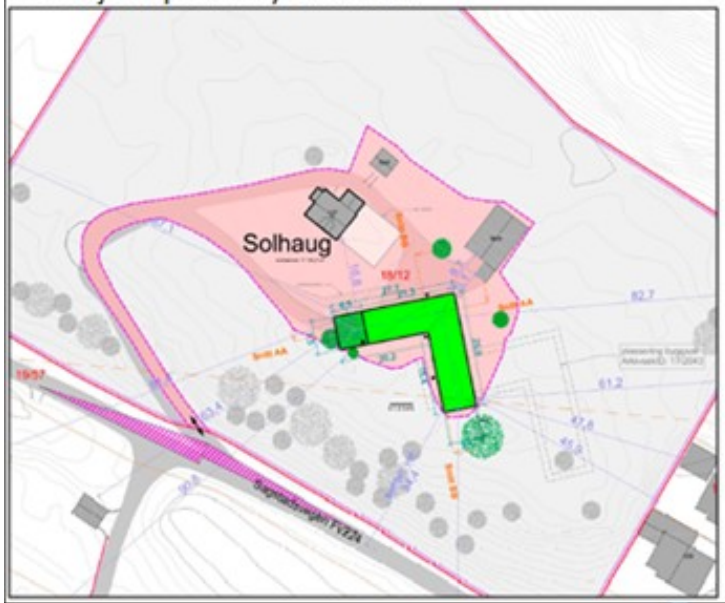


Utsnitt fra gardskart



Kart og teikningar

Situasjonsplan ny søknad



Illustrasjon ny bustad



## Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

*«Fylkesmannen klager på at det ikkje er sett vilkår om at eksisterande hus skal rivast, for å kunne føre opp eit nytt hus på eigedomen.*

*Den endra plasseringa av tiltaket vil føre til at fotavtrykket av huset ikkje vil omdisponere dyrka mark, og vil vel difor å ikkje klage på plasseringa av huset. Vi vil likevel peike på at plasseringa, i praksis kan føre til omdisponering av noko av det tilgrensa arealet som er definert som innmarksbeite, då det ikkje vil vere naturleg å nytte jorda tett opptil huset og at det er sannsynleg at deler vil opparbeidast til hage. Det hadde difor vore positivt for landbruksinteressene om huset vart trekt lengre vekk frå dyrka mark.*

*Eigedomen er ein liten landbrukseigedom som ikkje er i drift. Det er difor ikkje naudsynt med to hus på eigedomen. Det er også tenkjeleg at det vert eit ønskje om frådelling av det eine huset på kort eller lengre sikt. I forvaltning av landbrukseigedomar må ein sjå på områda i eit langtidsperspektiv. Ein dispensasjon her vil også kunne føre til ytterlegare press på landbruksarealet i området.*

*Vi viser også til at sjølv om eigedomen ikkje ligg langt ifrå skule, har den ikkje tilfredsstillande, sikker skuleveg.*

*Den omsøkte eigedomen ligg sentralt til i Alver kommune, ikkje langt frå Frekhaug. Det er i kommuneplanen tatt konkret stilling til kor ein skal byggje bustader. Det er sett av område til bustad i nærleiken, og det aktuelle området er sett av til LNF-område. I temakart som ligg som vedlegg til kommuneplanen er området definert som kjerneområde jordbruk og kulturlandskap. Ein har difor tatt konkret stilling til at det i dette området er andre omsyn, enn*

bustader, som skal ha forrang. Vår vurdering er at det er fare for uheldige presedensverknader og fare for å sette kommuneplanen som styringsverktøy vesentleg til side. Fylkesmannen er opptatt av at dette er eit sentrumsnært område med stort press på areala. Vi viser også til plan- og bygningslova (pbl.) § 11-6 der det mellom anna står at der det ikkje gjeld eller er stilt krav om reguleringsplan, skal kommuneplanen sin arealdel følgjast ved avgjerd av søknad om løyve.

Vurderinga vår er at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon utan vilkår om riving av eksisterande bustad, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.»

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«I forhold til klagens oppbygging velger vi ikke å gå inn i historikk delen, da vi ser på denne delen som helt avklart i forhold til forrige sak fra 2017. Vi vil også påpeke at denne sak må sees på isolert og ikke i sammenheng med forrige sak, slik får vi en riktig/rettfærdig saksbehandling.

