



Bjørn Systad  
Fyllingsnesvegen 235  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/18341 - 21/17421

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

Dato:  
29.03.2021

## Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 bustad Fløksand

**Administrativt vedtak.**      **Saknr:** 329/21  
**Tiltakshavar:**              Bjørn Systad  
**Søknadstype:**                Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### VEDTAK

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

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet (LNF-formålet) i kommunedelplanen sin arealdel (KDP) for Meland, for å bygge bustad på gbnr. 305/83 Fløksand.

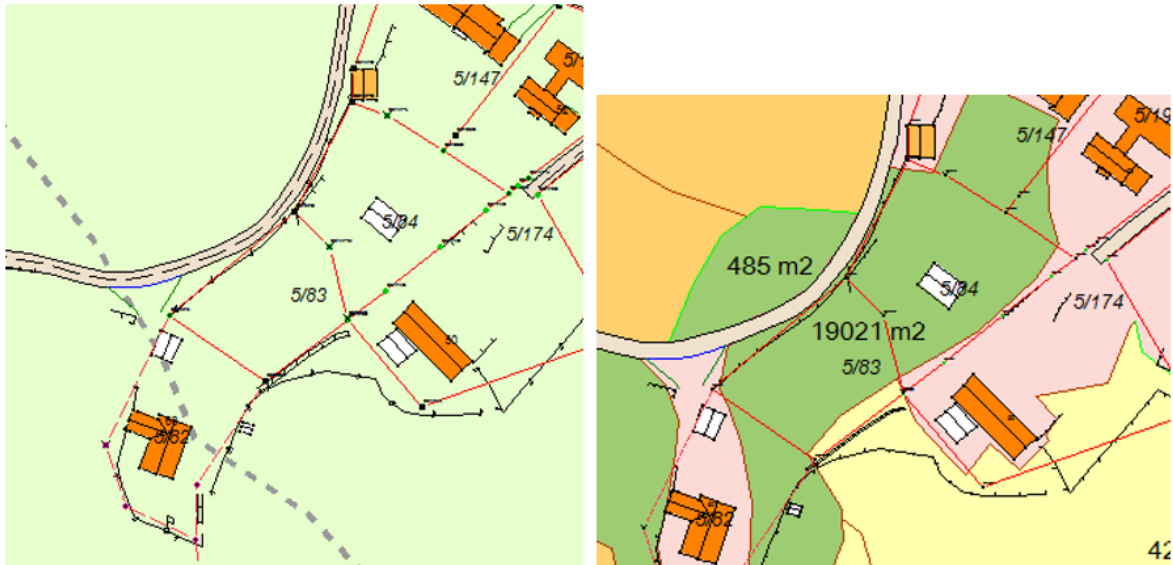
Det vert elles vist til søknad mottteken 23.12.20.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden vart motteken og klar til handsaming den 23.12.20.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område og er i kommunedelplanen for Meland (KDP) gitt status som LNF-område:



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

#### Historikk:

I 2014 vart det søkt om tilsvarande dispensasjonar som no er omsøkt. Denne gongen gjaldt dispensasjon oppføring av bustader på gbnr 305/83 og på gbnr 305/84. Meland kommune gav i administrativt vedtak datert 30.10.2015, saksnr. 387/2015, avslag til søknadane. Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev datert 19.11.2015. Utval for drift og utvikling handsama klaga i møte den 1.3.2016, saksnr. 16/2016, og gav dispensasjon som omsøkt.

Ettersom byggetiltak på eigedomane ikkje vart sett i gong innan 3 år etter at det vart gitt dispensasjon, er dispensasjonen falt bort, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Det vart søkt om tilsvarande dispensasjon den 6.5.2019. Denne søknaden vart avslått administrativt den 21.08.2019. Utval for drift og utvikling gjorde ikkje om på vedtaket denne gangen, og avslaget vart ståande.

No er det på nytt søkt om dispensasjon, men berre for oppføring av 1 bustad på gbnr 305/83, jf. søknad journalført motteke 23.12.20.

#### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet landbruks-, natur og friluftsområde i kommunedelplanen sin arealdel for Meland.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

## Argumentasjon for å gi dispensasjon

Vi har nå omarbeidet tiltaket og det er tatt hensyn til nabomerknad i utforming av tiltaket. Det søkes her om dispensasjon for oppføring av *en* bolig på gnr/bnr 5/83.

### Fremtidig bruk av eiendommen

Landskapet nedenfor det planlagte huset, med den gamle jordkjelleren samt den gamle vernemuren i tørrmur vil bli beholdt uforandret. For å sikre dette kan det utarbeides klausul hvor det nærmere fastsettes bevaring slik det står i dag. Vi har også ønske om å bruke jordkjeller til oppbevaring av grønnsaker.

Ved å bygge slik som vedlagte tegninger viser vil en styrke bevaring av kulturlandskapet og de registrerte kulturminner på stedet for fremtidige generasjoner. Vi mener at den beste måten er å bevare gjennom bruk. Vi stiller spørsmål ved Meland kommunes vurdering at kommunen i liten grad kan styre senere bruk av eiendommen ved utbygging. Det er nettopp nå de kan styre bruken ved å utarbeide klausul e.l. på eiendommene. Det presiseres her at verken vernemuren eller jordkjelleren er plassert på eiendommen til det omsøkte tiltaket.

### Presedens:

Med hensyn til kommunens bekymring for å skape presedens mener vi det er av stor betydning at UDU tidligere gjorde en grundig vurdering av tiltaket (som den gang bestod av *to* boliger, dimensjon og formspråk er ikke endret siden da) og kom til at vilkår for å gi dispensasjon ble oppfylt. Utover dette nevner vi at eiendommen ble utskilt og solgt med formål *byggetuft*.

### Tidligere saksbehandling og konsekvenser

Det opprinnelige avslaget fra byggesak bygget på feil informasjon om eksisterende grindverksbygg, og dispensasjonen som omsider ble gitt var godt begrunnet av UDU. Når saken så skulle vurderes igjen, fremstod den opprinnelige vurderingen som ubetydelig. Etter samtale med UDU, i håp om å forstå hvorfor utfallet nå var endret, informerte de at to forhold er endret siden sist: Dagens bruk av tomten og mengden nabomerknader. Vi har gått nærmere inn i dette svaret og tilbakevise disse problemstillingene:

- Bruken av tomten: Tomten blir ikke benyttet av barnehager i området (dette kan dokumenteres om ønskelig), og er heller ikke en attraktiv turdestinasjon for andre.
- Nabomerknader ble kommentert og vurdert opp mot plan- og bygningsloven, ingen av naboenes rettigheter er berørt. Nabomerknadene bar dessverre preg av en motvilje med

#### Formål LNF:

Tomtene er fratatt fra før, med formål «Byggetuft», de er integrert i en utbygd bygd og inngår ikke i andre planer eller driftsgrunnlag fra grunneiers side. Naboer og gjenboere har vært klar over at disse tomtene er utskilt med formål bebyggelse av bolig/ hytte.

Meland kommune ønsker mer mangfold i utbygging av boliger og ønsker fortetting i allerede utbygde områder. I kommuneplanens arealdel 2014 – 2015 samfunnsdel kapittel 2.2 står det, «*ein langsiktig utbyggingsstrategi om å bygge meir variert betyr at i framtida må vi vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt. Dette må tilpassast eksisterende byggeskikk.*» Videre står det samme kapittel, «Meland kommune skal legge til rette for differensiert busetnad i LNF-område.»

Vi vurderer at oppføring av enebolig på tidligere godkjent byggetomt ikke kommer i vesentlig konflikt med meningen bak regelverket hva dispensasjonen gjelder, som også UDU kom fram til i sak 16/2016.

