

Advokatfirmaet  
**Sigrun Pedersen**  
M.N.A.  
Foretaksnummer: 980 337 413



Driftskontonr.: 9235.22.58581  
Klientkontonr.: 9235.22.58662

Alver kommune  
P.B. 4, 5906 FREKHAUG.

Ulset, 18.02.2021

Att.: Teknisk forvaltning og drift  
Kommunalsjef Anny Bastesen.

Sendt pr. e-post anny.bastesen@alver.kommune.no

**AD: SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV VEDR. GNR. 322 BNR. 97**

**I ALVER KOMMUNE – GRUNNEIER RUNE RADING.**

**DERES REF.: 20/13520-21/3323.**

Undertegnede representerer Rune Rading.

Den 09.07.20 sendte undertegnede pva Rune Rading søknad om fritak fra midlertidig byggeforbud ifm gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune.

I brev fra Alver kommune v/saksbehandler Larissa Dahl til undertegnede av 10.09.20 ble det informert om at det måtte søkes om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune, herunder;

- Formål med søknad om dispensasjon.
- Nabovarsling, og begrunnelse for søknad om dispensasjon.
- Dokumentasjon som viste at eiendommen er sikret tilgang til vann og avløp.
- Søknad om løyve til utvidet bruk av fylkesveg.
- Kart som viser omtrentlig plassering av bolig og tilkomst.

I brev fra undertegnede sendt pr. e-post til hhv Alver kommune sin e-postkasse og til saksbehandler Larissa Dahl sin e-post av 17.11.20 med vedlegg ble det søkt om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune ifm gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune pva Rune Rading, og gitt tilbakemelding på de forhold som Alver kommune tok opp i brev av 10.09.20;

- Formål med søknad om dispensasjon.
- Nabovarsling, og begrunnelse for søknad om dispensasjon.
- Dokumentasjon som viste at eiendommen er sikret tilgang til vann og avløp.
- Søknad om løyve til utvidet bruk av fylkesveg.
- Kart som viser omtrentlig plassering av bolig og tilkomst.

I brevet ble det for øvrig vist til at da midlertidig bygge-og delingsforbud vedtatt av tidl. Meland kommune den 19.02.2019 var opphevet etter at søknad om fritak fra midl. byggeforbud ble inngitt herfra den 09.07.20 bortfalt denne del av søknaden.

I brev fra undertegnede til Alver kommune v/saksbehandler Larissa Dahl av 24.11.20 ble det fremlagt kopi av avtale ifm vann/avløp mellom Rune Rading og Gripsgård Bygg AS m.fl. av 23.11.20.

I brevet av 23.11.20 1. og 2. avsnitt ble det vist til foregående brev/søknad om dispensasjon av 17.11.20.

Vestland fylkeskommune fattet for øvrig den 04.01.21 vedtak om Løyve til utvidet bruk av avkjørsle – Fv 564 – gnr. 322 bnr. 97 – Alver kommune, ref.nr. 2020/78776-3.

\* \* \* \* \*

Alver kommune fattet vedtak datert 17.01.21 – bil. nr. 1 - med slik ordlyd, sitat:

**«VEDTAK:**

*Med heimel i plan-og bygningslova § 19-2 ndre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for oppføring av einebustad på gbnr. 322/97.*

*Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»*

Vedtaket ble påklaget av Rune Rading v/undertegnede den 08.02.2021 – bil. nr. 2.

**Som det fremgår av klagen inneholder vedtaket fra Alver kommune datert 17.01.2021 ingen henvisninger til Søknad om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune ifm gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune pva grunneier Rune Rading av 17.11.2020 – hverken med henvisning til de argumenter som der er fremført mht søknad om dispensasjon, eller de dokumenter som der er vedlagt.**

**Dette til tross for at søknad om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune fra undertegnede av 17.11.20 med vedlegg ble sendt til Alver kommune og til saksbehandler Larissa Dahl pr. e-post og det videre var henvist til søknaden 2 steder i e-post fra undertegnede til Alver kommune av 24.11.20.**

I vedlegg til vedtak fra Alver kommune datert 17.01.21 er heller ikke kopi av søknad om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2.1 herfra av 17.11.20 med bilag vedlagt; kun opprinnelig søknad om fritak fra byggeforbud av 09.07.20 og e-post herfra av 24.11.20.

\* \* \* \* \*

Etter anmodning fra undertegnede pr. e-post til Alver kommune v/saksbehandler Larissa Dahl av 20.01.21 mottok undertegnede samme dag kopier av uttalelser ifm dispensasjonssaken av hhv

- Vegavdelingen i Alver kommune av 30.11.20
- Fylkesmannen i Vestland av 22.12.20, og
- Vestland Fylkeskommune av 04.01.21

**Uttalelser fra nevnte instanser inneholder heller ingen henvisninger til Søknad om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune ifm gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune fra undertegnede pva grunneier Rune Rading av 17.11.2020 – hverken med henvisning til de argumenter som der er fremført mht søknad om dispensasjon, eller de dokumenter som der er vedlagt.**

**I vedlegg til brev fra Alver kommune til nevnte instanser av 09.12.20 er heller ikke kopi av søknad om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2.1 herfra av 17.11.20 med bilag vedlagt; kun opprinnelig søknad om fritak fra byggeforbud av 09.07.20 og e-post herfra av 24.11.20.**

**Det synes således som om søknad om dispensasjon herfra av 17.11.20 med vedlegg ikke er oversendt fra Alver kommune til Vegavdelingen i Alver kommune, Fylkesmannen i Vestland og Vestland Fylkeskommune, slik at de uttalelser som nevnte 3 instanser har kommet med i saken er basert på mangelfullt grunnlag.**

\* \* \* \* \*

Som det fremgår av klagen er Rune Rading av den oppfatning at vedtaket fra Alver kommune datert 17.01.21, mottatt 18.01.21, er **mangelfullt begrunnet** da det ikke fremgår av vedtaket at søknad om dispensasjon fra plankravet av 17.11.20 med argumentasjon og dokumentasjon er vurdert.

Følgelig anses vedtaket datert 17.01.2021 som **ugyldig**.

\* \* \* \* \*

Som det videre fremgår av klagen har Rune Rading mottatt en faktura fra Alver kommune datert 19.01.2021, beløp kr. 12.000,-, forfall 18.02.2021 og med tekst «Avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet – gbnr. 322/97 Mjåtveit 20/13520», kfr. vedlagte kopi.

Etter forespørsel om hva denne fakturaen gjelder/baserer seg på har en mottatt tilbakemelding i brev fra Alver kommune v/avd.leder Marianne Sandvik og saksbehandler Larissa Dahl av 10.02.2021 – bil. nr. 3 - hvor det er vist til gebyrregulativet for Alver kommune 2020 pkt. 4.1 samt vedtaket fra Alver kommune datert 17.01.2021.

\* \* \* \* \*

Under henvisning til ovenstående anmodes det om at

1. Alver kommune vurderer saken på nytt, idet det synes som om brev herfra til Alver kommune av 17.11.20 med søknad om dispensasjon fra plankravet med argumentasjon og dokumentasjon ikke er vurdert, og at saken dermed ikke er realitetsbehandlet, og
2. Alver kommune vurderer grunnlaget for faktura datert 19.01.2021.

Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen



Sigrun Pedersen  
Advokat

Vedlegg.

c.c.: Rune Rading

1.



## Plan og byggesak

Advokatfirmaet Sigrun Pedersen  
Postboks 168  
5873 BERGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/13520 - 21/3323

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
17.01.2021

### Avslag på søknad om dispensasjon frå plnkravet - gbnr 322/97 Mjåtveit

**Administrativt vedtak.** Saknr: 083/21  
**Tiltakshavar:** Rune Rading  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

#### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for oppføring av einebustad på gbnr. 322/97.

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

#### SAKSUTGREIING

##### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå pbl § 11-6 første ledd, jf. plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for oppføring av einebustad på gbnr. 322/97.

Det vert elles vist til søknad motteken 09.07.20 og supplert 24.11.20.

##### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte dokumentasjon i brev av 19.08.20 og 10.09.20.