- Historikk delen og innledning, er å se på som en bekreftelse på at alle andre momenter for saken er i tråd med FMV sine synspunkter, for eksempel plassering og det omtalte jordvernet.

- I første avsnitt på grunngjeving, er det uttalt at en ikke har satt vilkår om rivning. Riktig grunngjeving her, burde vært at en ikke skal kunne gi tillatelse til to selvstendige boenheter på eiendommen.

- Andre avsnitt beskriver at plassering på huset er plassert utenfor dyrka mark, at en mistenker tiltakshaver til å lage hage av det som er dyrka mark, er en argumentasjon som faller for sin egen urimelighet.

- Øvrige avsnitt i klagen, utgår fra at en i vedtaket har tillatt to selvstendige boenheter. Vi vil ikke gå inn på den delen, da vi er enige i Fylkesmannens grunngjeving her.

Konklusjon: - Vedtaket om rammetillatelse gis et vilkår om at eksisterende våningshus skal være omgjort til annekst før det gis brukstillatelse til ny enebolig. Dette kan gjøres i en administrativ behandling av saken.

- Vi ber om at byggesak med umiddelbar virkning, opphever «utsett iverksetting». Slik at tiltakshaver kan gis mulighet for igangsetting av bygging.»

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



I tillegg er det formidla munnleg i telefonsamtale frå søkjar til saksbehandlar på søknad at saksbehandlar hos Fylkesmannen ikkje har noko imot at eksisterande bustad vert omgjort til anneks. Då det dette ikkje er følgt opp skriftleg frå Fylkesmannen si side, har administrasjonen ikkje vurdert dette munnlege utsagnet.

## **VURDERING**

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

*«Eigedomen gbnr 318/12 er ein liten landbrukseigedom med eit matrikelregistrert areal på om lag 29,5 daa. Det er ikkje drift på bruket. Eigedomen består av 7,7 daa fulldyrka jord, 4,1 daa overflatedyrka jord, 12,6 daa innmarksbeite, 13,8 daa skog og 5,1 daa anna areal.*

*Tiltakshavar har opplyst at eksisterande eldre einebustad (våningshus frå om lag 1930), på grunn av størrelse og standard, ikkje lenger er tenleg som bustad for familien. Tiltakshavar ønskjer å byggja ny bustad og samstundes bruksendra eksisterande våningshus til anneks/uthus (bygningkode 181). Denne løysinga er valt fordi eksisterande bygg er SEFRAK-registrert og fortel ei historie, samstundes som det er brukt mykje midlar på å vedlikehalde bygget slik at det ikkje er føremålstenleg å riva dette.*

*Oppføring av ny bustad knytt til landbruket kan berre tillatast når det vert dokumentert at det er nødvendig på grunn av tradisjonell landbruksdrift på garden. Omsøkte tiltak vil medføra at det vert 2 bustadar på eigedomen. Å bruksendra den eksisterande bustaden til anneks vil etter administrasjonen si vurdering ikkje endra dette.*

*Med anneks forstår vi eit frittliggjande bygg i tilknytning til ein bustad eller fritidsbustad, som skal fungera saman med hovudbygningen. Ofte vil eit anneks vera eit mindre bygg med soverom/opphaldsrom slik at ein t.d. kan husa fleire gjestar. Eit anneks kan ikkje ha alle hovudfunksjonar som ein bustad.*

*Ved bruksendring av eit bygg må bygget framstå som det ein bruksendrar til. I dette tilfelle kan administrasjonen ikkje sjå at det er grunnlag for å bruksendra bygget til anneks då bygget klart framstår som ein bustad og framleis vil kunne nyttast til bustadføremål.*