Tegninger mener vi er i tråd med UDU retningslinjer i sitt vedtak 01.03.2016. Boligen er tilpasset stedets egenart, basert på vestlandsk byggeskikk og er lagt skånsomt i terrenget. Formen på huset er enkel og rektangulær med saltak. Dimensjon bredde, høyde og lengde er som øvrig bebyggelse og boligen er en videreføring av det som er i nabolaget. Det vil bli brukt naturmaterialer, liggende kledning i furu kjerneved, skifer/ tegl på tak og tørrmurer i sokler, støttemur, terrasser. Tiltakshaver er byggmester og tradisjonsbærer av eldre bygningsteknikker. Huset vil oppføres i massive trekonstruksjoner. Med disse kvalitetene mener vi at kulturlandskapsverdiene ikke forringes, tvert imot. Dette vil fortette boligområde og forsterke stedets egenart.

Utbyggingen vil utnytte eksisterende teknisk infrastruktur. Det er gitt avtale om veirett frem til eiendommene og påkobling av eksisterende avløpsnett vil bli klarlagt ved igangsettingssøknad. Det foreligger imidlertid avtale fra Helene og Frode Anfinsen om veirett og påkobling til deres private avløpsledning. Meland kommune kan også godkjenne minirensesanlegg på egen tomt som et alternativ til avløp. Endelig avgjørelse av avløpsmetode vil som sagt bli bestemt senere i byggeprosessen.

#### Konklusjon:

Hensynet bak LNF-formålet er: «å sikre områder for landbruksproduksjon, medregnet jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggende som naturområde med særlig verdi for friluftslivet.» Eiendommene 5/83 og 5/84 er tidligere utskilt med formål 'byggetuft' og arealet er i dag omkranset av boligbebyggelse og vei. Med hensyn til landbruk/jordbruk og friluftsliv er de ikke av stor verdi, sammenlignet med de store, sammenhengende arealene (sør og nord for den omkringliggende bebyggelsen) som benyttes til nettopp landbruk og friluftsliv. Oppføring av en mindre bolig vil ikke endre på dagens bruk verken med hensyn til landbruk eller friluftsliv.

Vi har en intensjon om å bevare kulturlandskapet i størst mulig grad, gjennom bruk, dette gjelder både med hensyn til hvordan ny bebyggelse er tenkt i tråd med stedets byggeskikk og også hvordan eksisterende jordkjeller og terrenget for øvrig er tenkt bevart i størst mulig grad. Dersom eiendommene ikke bebygges og eier ikke har driftsplaner for området vil eiendommene på sikt kunne gro igjen og svekke sin verdi som kulturlandskap. UDU har tidligere uttalt seg som følger: «Ved utbygging som skissert vil ein kunne bevare verdiane i kulturlandskapet og kulturminna på staden for framtidige generasjonar.»

Vi mener med dette at hensynene bak formålene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon vil være større enn ulempene. Vi mener det også bør vektlegges at UDU tidligere har gitt dispensasjon til opprinnelig prosjekt, og at eiendommene tidligere er utskilt til byggetuft. Dette er av verdi både med hensyn til personlige forhold (viser til tidligere avslagsskriv side 9 avsnitt 7 om 'personlige forhold') men også med hensyn til fordelene ved tettere bebyggelse og effektiv bruk av infrastruktur.

Vi håper dere ser med velvilje på våre intensjoner, og imøteser deres vurdering i saken.

## **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå **Statsforvaltaren i Vestland** den 16.03.21:

### **Statsforvaltarens vurdering**

Kommunen er kjend med at ein berre kan dispensere dersom omsynet bak det formålet som området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine føresegner ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Ein dispensasjonssøknad må vere tilstrekkeleg grunngitt.

Kommune må vurdere kva verknad bustaden vil ha på omsyna til landbruk, natur og friluftsliv. Etter det vi kan sjå vil auka fare for driftsulempar for landbruket og verknad for kulturlandskap vere dei sentrale temaa.