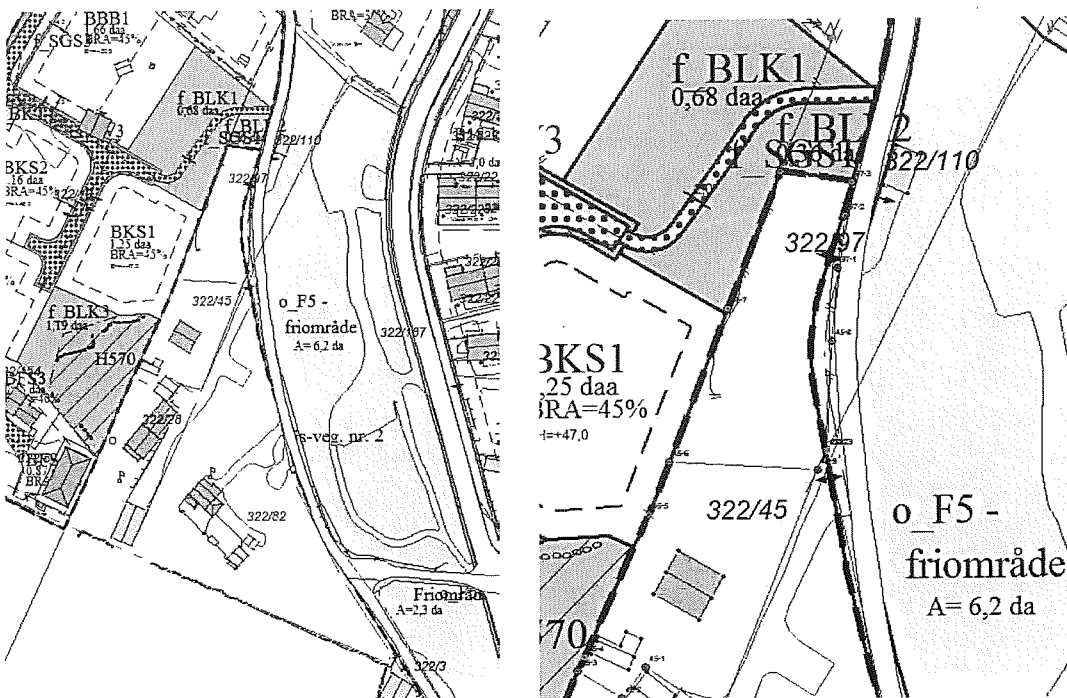
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå sækjar 24.11.20 og sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som bustadføremål, men eigedomen gbnr 322/97 er registrert i matrikkelen som fritidseigedom med areal på ca. 652 m<sup>2</sup>. Bustadoppføring som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i kommunedelplan for Meland, men tiltaket krev utarbeiding av reguleringsplan for gjennomføring.

## Kart/Foto

Kartutsnitt av KDP for Meland:



Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

## Historikken i saka

Det vart tidligare gjeve vedtak om arealoverføring av 350 m<sup>2</sup> frå 322/45 til 322/97 i politisk vedtak 067/20 i sak 20/438 av 29.04.20 i Alver på vilkår at evt. utbygging av tomt gbnr 322/97 skal skje etter at område er regulert. Utval for areal, plan og miljø har gjeve dispensasjon frå både plankravet og frå mellombels bygge- og deleforbod i området.

I ettertida har Utval for areal, plan og miljø oppheva mellombels forbod for bygge- og deleforbod for området. Omsøkt tiltak krev etter dette berre dispensasjon frå plankravet.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl § 11-6 første ledd, frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for oppføring av einebustad på gbnr. 322/97. Det vart sendt dispensasjonssøknad frå mellombels bygge- og deleforbod den 14.07.20. Sakshandsamar informerte søkjar at det må søkjast om dispensasjon frå plankravet i tillegg den 10.09.20. Søknad kom 24.11.20 med same grunngjeving som opphavleg dispensasjonssøknad frå bygge- og deleforbod av 14.07.20.

Det er søkt dispensasjon med grunngjeving nedanfor. Vi gjer merksam på at vi viser berre til hovudpunktar i søknaden:

1.

Rune Rading eier eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i tidl. Meland, nå Alver kommune.

Eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i Alver kommune er alle markert med gul farge i kommuneplanen, som betyr boligformål.

På gnr. 22 bnr. 45 i Alver kommune er det oppført en fritidsbolig.

Rune Rading bor deler av året i fritidsboligen på gnr. 22 bnr. 45 i Alver kommune, og videre deler av året på Gran Canaria av helsemessige årsaker.

2.

Rune Rading inngikk i 2019 en muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland, nå Alver kommune.

Da Rune Rading i 2019 inngikk muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland kommune var Rune Rading ikke informert om at det forelå et midlertidig bygge- og delingsforbud vedtatt av Meland kommune den 19.02.19.

7.

I telefonsamtale med dav. Meland kommune v/Merethe Tvedt av 12.11.19 ble det opplyst at det pågikk et arbeid med en såkalt områdeplan i dav. Meland kommune hvor bl.a. Rune Rading sine 3 eiendommer gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 ligger inne.

Det ble videre opplyst at dersom Rune Rading skulle få behandlet sin søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i dav. Meland kommune måtte han først søke om fritak fra det midlertidige delingsforbudet av 19.02.19.



Da Rune Rading i 2019 inngikk muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland kommune var Rune Rading således ikke informert om at det forelå et midlertidig bygge- og delingsforbud vedtatt av Meland kommune den 19.02.19.

Det er som opplyst ovenfor foretatt arealoverføring fra gnr. 322/45 til gnr. 322/97 i Alver kommune på ca. 350 kvm ved oppmålingsforretning den 19.06.20.  
Gnr. 322/97 i Alver kommune er etter oppmålingen på 652,6 kvm, slik at nåværende krav i kommunedelplanen om at nye selvstendige parseller skal være minst 650 kvm er oppfylt.

Tomten – gnr. 322/97 i Alver kommune – er som opplyst solgt, men salget kan ikke gjennomføres før det er gitt fritak fra midlertidig byggeforbud.  
Det vises for så vidt til brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune av 27.04.20 på s. 3, 1. avsnitt – bil. 13.

Administrasjon vil oppsummere grunngeving av dispensasjon i korte trekk:

- Tiltakshavar har inngått munnleg avtale med eit ektepar om sal av gbnr. 322/97 som er ubyggd.
- Etersom tiltakshavar bur i Spania deler av året er ikkje varsel om at kommunen vurderte å legge ned midlertidig bygge- og deleforbud kome fram til han, og dermed har ikkje tiltakshavar hatt anledning til å kome med merknadar innan 14.01.2019 som angitt i varselbrevet datert 18.12.2018. Tiltakshavar vart dermed heller ikkje informert om vedtak frå Meland kommune datert 19.02.2019 om midlertidig bygge- og deleforbud.
- Formålet med søknaden om dispensasjon å byggje bustaden utan plankravet.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Fylkesmannen i Vestland, som uttalde seg slik til saka den 22.12.20:

#### Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen/reguleringsplan og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Vi oppfatar søknad om dispensasjon for oppføring av bustad som mangelfull. I dispensasjons-søknaden vi har mottatt er det søkt om dispensasjon frå plankrav, men det står ikkje klart kva ein søker dispensasjon for. Kommunen opplyser at det er søkt om dispensasjon for oppføring av bustad. Vi kan ikkje sjå at det er lagt ved teikningar av bustad eller eit situasjonskart med plassering av bustad. Vi kan heller ikkje sjå at storleik på bustaden er opplyst. Vi meiner kommunen ikkje kan gi dispensasjon før dette er på plass. Etter det vi kan sjå er vegen som går forbi eigedom 322/97 regulert til gang og sykkelveg. Vi stiller spørsmål ved om det er fornuftig å auke trafikk på denne vegen.

Det omsøkte området er del av eit større område som er sett av med bustadformål med plankrav i arealdelen av kommuneplanen. I eit område som er sett av til bustad, skal det ikkje berre førast opp

bustader, men ein skal sørge for gode områder for leik og opphald og infrastruktur. I dette området skal det leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnader jf. punkt 1.6.10 i KPA Meland.

