



Alver kommune  
Havnevegen 41 A  
5918 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## Klage på dispensasjon for oppføring av einestad med garasje - Alver - ( Meland ) - 318/12 - Øvre Sagstad

Vi viser til brev frå kommunen datert 08.05.2020. Saka gjeld dispensasjon for oppføring av bustad på gnr. 318 bnr. 12. Kommunen gav i vedtak av 05.02.2020, sak 010/20 dispensasjon for oppføring av bustad. Fylkesmannen klaga på vedtaket. Kommunen har i vedtak datert 29.04.2020, sak 063/20 tatt klagen delvis til følgje.

### «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 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 offentleg 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.»

Fylkesmannen i Vestland klagar med dette på nytt vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad, datert 29.04.2020, saknr. 063/20.

### Grunngjeving

Fylkesmannen klagar på førre vedtak på at det ikkje vart satt vilkår om riving av eksisterande våningshus før ein kan føre opp nytt bustadhus på eigedomen.

Det er no satt vilkår om at eksisterande våningshus skal få endra bruk til anneks og at det skal vere gjeve bruksendring til uthus for eksisterande bustad. Slik vi les vilkåra, skal eksisterande våningshus bruksendrast til både uthus og anneks. Fylkesmannen viser til at uthus og anneks ikkje er det same. Eit uthus er ein frittliggande bygnings som ikkje skal brukast til å bu i. Eit anneks er ein frittliggande bygning knytt til ein bustad/fritidsbustad. Verken anneks eller uthus skal innreiast eller stå fram som ei sjølvstendig bueining.

Vi viser til at kommunen har vurdert at eksisterande våningshus både er innreia og står fram som ei sjølvstendig bueining. Fylkesmannen er samd i denne vurderinga. Slik vi ser på saka, er det framleis gjeve dispensasjon til to bustader på eigedomen. Fylkesmannen si vurdering er at om eksisterande våningshus reelt vert gjort om til anneks/uthus vil vår klagegrunn falle vekk, men vi kan vanskeleg sjå at dette lar seg gjere slik våningshuset står fram.

Fylkesmannen kan difor ikkje sjå at vår klagegrunn har endra seg vesentleg ifrå førre vedtak. Vi viser til vår tidlegare grunngjeving:

*«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 framleis 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.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte.

Fylkesmannen klaga på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak i møte 29.04.2020, sak 063/20.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon. Fylkesmannen ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal  
avdelingsdirektør

Egil Hauge  
seksjonsleiar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*