Fordelane må også vere klart større enn ulempene for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. Fordelane skal i hovudsak vere av samfunnsmessig karakter, og ikkje private fordelar. Dispensasjonssøknaden bør ha ei grunngjeving som skil seg ut frå andre saker, slik at det ikkje blir vanskeleg å avslå liknande søknader i nærleiken og i kommunen elles. Kommunen kan elles få utfordringar med å likebehandle innbyggjarane, samstundes som kommuneplanen skal vere styrande for nye tiltak i kommunen jf. pbl. § 11-6. Ein bit for bit utbygging av LNF-formål i kommuneplanen vil generelt vere svært uheldig. Det er kommunen som planstyresmakt som er ansvarleg for å styre etter kommuneplanen.

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.

I dette området ligg det ein god del bustader frå før - uregulert i LNF-formålet. Dette kan vere problematisk, til dømes for å oppnå eit tilstrekkeleg godt bu-miljø for born og unge slik *Statlege retningsliner for born og planlegging* har som intensjon. Vi kan til dømes ikkje sjå at det er sett av areal til ein felles leikeplass i området. Om dette er eit område kommunen menier eignar seg for fleire bustader, bør dette vurderast i kommuneplanen og det bør vurderast om område skal regulerast slik at ein kan sikre gode kvalitetar, som leikeareal, i staden for ein bit for bit utbygging av området.

### Tilråding

Statsforvaltaren vurderer i utgangspunktet at ein dispensasjon i denne saka kan setje både kommunale og statlege omsyn til side og at grunngjevinga for dispensasjonen ikkje viser at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større ulempene. Vi rår til at kommunen vurderer saka nøye i lys av dette.

Det kom uttale frå Vegavdelinga i Vestland fylkeskommune den 28.01.21:

### **Uttale**

Vi er kritiske til at ein gjennom dispensasjon legg til rette for bygging av fleire bustader i området ettersom det ikkje er etablert trygg skuleveg til næraste skule.

Avkøyrsla til fylkesvegen er ikkje utforma i tråd med gjeldande reguleringsplan for Hjertås nord med planID 125620050316. Sikta mot vest er for dårleg med sikthindringar som hekk og støyskjerm/gjerde.

Dersom kommunen likevel gir dispensasjon, ber vi om at det blir stilt krav til at avkøyrsla til fylkesvegen vert opparbeidd i tråd med reguleringsplan.

Vi ber om å få saka til klagebehandling når ho er ferdig handsama.

Det kom uttale frå Kulturarvavdelinga i Vestland fylkeskommune den 01.02.21:

### **Vurdering av tiltaket**

Det er ein lengre historikk i saka når det gjeld søknad om dispensasjon til bygging i området. For nokre år sidan blei det søkt om dispensasjon både for bnr. 83 og 84. Hordaland fylkeskommune kom i brev av 22.06.2015 med kulturminnefråsegn der konklusjonen var at ein rådde ifrå at det vart gjeve dispensasjon til bustadbygging på desse bruksnummera. I vurderinga av tiltaket sto mellom anna følgjande:

*«Slik Hordaland fylkeskommune vurderer saka grip tiltaket inn i eit særst verdifullt område med intakt kulturlandskap med verneverdige grindverksbygningar og kulturlandskapselement som bakkemurar, potetkjellar, steingardar og levegg med tørmur. Området er etter vår vurdering sårbart for inngrep, og bustadbygging vil kunne redusere kulturlandskapsverdiane.»*

Det blei også vist til eit lausfunn som blei funne på nabotomta i sør (bnr. 174), av eit randskår frå kleberkar i tynt gods. Dette har ei sannsynleg datering til eldre jernalder.

Noverande tiltakshavar viser i sin søknad om dispensasjon, i brev av 23.10.2020, til at fylkeskommunen «*har feilaktig vektlagt at det ligger en verneverdig grindverksløy på bnr. 84. Denne løen er ikke gammel og ble bygget i forbindelse med kurs på stedet for ca 15 år siden.*» Trass i den reelle alderen til løa så er denne eit positivt element i området, som underbyggjer kulturlandskapet sin karakter. Mot vegen i aust ligg det eit par lemstover som er SEFRAK-registrert, der den eine (ID 1256-0106-025) «sies å være det eldste huset på Fløksand, alder uvisst.» Saman med kulturlandskapselementa i området utgjer delar av området eit interessant og særprega kulturmiljø, rett nok med element av nyare ombyggingar og nybygg, som også er dei dominerande i det tilgrensande området i vest.