Dispensasjon frå plankrav for bustader, kan vere aktuelt i bustadområdet som er nesten ferdig utbygd. Innanfor bustadområde B8 er det i dag store områder som ikkje er bygde ut og ein dispensasjon her kan gjere det vanskelegare å krevje plan i området i framtida og kan føre til ein bit for bit utbygging av område utan plan. Fylkesmannen si vurdering er at det er viktig at det vert utarbeida ei reguleringsplan for området, som tar omsyn til dei samla miljø- og samfunnsinteressene i bustadområdet og som sikrar gode løysingar for eit godt bustadmiljø. I område der ein skal leggje opp til høg utnytting er det særleg viktig at ein legg vekt på gode fellesareal, universell utforming, estetikk og barn- og unge sine interesser mv., slik at ein får eit godt samfunn å leve i for folk i alle aldrar.

Fylkesmannen vurderer at det er uheldig med ein dispensasjon frå plankrav i denne saka. Om kommunen likevel vurderer å gi dispensasjon er det viktig at dette ikkje fører til at det vert vanskeleg å utarbeide ein reguleringsplan for området som sikrar eit godt bustadmiljø.

Fylkesmannen ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkjørsle frå FV564 den 04.01.21.

### **Nabovarsel**

Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg vedlagt kvittering for nabovarsel om dispensasjon i saka. Ved evt. klage skal dokumentasjon om nabovarsel leggjast ved.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket- bustad- er ikkje vist i situasjonsplan når det søkjast kun om dispensasjon frå plankravet for oppføring av bustad på tomten.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i privat avtale.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup via private leidningar. Signert privat avtale ble mottaken 24.11.20.

Det er ikkje søkt om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup foreløpig.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

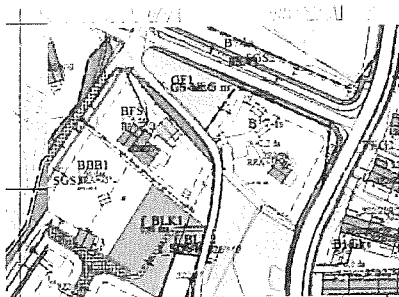
Det er gitt løyve frå Vestland fylkeskommune om utvida avkjørsle frå fylkesveg 564 den 04.01.21.

Avkjørsle til offentleg veg er ikkje regulert/godkjent i reguleringsplanen. Etablering av ny avkjørsle i dette tilfelle krev dispensasjon frå reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Det er gjeve uttale frå Samferdsel-, veg-, vass- og avløpsavdelinga vedr. vegtilkomst i sak 20/18111 datert 30.11.20. Ved evt. klage på vedtak må det liggje føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 322 bnr. 187.

For å ivareta tryggleiken til dei som ferdast i gang- og sykkelvegen bør ein setje fleire krav til avkjørsle. Administrasjonen meiner at vegtilkomst skulle løysast i reguleringsplan på best mogeleg måte, slik at alle omsyn m.a. trafikktryggleik, mjuke trafikantar kunne takast vare på. Kommune har ikkje handsama søknad om avkjørsle då søknaden om dispensasjon vart avslått.

I uttale frå Samferdsel-, veg-, vass- og avløpsavdelinga står det følgjande:

Eigedom ligg i uregulert området innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Meland er definert som bustadføre mål. Vegane rundt den uregulerte eigedomen er regulert i reguleringsplaner for Mjåtveitstø og Mjåtveitmarka:



Regulert kommunal veg (o. SKV 1) ender i regulert privat fellesveg (f. SV 1 og f. SV 2) som er felles kjøreveg til BBB1, BKS 1-3 og BFS 2-4. Kommunal veg er regulert inn med siktsone og svingradius. Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning kan gje utvida bruk av denne avkjørsle.

Fra fellesveg er det regulert inn ei gang- og sykkelveg (GS-veg 2) som er felles for B1 til B34. Gang- og sykkelvegen er open for naudsynt kjøring til og frå eigedomar som har tilkomst via denne.

Etter det vi forstår ønsker sakshandsamar også ei vurdering av ei ny avkjørsle her. Slik samferdsel, veg-, vatn- og avløp ser det vil det være muleg å etablere ei avkjørsle her. Ei slik avkjørsle er vist i reguleringsplan for Mjåtveitmarka.



### 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.

### 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Eit viktig moment i vurdering av dispensasjon for arealoverføringa av 350 m<sup>2</sup> frå gnr. 322/45 til gbnr 322/97 i politisk vedtak 067/20 i sak 20/438 av 29.04.20 i Alver kommune var at området skal regulerast før det skal søkjast om evt. oppføring av bustad på eigedommen. I stade for å vente på at eigedomen vert regulert, søkjer tiltakshavar om ny dispensasjon frå plankravet i denne saka.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for område ivaretek ein omsynet til dei samla miljø-og samfunnsinteressene i bustadområdet som sikrar gode løysingar for eit godt bustadmiljø. Slik Fylkesmannen i vestland påpeiker i område der ein skal leggje opp til høg utnytting er det særleg viktig at ein legg vekt på gode fellesareal, universell utforming, estetikk, barn-og unge sine interesser, slik at ein får eit godt samfunn å leve i for folk i alle aldrar.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er søkt om oppføring av bustad utan reguleringsplan. Eigedommen gbnr 322/97 er en del av eit stort område som ikkje er regulert. Eksisterande infrastruktur på gbnr. 322/97, medrekna veg, vatn og avlaup er ikkje regulert.

Ein dispensasjon i denne saka vil dermed kunne skape presedens for liknande eigedomar i området og gi utfordringar knytt til pågåande planprosess i området.

Vi viser i tillegg til statsforvaltaren sin uttale av 22.12.20 som rår ifrå dispensasjon i denne saka, og at kommunen har plikt til å legge vekt på uttale frå regionale mynde.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at infrastrukturen for eigedommen er ikkje er løyst i felles plan og at tilkomsten til eigedommen skal skje via gang-og sykkelveg. Vidare vil ein dispensasjon skape presedens for liknande saker i området, og kommunen mister sitt verktøy for å styre utvikling av området i planprosessar. Vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet for oppføring av bustad er ikkje oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

## 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

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- 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.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

## Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

## Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/13520

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon fra plankrav - gbnr. 322/97 Mjåtveit

Ad Søknad om dispensasjon fra plankrav - gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune. Grunneier Rune Rading. Deres ref. 2013520-2056572

Søknad om fritak frå bygge- og deleforbod - gbnr 322/97 Mjåtveit

Søknad om fritak fra midl. byggeforbud ifm gbnr 322/97 Mjåtveit

**Kopi til:**

Rune Rading	Postboks 40	5906	FREKHAUG
-------------	-------------	------	----------

**Mottakarar:**

Advokatfirmaet Sigrun Pedersen	Postboks 168	5873	BERGEN
--------------------------------	--------------	------	--------



Advokatfirmaet  
**Sigrun Pedersen**

M.N.A.

Foretaksnummer: 980 337 413



Driftskontonr.: 9235.22.58581

Klientkontonr.: 9235.22.58662

Alver kommune  
P.B. 4, 5906 FREKHAUG.

Nyborg, 24.11.2020

Att.: Rådgiver Plan-og byggesak Larissa Dahl.

Sendt pr. e-post [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no) og [larissa.dahl@alver.kommune.no](mailto:larissa.dahl@alver.kommune.no)

**AD: SØKNAD OM FRITAK FRA MIDLERTIDIG BYGGEFORBUD IFM**

**GNR. 22 BNR. 97 I ALVER KOMMUNE.**

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV – KOMMUNEDELPLAN**

**PKT. 1.2 I MELAND KOMMUNE.**

**GRUNNEIER: RUNE RADING. DERES REF.: 20/13520-20/56572.**

Jeg viser til tidligere korrespondanse og annen kontakt med tidligere Meland kommune, nå Alver kommune, på vegne av Rune Rading ifm opprinnelig søknad om arealoverføring fra eiendommen gnr. 322 bnr. 45 til gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune av 31.10.19, senest til mitt brev til Alver kommune av 17.11.20 med vedlegg.