*Eksisterande bustad*



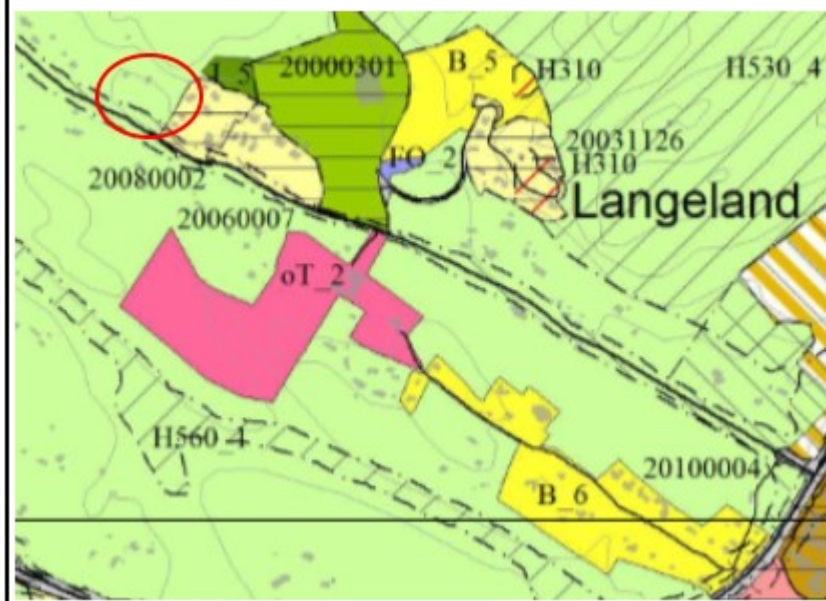
Administrasjonen vurderer at å gje dispensasjon for omsøkt tiltak isolert sett ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side. Bygget er planlagt oppført i eksisterande gardstun, vil ikkje berøra dyrka eller dyrkbar jord og heller ikkje stykka opp viktige landbruksareal på eigedommen. Omdisponeringsløyve etter jordlova er ikkje nødvendig.

I denne saka er det dei langsiktige verknadane av eit vedtak som må vektleggjast. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er særlege grunnar i denne saka som ikkje er relevante også for andre saker. Få eller ingen gardsbruk i Alver kommune har ei drift som kan forsvare to bustadar. Eigedommen det her er tale om er i tillegg ein liten landbrukseigedom utan aktiv drift. Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføra ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.

Då kommuneplanen for Meland vart vedtatt i 2015 vart det avsett fleire område rundt Frekhaug til nye bustadfelt. Det vart ikkje lagt opp til fortetting av LNFR-områda i randsona av desse. Dette var eit bevisst val i planprosessen. Gbnr 318/12 vart også i utkast til kommuneplan forslått avsett til LNF-føremål med spreidd bustadbygging utan krav til regulering, men vart i endeleg plan tatt ut etter krav frå fylkesmannen.

Omsøkt eigedom grenser mot utbyggingsområde omfatta av reguleringsplanane for Tua og Solhaug. Dette planområdet er i stor grad ferdig utbygd. I forlenging av det eksisterande utbyggingsområdet på Langeland blei det i kommuneplanen avsett eit nytt bustadområde (B\_5), samt eit bustadområde ved Bustølvegen (B\_6) .

Oversiktskart KPA Meland, raud sirkel viser byggestad



Administrasjonen har i vurderinga også lagt vekt på at kommuneplanen for Meland er relativt ny og at opning for spreidd bustadbygging på eigedomen vart vurdert i planprosessen, men vart ikkje tatt med i endeleg plan. Å gje dispensasjon i denne saka vil vera uheldig og kunne undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. Oppføring av nye bustader i området bør som utgangspunkt skje innan for dei avsette bustadområda.

Administrasjonen vurderer at tiltaket det no vert søkt om ikkje er vesentleg forskjellig frå tiltaket som vart endeleg avslått av Fylkesmannen i Rogaland i sak 17/2043. Bustaden sin storleik er redusert og bygget er flytta slik at det ikkje er plassert på dyrka eller dyrkbar jord. Vi vurderer likevel at Fylkesmannen i Rogaland sine argument i klagesaka vil gjera seg gjeldande for det omsøkte tiltaket. Dette er også vektlagt i administrasjonen si vurdering.

Administrasjonen si samla vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side ved oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje grunnvilkåret for å gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks er ikkje oppfylt.

Vi forstår eigar sitt argument om at bustaden på garden ikkje er eit føremålstenleg alternativ for familien ut frå dagens krav. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at eigar sitt behov for bustad må løysast ved utbygging/ombygging av eksisterande bygningsmasse på eigedomen, eller ved at eksisterande bustad vert riven og ny ført opp. Det er også mogleg å løysa behovet for bustad i nærområdet.