I anledning brev herfra av 17.11.20 pkt. 4 vises det til vedlagte kopi av avtale mellom Gripsgård Bygg AS, Rune Rading m.fl. undertegnet 23.11.20 vedrørende vann- og avløpsløsning.

Som det fremgår av avtalen pkt. 2 er gnr. 322 bnr. 97 sikret vann- og avløpsløsning.

Med vennlig hilsen

Sigrun Pedersen  
Advokat

Vedlegg.

c.c.: Rune Rading





**Avtale om vann/avløpstunnel m.v.**

Denne avtale («Avtalen») er inngått mellom:  
Gripsgård Bygg AS org nr 992299118



Og

Rune Rading, hjemmelshaver til Gnr. 322, bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i Alver kommune

**1.**

Gripsgård Bygg AS lager trasé som tegnet opp med svart strek i vedlagt kart. Rørene legges innenfor 1,5-2,5 meter meter fra nordvestre hjørne på gnr 322 bnr 97 i Alver kommune og inn på gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune. Dybde for tunnelen er på 6-7 meter under gnr. 322, bnr. 97 og på ca. 5,5 meter under gnr. 322, bnr. 110 i Alver kommune. Det skal borres 2 hull, et for vann og et for avløp. Diameter på borehullene er utvendig mål 200mm. Vannledning er på 160 mm og avløp på 180 mm. Dette skal tinglyses på gnr. 322, bnr. 97, 110 og bnr. 13 i Alver kommune.

**2.**

Gripsgård Bygg AS skal besørge og bekoste stikk frem til **grensen** mellom gnr. 322, bnr. 13 og gnr. 322, bnr. 97 i Alver kommune, se vedlagt kart. Gårdsnummer 322, bnr. 97 i Alver kommune skal ha rett til å vederlagsfritt koble seg på vann/avløpsledning på gnr. 322, bnr. 13 i Alver kommune. Dette skal tinglyses på gnr. 322 bnr. 13 i Alver kommune.

**3.**

Gårdsnummer 322, bnr. 45 i Alver kommune har i dag sammen med gnr. 322 bnr. 28 i Alver kommune et Biovac-anlegg på gnr. 322, bnr.82 i Alver kommune. Bygghuset Utvikling AS org.nr. 919 601 477 eier gnr. 322 bnr. 82 i Alver kommune.

Dersom gnr. 322, bnr. 82 i Alver kommune bygges ut og Biovac-anlegget og vann rør ,å fjernes eller flyttes på, besørger og bekoster Gripsgård Bygg AS at gnr. 322, bnr. 45 i Alver kommune blir tilkoblet eksisterende vann/avløpssystem vederlagsfritt. Firmaet Bygghuset Utvikling AS, org.nr. 919 601 477.Samtykker til dette ved signering på denne avtale for dette punkt. Tilkoblingsavgift til kommunen besørgeres av gnr. 322, bnr. 45 i Alver kommune. Dette skal tinglyses på gnr. 322 bnr. 82 i Alver kommune.

**4.**

Gårdsnummer 322, bnr. 45 i Alver kommune får vederlagsfri veirett over gnr. 322, bnr. 82 i Alver kommune. Veien markeres på vedlagte kart. Bygghuset Utvikling AS, org.nr. 919 601 477 samtykker til dette ved signering på denne avtale for dette punkt. Veiretten tinglyses på gnr. 322, bnr. 82 i Alver kommune.

## 5.

Det er avtalt at Gripsgård Bygg AS betaler til Rune Rading beløp stort kr 30.000,- som kompensasjon. Beløpet skal settes inn på advokat Sigrun Pedersens klientkonto 9235.22.58662, straks avtale er undertegnet av partene. Arbeidet med tunnel kan ikke starte før beløpet er betalt og avtalen er godkjent av Alver kommune og de nevnte rettigheter/plikter er tinglyst på de respektive eiendommer.

## 6.

Gripsgård Bygg AS garanterer for og har ansvar for samtlige vann - og avløpsrør på gnr. 322, bnr. 45, 97 og 110 i Alver kommune under byggeperioden for tunnelen. Dette innebærer at Gripsgård Bygg AS innestår for alle evt. skader/lekkasjer som måtte oppstå på samtlige vann- og kloakkrør på gnr. 322 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i Alver kommune under byggeperioden for tunnelen. Gripsgård Bygg AS garanterer også for evt. skader/lekkasjer på/i tunnelen som måtte oppstå under byggeperioden for tunnelen og i byggeperioden på gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune.

Gripsgård Bygg AS er også ansvarlig for lekkasjer/andre problemer med tunnelen etter at tunnelen er ferdig; og således ikke grunneier/e av gnr. 322 bnr. 97 og bnr. 110 i Alver kommune.

## 7.

Gripsgård Bygg AS søker Alver kommune om godkjenning for bygging av tunnel. Kopi av eventuell godkjenning skal sendes til Rune Rading v/ advokat Sigrun Pedersen

## 8.

Vedlegg til denne avtalen er som følger:

- Kart

Åsane 23/11/2020

Sted/dato

Shan Gripsgård

Gripsgård Bygg AS

Rune Rading.

Rune Rading

Som hjemmelshaver til gnr. 322, bnr. 82 i Alver kommune, samtykker vi til punkt 3 og 4 i denne avtalen.

Frelchaug 23/11/2020

Sted og dato

23/11-2020 Arne Rasmussen Kari Apgsgard

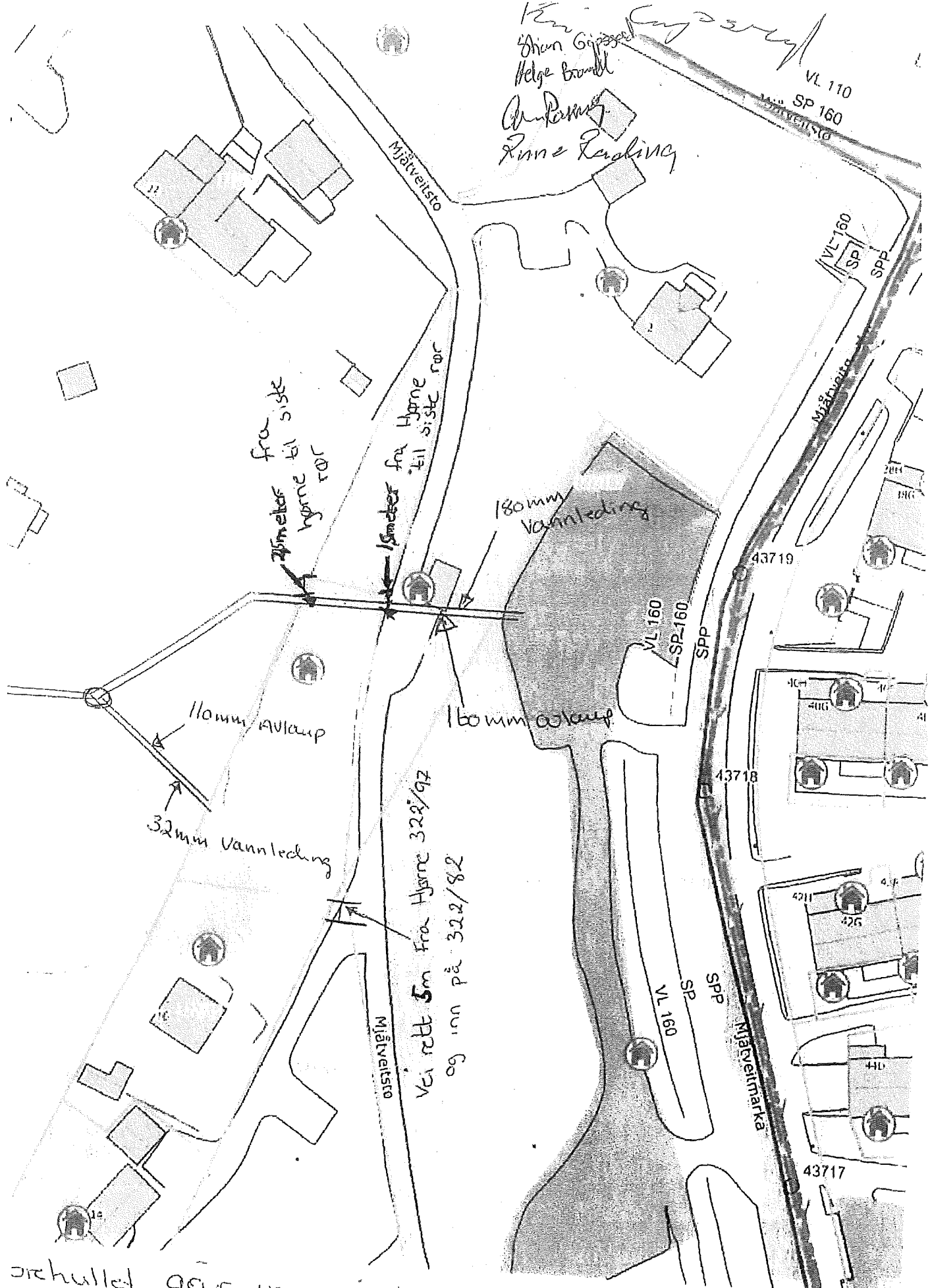
Bygghuset Utvikling AS, org.nr. 919 601 477'

Sted og dato

Frelchaug 23/11/2020

Silje Brakstad

Mjåtveit AS org 919 058 536 samtykker i avtalen



Kari Kjøpstad  
 Shon Gjøsæd  
 Helge Brandt  
 Anne Perren  
 Rime Rørding

orkhullet går inn på Kote 34,30 kommer ut på 33,80  
 overlekkning min 5,5meter under nåværende tereng



**Fra:** Sigrun Pedersen <advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com>  
**Sendt:** tirsdag 24. november 2020 11:21  
**Til:** Postmottak Alver; Larissa Dahl  
**Emne:** Ad: Søknad om dispensasjon fra plankrav - gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune. Grunneier Rune Rading. Deres ref.: 20/13520-20/56572.  
**Vedlegg:** 20201124115631557.pdf

Hei,

se vedlagte brev av dags dato ifm søknad om dispensasjon fra plankrav.

Med vennlig hilsen

Sigrun Pedersen  
Advokat

---

**Fra:** [skanner.advokatsp@gmail.com](mailto:skanner.advokatsp@gmail.com) <[skanner.advokatsp@gmail.com](mailto:skanner.advokatsp@gmail.com)>  
**Sendt:** tirsdag 24. november 2020 11:56  
**Til:** Sigrun <[advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com](mailto:advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com)>  
**Emne:** Message from "RNP002673577F68"





Advokatfirmaet  
**Sigrun Pedersen**

M.N.A.

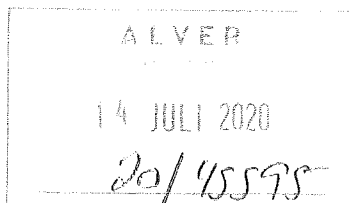
Foretaksnummer: 980 337 413



Driftskontonr.: 9235.22.58581

Klientkontonr.: 9235.22.58662

Alver kommune  
P.B. 4, 5906 FREKHAUG.



Nyborg, 09.07.2020

Sendt pr. e-post [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no) og pr. post.

**AD: SØKNAD OM FRITAK FRA MIDLERTIDIG BYGGEFORBUD IFM**

**GNR. 22 BNR. 97 I ALVER KOMMUNE.**

**GRUNNEIER: RUNE RADING.**

Jeg viser til tidligere korrespondanse og annen kontakt med tidligere Meland kommune, nå Alver kommune, på vegne av Rune Rading ifm opprinnelig søknad om arealoverføring fra eiendommen gnr. 322 bnr. 45 til gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune av 31.10.19.

Det vises til vedlagte oversikt over dokumenter/tidligere telefonkontakt – saksnr. 19/2154 Alver kommune med tilhørende bilag i kronologisk rekkefølge.

1.

Rune Rading eier eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i tidl. Meland, nå Alver kommune.

Eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i Alver kommune er alle markert med gul farge i kommuneplanen, som betyr boligformål.

På gnr. 22 bnr. 45 i Alver kommune er det oppført en fritidsbolig.

Rune Rading bor deler av året i fritidsboligen på gnr. 22 bnr. 45 i Alver kommune, og videre deler av året på Gran Canaria av helsemessige årsaker.

2.

Rune Rading inngikk i 2019 en muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland, nå Alver kommune.

3.

Rune Rading reiste fra opphold på Gran Canaria og hjem til Norge høsten 2019 for å ordne med formalitetene ifm salgsavtalen, herunder søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune.

4.

Den 31.10.19 fremsatte Rune Rading søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune, jfr. kopi av søknad med kart – bil.1.

5.

Rune Rading leverte søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune av 31.10.19 egenhendig til oppmålingsingeniør Per Atle Sæle ved fremmøte på kommunehuset samme dag.

I e-postkommunikasjon mellom Rune Rading og fagansvarlig Geodata Anngunn M. Gullbrå samme dato tok Rune Rading opp bl.a. spørsmål om hvor lang saksbehandlingstid Meland kommune ville bruke på søknaden om arealoverføring.

I e-post fra Meland kommune v/Angunn M. Gullbrå til Rune Rading av 05.11.19 ble det bl.a. opplyst at saksbehandling av søknad om fradeling vanligvis kunne ta inntil 3 uker, og at det var 3 ukers klagefrist på delingstillatelse.

Videre fremgår det av e-posten av 05.11.19, 3. avsnitt, 2. setn., sitat:

***«Eg ser også at eiegdommen din ligg innanfor område som er underlagt Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitsto – Dalsto – Meland kommune. Sjå vedlagte sak.***

***«Dette inneber truleg at du må søkje om dispensasjon frå dette forbodet – noko som forlengar saksbehandlingstida.»***

- bil. 6, underbilag nr. 2.

Rune Rading ble informert om midlertidig bygge- og delingsforbud vedtatt av Meland kommune den 19.02.19 ifm at han mottok ovennevnte e-post fra Meland kommune den 05.11.19.

Ifølge Meland kommune skulle Rune Rading i egenskap av grunneier av eiendommene gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 i Meland kommune ha fått varsel om at kommunen vurderte å nedlegge midlertidig bygge- og delingsforbud frem til områdereguleringsplan er ferdig.

Av dokumentkopier som undertegnede mottok fra Meland kommune den 03.12.19 fremgår det bl.a. at Meland kommune sendte et brev med varsel til berørte grunneiere den 18.12.18 og med frist for berørte grunneiere til å komme med merknader innen 14.01.2019. I varselbrevet på s. 6 under «Mottakere» fremgår bl.a., sitat:

«Rune Rading ..... Ukjent adresse»

- bil. 6, underbilag nr. 3.

Rune Rading opplyser at han ikke mottok varselet datert 18.12.18 og videre at vedtak fra Meland kommune datert 19.02.19 om midlertidig bygge- og delingsforbud var ukjent for ham frem til han mottok kopi av sistnevnte pr. e-post fra Meland kommune den 05.11.19, jfr. bil. 6, underbilag nr. 2.

6.

Da Rune Rading i 2019 inngikk muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland kommune var Rune Rading ikke informert om at det forelå et midlertidig bygge- og delingsforbud vedtatt av Meland kommune den 19.02.19.

7.

I telefonsamtale med dav. Meland kommune v/Merethe Tvedt av 12.11.19 ble det opplyst at det pågikk et arbeid med en såkalt områdeplan i dav. Meland kommune hvor bl.a. Rune Rading sine 3 eiendommer gnr. 22 bnr. 45, bnr. 97 og bnr. 110 ligger inne.

Det ble videre opplyst at dersom Rune Rading skulle få behandlet sin søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i dav. Meland kommune måtte han først søke om fritak fra det midlertidige delingsforbudet av 19.02.19.

8.

Rune Rading var på et møte med Meland kommune den 18.11.19 hvor representanter for kommunen redegjorde for det midlertidige bygge- og delingsforbudet.

9.

Det vises for øvrig til telefonsamtale med Meland kommune v/Merethe Tvedt den 12.12.19 hvor det ble opplyst at det ikke forelå noen konkrete planer/forslag som vedrører noen av de 2 berørte eiendommer, kfr. søknad herfra av 13.12.19.