*Eksisterande bustad på eigedomen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er eit nasjonalt register over eldre bygningar og andre kulturminne bygd før 1900. Det er i enkelte område registrert bygningar fram til 1945. Det at en bygning er SEFRAK-registrert betyr ikkje at bygningen har et formelt vern. Oppføring i registeret medfører i seg sjølv heller ingen restriksjonar for kva som kan gjerast med eit bygg.*

*Det er opplyst i søknaden at den aktuelle bygningen er oppført rundt år 1930. Bygget er ikkje verna og det er ikkje kjend at bygget har særskilde verdiar som gjer at ein ikkje vil tilrå til dømes ny tilbygging, ombygging eller riving.*

*Administrasjonen finn å kunne gje dispensasjon for oppføring av ny bustad på vilkår av at eksisterande bustad vert riven. Tal bustadar på eigedomen vil då vera uendra og dei utfordringar ein dispensasjon slik omsøkt vil gje, vil ikkje lenger vera relevante i same grad. Dei faktiske forhold på eigedomen vil vera uendra og eigar vil då få ein ny og tenleg bustad i tråd med dei behov familien har. Det vert vurdert at tiltaket ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side og at føremonene ved tiltaket er større enn ulempene.*

*Dispensasjon for oppføring av ny bustad vert gitt på vilkår av at det vert søkt om riving av eksisterande bustad før det vert gitt igangsetjingsløyve for ny bustad, og at det ikkje vert gitt ferdigattest for ny bustad før det ligg føre ferdigattest for riving av eksisterande bustad. Det vert vidare sett vilkår om at ny bustad skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg og at avkøyringa til fylkesveg vert utbetra i samsvar med gjeldande vilkår.»*

Fylkesmannen klagar på at det ikkje er sett vilkår om at eksisterande bustad skal rivast.

Klagen frå fylkesmannen er i stor grad samanfallande med administrasjonen si vurdering. Det vart tilrådd å godkjenne søknaden på vilkår av at eksisterande bustad vart riven.

Fylkesmannen legg vekt på at det ikkje er naudsynt med to hus på landbrukseigedomen utan drift, området må sjåast i eit langtidsperspektiv, dispensasjon vil kunne føre til ytterlegare press på landbruksareala, det er satt av området til bustad i nærleiken, det er fare for uheldig presedensverknad og fare for å sette kommuneplanen som styringsverktøy vesentleg til side.

Administrasjonen viser også til vedtaket datert 07.09.2018 frå settefylkesmannen. Vedtaket gjaldt endeleg avslag på oppføring av ny bustad på eigedomen og bruksendring frå bustad til anneks for eksisterande bustad (med anna plassering enn noverande søknad). Settefylkesmannen la blant anna vekt på fare for uheldig presedensverknad då det ikkje er «*uvanleg at eigarar av andre landbrukseigedomar vil ønskja å føra opp bustad som ikkje er basert på og tilpassa gardens driftsgrunnlag*», sjå side fire avsnitt seks.

Tiltakshavars argumentasjon om å gjere om eksisterande bustad til anneks er behandla av settefylkesmannen i vedtaket datert 07.09.2018. Argumentasjonen er på nytt lagt fram ved behandling av noverande søknad og gjentatt i tilsvar til klage.

Administrasjonen held fast ved vurderinga som er gjort tidlegare. Det er ikkje grunnlag for å bruksendra bygget til anneks då bygget klart framstår som ein bustad og framleis vil kunne nyttast til bustadføremål. Søknaden kan godkjennast på vilkår av at eksisterande bustad vert riven.

Vi kan ikkje sjå at vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 er til stades og rår til at klagen vert tatt til følgje og vedtaket vert gjort om slik at dispensasjon vert gitt på vilkår av at bustad nr. 1 vert riven.

### **Konklusjon klage**

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og tiltrer vurderingane som er gjort tidlegare.

På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følgje og at søknad om dispensasjon og rammeløyve til bustad nr. 2 vert gitt på vilkår av at bustad nr. 1 skal rivast.