10.

Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud av 19.02.2019 for så vidt gjaldt omsøkte arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i tidl. Meland kommune, nå Alver kommune, ble inngitt den 13.12.19 - bil. 2.

11.

Etter tilråding fra Alver kommune søkte Rune Rading v/undertegnede om dispensasjon fra plankrav føresegn 1.2.1 i skriv/søknad til Alver kommune av 07.04.20, bil. 9 og oppfølgingsskriv av 08.04.20 - bil. 10.

12.

I politisk vedtak i Alver kommune, Utvalg for areal, plan og miljø, av 29.04.20 – bil. 14 - ble det truffet følgende vedtak:

***«Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå mellombels bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring til gbnr. 322/97, som omsøkt.***

***Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova (pbl § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland, for overføring av areal frå gbnr. 322/45 til 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.***

***Utval for areal, plan og miljø gir også, i medhald av pbl. § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m) løyve til arealoverføring på 350 m2 frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.»***

Ved oppmålingsforretning avholdt den 19.06.20 ble ca. 350 m2 overført fra gnr. 322/45 til 322/97 i Alver kommune, se protokoll fra oppmålingsforretning av 23.06.00 - bil. 17.

\* \* \* \* \*

Som opplyst inngikk Rune Rading i 2019 en muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland, nå Alver kommune.

Etter retur fra opphold på Gran Canaria dro Rune Rading til Norge høsten 2019 for å ordne med formalitetene ifm salgsavtalen, herunder søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune.

Rune Rading fremsatte den 31.10.19 søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til bnr. 97 i Meland kommune, jfr. kopi av søknad med kart – bil. 1.

Den 05.11.19 ble Rune Rading informert om at dav. Meland kommune den 19.02.19 hadde vedtatt et midlertidig bygge- og deleforbud, som innbefattet hans 3 eiendommer gnr. 22/45, 22/97 og 22/110 i dav. Meland kommune.

Da Rune Rading i 2019 inngikk muntlig avtale med interessenter/et ektepar om salg av et tomteareal bestående av gnr. 22 bnr. 97 samt ca. 350 kvm fra gnr. 22 bnr. 45 i dav. Meland kommune var Rune Rading således ikke informert om at det forelå et midlertidig bygge- og delingsforbud vedtatt av Meland kommune den 19.02.19.

Det er som opplyst ovenfor foretatt arealoverføring fra gnr. 322/45 til gnr. 322/97 i Alver kommune på ca. 350 kvm ved oppmålingsforretning den 19.06.20.

Gnr. 322/97 i Alver kommune er etter oppmålingen på 652,6 kvm, slik at nåværende krav i kommunedelplanen om at nye selvstendige parseller skal være minst 650 kvm er oppfylt.

Tomten – gnr. 322/97 i Alver kommune – er som opplyst solgt, men salget kan ikke gjennomføres før det er gitt fritak fra midlertidig byggeforbud.

Det vises for så vidt til brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune av 27.04.20 på s. 3, 1. avsnitt – bil. 13.

For øvrig vises det også til telefonsamtale med Meland kommune v/Merethe Tvedt den 12.12.19 hvor det ble opplyst at det ikke forelå noen konkrete planer/forslag som vedrører noen av de 2 berørte eiendommer,

\* \* \* \* \*

Det anmodes om at søknad om fritak fra midlertidig byggeforbud ifm gnr. 22 bnr. 97 i Alver kommune behandles så snart som mulig, slik at avtalen mellom selger og kjøper av tomten kan gjennomføres.

Evt. spørsmål/henvendelser i saken bes rettet til undertegnede.

Med vennlig hilsen



Sigrun Pedersen  
Advokat

Vedlegg.

c.c.: Rune Rading

## Oversikt over dokumenter/tidligere telefonkontakt – saksnr. 19/2154 Alver kommune:

- Søknad fra Rune Rading om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i dav. Meland kommune av 31.10.19 med vedlegg – bil. 1.
- Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring fra gnr. 22 bnr. 45 til gnr. 22 bnr. 97 i dav. Meland kommune fra Rune Rading v/undertegnede til Meland kommune av 13.12.19 – bil. 2
- Brev fra Meland kommune v/juridisk rådgiver Hanne M. Evensen til Rune Rading av 17.12.19 – saksnr. 19/2154 – bil. 3.
- Brev fra Meland kommune v/Hanne M. Evensen til undertegnede av 18.12.19 med vedlegg – saksnr. 19/2154 – bil. 4.
- E-post fra undertegnede til Alver kommune v/Hanne M. Evensen av 07.01.20 – bil. 5.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Hanne M. Evensen av 08.01.20.
- Brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune av 24.01.20 med vedlegg – bil. 6.
- Brev fra Alver kommune til undertegnede av 26.03.20 – bil. 7.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Hanne M. Evensen av 26.03.20 og etterfølgende e-post fra Hanne M. Evensen av d.s. – bil. 8.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Marianne Ådland Sandvik av 03.04.20.
- Brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune v/H. Evensen av 07.04.20 – bil. 9.
- Telefonsamtale med Alver kommune v/Marianne Ådland Sandvik av 08.04.20 og brev herfra av d.s. – bil. 10.
- Brev fra Alver kommune v/Hanne M. Evensen av 22.04.20 – bil. 11.
- «Saksframlegg» fra Alver kommune v/Hanne M. Evensen til Utvalg for areal, plan og miljø, udatert – bil. 12.
- Brev fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune v/Hanne M. Evensen av 27.04.20 – bil. 13.
- Møteprotokoll for Utvalg for areal, plan og miljø, Alver kommune av 29.04.20 – sak APM – 067/20 – bil. 14.
- Brev fra Alver kommune v/Hanne Evensen til Fylkesmannen i Vestland/Vestland fylkeskommune av 07.05.20 – bil. 15.
- E-post fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune v/Hanne M. Evensen av 09.06.20 – bil. 16.
- Protokoll fra oppmålingsforretning over gnr. 322 bnr. 45 i Alver kommune av 23.06.20 – bil. 17.



---

**Fra:** Sigrun Pedersen <advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com>  
**Sendt:** torsdag 9. juli 2020 19:18  
**Til:** Postmottak Alver  
**Emne:** Ad: Søknad om fritak fra midl. byggeforbud ifm gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune.  
**Vedlegg:** 20200709194439056.pdf

Hei,

se vedlagte søknad om fritak fra midl. byggeforbud ifm gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune.

Søknaden i original sendes pr. post.

Med vennlig hilsen

Sigrun Pedersen  
Advokat

---

**Fra:** [skanner.advokatsp@gmail.com](mailto:skanner.advokatsp@gmail.com) <[skanner.advokatsp@gmail.com](mailto:skanner.advokatsp@gmail.com)>  
**Sendt:** torsdag 9. juli 2020 19:44  
**Til:** Sigrun <[advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com](mailto:advokat.sigrun.pedersen@hotmail.com)>  
**Emne:** Message from "RNP002673577F68"



2.

Advokatfirmaet  
**Sigrun Pedersen**  
 M.N.A.  
 Foretaksnummer: 980 337 413



Driftskontonr.: 9235.22.58581  
 Klientkontonr.: 9235.22.58662

Alver kommune  
 P.B. 4, 5906 FREKHAUG.

Ulset, 08.02.2021

Att.: Avdelingsleder Marianne Aadland Sandvik/  
 Rådgiver Plan-og byggesak Larissa Dahl.

Sendt pr. e-post [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no) og [larissa.dahl@alver.kommune.no](mailto:larissa.dahl@alver.kommune.no), samt pr. rek. post.

**KLAGE OVER VEDTAK FRA ALVER KOMMUNE MED AVSLAG PÅ SØKNAD  
 OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV VEDR. GNR. 322 BNR. 97 I ALVER  
 KOMMUNE DATERT 17.01.2021, MOTTATT 18.01.2021.**

**DERES REF.: 20/13520-21/3323. DERES SAKSNR.: 083/21.**

Jeg viser til administrativt vedtak fra Alver kommune med avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav vedr. gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune datert 17.01.2021, mottatt 18.01.2021.

Vedtaket påklages herved på vegne av Rune Rading.

\* \* \* \* \*

Det vises til tidligere kommunikasjon i sakens anledning pr. korrespondanse og pr. telefon, hvor skriftlig kommunikasjon utgjør i kronologisk rekkefølge:

1. 09.07.20: Søknad om fritak fra midlertidig byggeforbud ifm gnr. 22 bnr. 97 i Alver kommune fra undertegnede pva grunneier Rune Rading med vedleggs-oversikt og 19 vedlegg.  
 Sendt pr. e-post og pr. ordinær post til Alver kommune.
2. 19.08.20: E-post fra undertegnede til Alver kommune v/saksbehandler Larissa Dahl med forespørsel om status i saken.
3. 19.08.20: E-post fra Alver kommune v/saksbehandler Larissa Dahl til undertegnede med informasjon om generell saksbehandlingstid.

4. 10.09.20: Brev fra Alver kommune v/saksbehandler Larissa Dahl til undertegnede med informasjon om at det måtte søkes om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune, herunder:
  - Formål med søknad om dispensasjon.
  - Nabovarsling, og begrunnelse for søknad om dispensasjon.
  - Dokumentasjon som viste at eiendommen er sikret tilgang til vann og avløp.
  - Søknad om løyve til utvidet bruk av fylkesveg.
  - Kart som viser omtrentlig plassering av bolig og tilkomst.
5. 03.10.20: Søknad om løyve til utvidet bruk av fylkesveg fra undertegnede pva Rune Rading til Statens vegvesen.
6. 03.10.20: E-post fra undertegnede til Alver kommune v/saksbehandler Larissa Dahl med anmodning om forlengelse av frist for å søke om dispensasjon fra plankrav til 11.10.20.
7. 04.10.20: E-post fra Alver kommune v/saksbehandler L. Dahl til undertegnede med forlengelse av frist for å søke om dispensasjon fra plankrav til 11.11.20.
8. 27.10.20: E-post fra undertegnede til Alver kommune v/saksbehandler L. Dahl.
9. 28.10.20: E-post fra Alver kommune v/saksbehandler L. Dahl av 28.10.2020.
10. 06.11.20: E-post fra Alver kommune v/saksbehandler L. Dahl til undertegnede. (Vedr. avtale om vann/avløpstunnel med Gripsgård Bygg AS m.fl.)
11. 06.11.20: E-post fra undertegnede til Alver kommune v/saksbehandler L. Dahl med anmodning om ytterligere forlengelse av frist for å søke om dispensasjon fra plankrav til 20.11.20.
12. 09.11.20: E-post fra undertegnede til Alver kommune v/saksbehandler L. Dahl. (Vedr. avtale om vann/avløpstunnel med Gripsgård Bygg AS m.fl.)
13. 11.11.20: E-post fra Alver kommune v/saksbehandler L. Dahl til undertegnede med ytterligere forlengelse av frist for å søke om dispensasjon fra plankrav til 30.11.20.
14. 17.11.20: Søknad om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune ifm gnr. 22 bnr. 97 i Alver kommune fra undertegnede pva grunneier Rune Rading med vedlegg, og tilbakemelding på de forhold som Alver kommune tok opp i brev av 10.09.20;
  - Formål med søknad om dispensasjon.
  - Nabovarsling, og begrunnelse for søknad om dispensasjon.
  - Dokumentasjon som viste at eiendommen er sikret tilgang til vann og avløp.
  - Søknad om løyve til utvidet bruk av fylkesveg.
  - Kart som viser omtrentlig plassering av bolig og tilkomst.

I brevet ble det for øvrig vist til at da midlertidig bygge- og delingsforbud vedtatt av tidligere Meland kommune den 19.02.2019 var opphevet etter at søknad om fritak fra midl. byggeforbud ble inngitt herfra den 09.07.20 bortfalt denne del av søknaden.

Sendt pr. e-post til Alver kommune og til saksbehandler Larissa Dahl.

15. 24.11.20: E-post fra undertegnede til Alver kommune med kopi av avtale ifm vann/avløp mellom Rune Rading og Gripsgård Bygg AS m.fl. av 23.11.20.

I brevet 1. og 2. avsnitt ble det vist til foregående brev/søknad om dispensasjon av 17.11.20.

Sendt pr. e-post til Alver kommune og til saksbehandler Larissa Dahl.

16. 09.12.20: Kopi av brev fra Alver kommune til Fylkesmannen i Vestland og Vestland Fylkeskommune – oversendelse av dispensasjonssøknad til uttalelse.
17. 04.01.21: Vedtak fra Vestland fylkeskommune med ref.nr. 2020/78776-3– Løyve til utvida bruk av avkjørsle – Fv 564 – gnr. 322 bnr. 97 – Alver kommune.

Undertegnede mottok den 18.01.21 via Altinn vedtak fra Alver kommune datert 17.01.21 med slik ordlyd, sitat:

**«VEDTAK**

***Med heimel i plan-og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for oppføring av einbustad på gbnr. 322/97.***

***Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»***

Rune Rading og undertegnede har gått igjennom vedtaket fra Alver kommune og begrunnelsen for vedtaket.

**Vedtaket fra Alver kommune datert 17.01.2021 inneholder ingen henvisninger til Søknad om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune ifm gnr. 22 bnr. 97 i Alver kommune fra undertegnede pva grunneier Rune Rading av 17.11.2020 – pkt. 14 i ovennevnte opplisting av skriftlig kommunikasjon i saken – hverken med henvisning til de argumenter som der er fremført mht søknad om dispensasjon, eller de dokumenter som der er vedlagt.**

**Dette til tross for at søknad om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2. i kommunedelplan for Meland kommune fra undertegnede av 17.11.20 med vedlegg ble sendt til Alver kommune og til saksbehandler Larissa Dahl pr. e-post, - pkt. 14 i ovenstående opplisting - og det videre var henvist til søknaden 2 steder i e-post fra undertegnede til Alver kommune av 24.11.20 – pkt. 15 i ovenstående opplisting.**

I vedtaket fra Alver kommune er det kun vist til opprinnelig søknad om fritak fra byggeforbud av 09.07.20 – pkt. 1. ovennevnte opplisting – og som bortfalt da midlertidig bygge- og delingsforbud vedtatt av Meland kommune den 19.02.2019 ble opphevet etter at søknaden ble sendt – og e-post fra undertegnede til Alver kommune med kopi av avtale ifm vann/avløp mellom Rune Rading og Gripsgård Bygg AS m.fl. av 23.11.20 av 24.11.20 – pkt. 15 i ovennevnte opplisting. Sistnevnte var kun et supplerende skriv til søknad om dispensasjon fra plankravet av 17.11.20 – pkt. 14 i ovennevnte opplisting.

I vedlegg til vedtak fra Alver kommune datert 17.01.21 er heller ikke kopi av søknad om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2.1 herfra av 17.11.20 med bilag vedlagt; kun opprinnelig søknad om fritak fra byggeforbud av 09.07.20 og e-post herfra av 24.11.20.

\* \* \*

Etter anmodning fra undertegnede pr. e-post til Alver kommune v/saksbehandler Larissa Dahl av 20.01.21 mottok undertegnede samme dag kopier av uttalelser ifm dispensasjonssaken fra hhv

- Vegavdelingen i Alver kommune av 30.11.20
- Fylkesmannen i Vestland av 22.12.20, og
- Vestland Fylkeskommune av 04.01.21

**Uttalelser fra nevnte instanser inneholder heller ingen henvisninger til Søknad om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune ifm gnr. 22 bnr. 97 i Alver kommune fra undertegnede pva grunneier Rune Rading av 17.11.2020 – pkt. 14 i ovennevnte opplisting av skriftlig kommunikasjon i saken – hverken med henvisning til de argumenter som der er fremført mht søknad om dispensasjon, eller de dokumenter som der er vedlagt.**

I uttalelse fra Fylkesmannen i Vestland av 22.12.2020 på s. 1, nest siste avsnitt fremgår det bl.a., sitat:

*«Vi oppfatter søknad om dispensasjon for oppføring av bustad som mangelfull. I dispensasjonssøknaden vi har mottatt er det søkt om dispensasjon frå plankrav, men det står ikkje klart kva ein søker dispensasjon for. Kommunen opplyser at det er søkt om dispensasjon for oppføring av bustad....»*

I vedlegg til brev fra Alver kommune til nevnte instanser av 09.12.20 – pkt. 16 i opplisting overfor – er heller ikke kopi av søknad om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2.1 herfra av 17.11.20 med bilag vedlagt; kun opprinnelig søknad om fritak fra byggeforbud av 09.07.20 og e-post herfra av 24.11.20.