### **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 grunngjeven, 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 grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen 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 Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann 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:

06.02.2020	Dispensasjon og rammeløyve på vilkår for oppføring av ny bustad - gbnr 318/12 Sagstad øvre	1341174
09.01.2020	Søknad om rammetillatelse GBNR 318/12 - Sagstad	1337796
10.01.2020	3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_f-lgebrev-s-knad-dispensasjon-pdf.pdf (544704)	1338038
10.01.2020	17_TEGN_TegningNyFasade_a40-03-fasade--st-pdf.pdf (544687)	1338077
10.01.2020	18_TEGN_TegningNyFasade_a50-3-illustrasjon--st-pdf.pdf (544688)	1338078
10.01.2020	19_TEGN_TegningNyFasade_a50-4-illustrasjon-s-r-st-pdf.pdf (544689)	1338080
10.01.2020	20_TEGN_TegningNyFasade_a50-1-illustrasjon-s-r-pdf.pdf (544690)	1338081
10.01.2020	16_TEGN_TegningNyFasade_a40-04-fasade-vest-pdf.pdf (544700)	1338083
10.01.2020	11_KART_Situasjonsplan_a10-02-plassering-tiltak-p--g-rdskart-pdf.pdf (544695)	1338084
10.01.2020	9_KART_Situasjonsplan_a10-03-sit-plan-koordinater-pdf.pdf (544693)	1338085
10.01.2020	8_KART_Situasjonsplan_a10-1-situasjonsplan-pdf.pdf (544703)	1338086
10.01.2020	10_KART_Situasjonsplan_a10-01-situasjonsplan-pdf.pdf (544694)	1338087
10.01.2020	12_ANKO_UnderlagUtnytting_a10-04-utnyttelse-bra-pdf.pdf (544696)	1338088
10.01.2020	14_TEGN_TegningNyFasade_a50-2-illustrasjon-nordvest-pdf.pdf (544698)	1338091
10.01.2020	26_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-03-snitt-bb-pdf.pdf (544683)	1338094
10.01.2020	15_TEGN_TegningNyFasade_a40-02-fasade-nord-pdf.pdf (544699)	1338095
10.01.2020	22_TEGN_TegningNyFasade_a40-1-fasader-pdf.pdf	1338096

	(544705)	
10.01.2020	13_TEGN_TegningNyFasade_a50-1-illustrasjoner-pdf.pdf	1338097
	(544697)	
10.01.2020	23_TEGN_TegningNyPlan_a20-01-plan-1--etasje-pdf.pdf	1338098
	(544681)	
10.01.2020	24_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-02-snitt-ca-pdf.pdf	1338099
	(544682)	
10.01.2020	27_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-01-snitt-pdf.pdf (544684)	1338100
10.01.2020	34__Erklæring om ansvarsrett.pdf (544575)	1338101
10.01.2020	21_TEGN_TegningNyFasade_a40-01-fasade-s-r-pdf.pdf	1338105
	(544691)	
10.01.2020	25_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-1-snitt-pdf.pdf (544692)	1338106
10.01.2020	28_KORR_Folgebrev_forsidebrev-rammes-knad-pdf.pdf	1338107
	(544685)	
24.01.2020	Klageavgjørelse i byggesak gbnr 18-12 Sagstad øvre	1343717
31.01.2020	20/1192 - 20/4468 - Tilleggsbrev	1346149
31.01.2020	Tilleggsbrev - momenter til sak 10/20 i Utval for areal, plan og miljø	1346150
03.03.2020	Klage - Alver - ( Meland ) - gbnr 318/12 - Øvre Sagstad	1359468
03.03.2020	AcosSvarInn.xml	1359469
12.03.2020	Grunngjeving av klage - gbnr 318/12 Øvre Sagstad - oppføring av einebustad med garasje	1362773
12.03.2020	AcosSvarInn.xml	1362774
16.03.2020	Stadfestar mottatt klage og vurdering av utsett iverksetjing - gbnr 31812 Sagstad øvre	1363884
07.04.2020	Oversender klage på vedtak til uttale - gbnr 318/12 Sagstad øvre	1371350
07.04.2020	1702 Solhaug enebolig tilsvar klage FMV 060420	1371351