**Det synes således som om søknad om dispensasjon herfra av 17.11.20 med vedlegg ikke er oversendt fra Alver kommune til Vegavdelingen i Alver kommune, Fylkesmannen i Vestland og Vestland Fylkeskommune, slik at de uttalelser som nevnte 3 instanser har kommet med i saken er basert på mangelfullt grunnlag.**

\* \* \* \* \*

Under henvisning til ovenstående er Rune Rading av den oppfatning at vedtaket fra Alver kommune datert 17.01.21, mottatt 18.01.21, er **mangelfullt begrunnet** da det ikke fremgår av vedtaket at søknad om dispensasjon fra plankravet av 17.11.20 med argumentasjon og dokumentasjon er vurdert.

Tilsvarende gjelder uttalelser fra de instanser som er bedt om å gi uttalelse i saken i form av Vegavdelingen i Alver kommune, Fylkesmannen i Vestland og Vestland Fylkeskommune.

Følgelig anses vedtaket datert 17.01.2021 som **ugyldig**.

\* \* \* \* \*

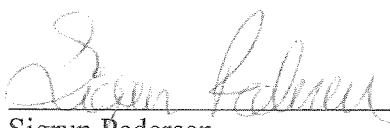
Rune Rading har for øvrig mottatt en faktura fra Alver kommune datert 19.01.2021, beløp kr. 12.000,-, forfall 18.02.2021 og med tekst «Avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet – gbnr. 322/97 Mjåtveit 20/13520», kfr. vedlagte kopi.

Det bes redegjort for hva denne fakturaen gjelder/baserer seg på.

\* \* \* \* \*

Det tas forbehold om ytterligere anførsler og merknader i saken.

Med vennlig hilsen

  
\_\_\_\_\_  
Sigrun Pedersen  
Advokat

Vedlegg.

c.c.: Rune Rading





# ALVER KOMMUNE

RADING RUNE  
POSTBOKS 40  
5206 FREKHAUG  
5206 FREKHAUG

Kopi

ALVER KOMMUNE  
POSTBOKS 4

5206 FREKHAUG

## FAKTURA

Fakturanr.	50001173
Kundennr.	400535
Fakturadato	19.01.2021
Førfalldato	18.02.2021
Bankkonto	3207 29 30567
KID	0040053500000035
Fakturabeløp NOK	12000,00
Utløser	Teknikk
Organisasjonsnr.	920290223MVA
Vær ref.	
Telefon	
Døyes ref.	50375000

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL ENHET	BEIOP MVA
DISPENSASJON I UYGGESAK Avslag på søknad om dispensasjon fra purregebyr - gbnr 322/17 Måltved (20173270)	10300,00	1,00	10300,00
HANDELEREY	1700,00	1,00	1700,00
		<b>Netto</b>	<b>12000,00</b>
		<b>MVA</b>	<b>0,00</b>
		<b>Øreavrundning</b>	<b>0,00</b>
		<b>Å betale NOK</b>	<b>12000,00</b>

**OBS!!!!** Kommunen har nytt kontonr. 3207 29 30567

Ved betaling etter forfall, kjem det på purregebyr og renter etter gjeldande satsar  
For betalingsutsettjing og fakturakopi, gå til kommunen si heimeside og fogg inn på "Min side"

IBAN NO3632072930567

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 00400535





3.



Advokatfirmaet Sigrun Pedersen  
Postboks 168  
5873 BERGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/13520 - 21/9241

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
10.02.2021

## Svar vedk. gebyr i saka dispensasjon frå plankrav gbnr 322/97 Mjåtveit

### Administrativt vedtak:

**Tiltak:** Dispensasjon frå plankrav  
**Byggjestad:** Gbnr: 322/97  
**Tiltakshavar:** Rune Rading  
**Ansvarleg søkjar:** Advokatfirmaet Sigrun Pedersen

Alver kommune viser til klage, datert 08.02.21 på vedtak datert 17.01.21. Klagen skal handsamast av avdeling for Miljø og filsyn.

Siste ledd i klagebrevet går på gebyr:

Rune Rading har for øvrig mottatt en faktura fra Alver kommune datert 19.01.2021, beløp kr. 12.000,-, forfall 18.02.2021 og med tekst «Avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet – gbnr. 322/97 Mjåtveit 20/13520», kfr. vedlagte kopi.

Det bes redegjort for hva denne fakturaen gjeldes/baserer seg på.

### Klarlegging av faktura

Det følgjar av gebyrregulativet 2020 for Alver kommune pkt.4.1 Betalingsplikt at:

## 4.1 Betalingsplikt

Den som får utført tenester etter dette regulativet, skal betale gebyr i samsvar med satsane og føresegnene i regulativet. Gebyrkravet skal rettast mot heimeishavar, tiltakshavar, rekvirent eller den som har bede om å få utført aktuelt arbeid.

Gebyr skal vera betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato. Ved for sein betaling kan kommunen krevja eit purregebyr på 10 % av rettsgebyret. Må kommunen purra fleire gonger, skal kommunen i tillegg til purregebyr krevja forsinkelsesrenter frå forfallsdato i samsvar med Lov om renter ved forsinka betaling mm av 17. desember 1976.

Kommunen skal av eige tiltak betala attende gebyr der kommunen har kravd og motteke for mykje i gebyr. Det kan ikkje krevjast rentetillegg.

For saker der gebyr vert rekna etter medgått tid vert gebyr fakturert etterskotsvis.

Kommunen sine utlegg til fagkunnig hjelp, jamfør pkt. 4.6, kan ved store oppdrag blir fakturert månadsvis.

Gebyret skal betalast uavhengig av seinare endring av vedtak, klage på vedtak, klage på gebyr eller søknad om refusjon eller redusert gebyr. Klage eller søknad om fritak/reduksjon fører ikkje til utsett betalingsfrist.

Administrasjonen viser til handsaming av dispensasjon frå plankrav i vedtak, datert 17.01.21. Med heimel i PBL §33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltning vert det sendt faktura til tiltakshavar den 18.01.21:

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltning vert det følgjande gebyr i saka:

Søknadspliktige tiltak		Gebyr		
Kode	Skildring	Tal	Sats	Sum
9.1.2	Dispensasjon frå plankravet	1	10.300	10.300
9.1.4	Melding til søkjar om manglande opplysningar	1	1.700	1.700
	<b>Totalt gebyr å betala:</b>			<b>12.000</b>

I brev frå lovavdelinga i Justisdepartementet den 29.8.1989 kjem det fram at det er avgjerande for korleis gebyrordninga er utforma, om det pålagte gebyr er å sjå som eit enkeltvedtak eller ikkje. Der ei gebyr-forskrift er utforma slik at eit eintydig bestemt gebyr skal betalast, kan ilegging av gebyr ikkje sjåast på som eit enkeltvedtak. Vidare er det uttalt at det blir heller ikkje gjort ei individuell avgjerd sjølv om det finst differensierte gebyrsatsar så framt det ikkje er forbunde med rettsleg eller faktisk tvil å avgjera kva gebyr som skal leggjast til grunn i den einskilde sak, men kun snakk om kalkulasjon av faktiske kjennsgjeringar.

Administrasjonen har handsama dispensasjon i vedtak av 17.01.21. Vidare har vi snakka fleire gonger med søkjar sin representant på telefon og sendt brev der vi ber om tilleggsopplysningar til søkjar i saka. Dette er grunngeving for faktura i saka.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Kopi til:**

Rune Rading

Postboks 40

5906

FREKHAUG

**Mottakarar:**

Advokatfirmaet Sigrun Pedersen

Postboks 168

5873

BERGEN