Tiltaket er redusert sidan sist fylkeskommunen kom med kulturminnefagleg fråsegn; frå to til ei bustadeining samt i mønehøgde frå 7 til 5,9 m. Det er vektlagt at bygget skal gli fint inn i terrenget, og materiale, fargeval og utforming er inspirert av vestlandsk byggeskikk. Vestland fylkeskommune synest at denne tilnærminga er god, men saknar godt teikningsgrunnlag når det gjeld perspektiv og siktliner som gir eit reelt inntrykk av tiltaket sin innverknad på omgjevnadane.

Vestland fylkeskommune har ikkje føreteke synfaringar på staden i samband med denne dispensasjonssøknaden. Vi ser ikkje at området innehar regionale kulturminneverdiar, og meiner at Alver kommune såleis er rette instans når det gjeld dei vidare vurderingane i saka. Då også på bakgrunn av den nylege kommunesamanslåinga, som gjer at ein må vurdere sine kulturminne i ny målestokk.

### **Konklusjon**

Vestland fylkeskommune ser ikkje at denne saka omhandlar eit område av regional verdi. Vi viser til Alver kommune si kulturavdeling for ei nærmare vurdering når det gjeld tiltaket sin innverknad på lokale kulturminneverdiar, i form av bygningsmiljø og kulturlandskap.

Det kom uttale frå Landbruksavdelinga i Alver kommune den 21.01.21:

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av bustad frå planføremål LNF-område i kommunedelplanen for Meland på gbnr 305/83 Fløksand i Alver kommune. Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-føremål.

Tomten vart frådelt til byggeformål i 1960. For allereie frådelt tomte gjeld ikkje jordlova sine reglar om omdisponering og deling, og søknaden treng difor ikkje handsaming etter jordlova.

Gardskart syner at arealet er registrert som skog, med ei smal stripe innmarksbeite mot vest. Plassering av tomten mellom fire andre tomte, veg mot nordvest og 20 meter grensar mot innmarksbeite i søraust. Det er eksisterande infrastruktur som kan nyttast og det ligg soleis godt til rette for fortetting ved at det vert bygd på desse tomtane.



Figur 1 gardskart som syner markslag og plassering mellom andre tomte

Innmarksbeite som grensar til tomten har vore i bruk som beite for villsau i mange år, og landbruksavdelinga har ikkje registrert at det har vore konflikter mellom bustadinteresse og landbruksdrifta tidlegare. Det er sauebeiting over tid som har skapt det fine kulturlandskapet som er her, og påreknleg drift i framtida er at denne bruken heldt fram. Bygging på den omsøkte tomten vil ikkje skapa problem for landbruksdrifta, men det bør liggja føre avtale om gjerdeplikt rundt tomten.

Dette området på Fløksand har eit verdifullt kulturmiljø med både gamle og nye bygg, og det er difor gledeleg at søkjar har planlagt eit bygg som passar godt inn i dette miljøet. Det er positivt at grindabygget og den gamle jordkjellaren vert teke vare på og at jorda kan nyttast til dyrking av grønsaker.

Landbruksavdelinga, byggesak og søkjar var på synfaring på tomten i 2020, og kan stadfesta at det ikkje såg ut som at arealet har vore i bruk til friluftsføremål av allmenta. Det gjekk ingen stiar over arealet og det var heller ikkje råd å koma seg frå vegen og inn på tomten utan å klatra over gjerde.

Landbruksavdelinga vil rå til at det vert gjeve dispensasjon.

Det kom uttale frå Kulturavdelinga i Alver kommune den 02.02.21 :

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om dispensasjon for oppføring av bustad frå planføremål LNF-område i kommunedelplanen for Meland på gbnr 305/83 Fløksand.

Tiltaket er planlagt i eit område med fleire gamle lemstover, og ein del bygg av nyare dato. Det er vår vurdering av det tiltaket er planlagt med omsyn til eksisterande bygningsmiljø og landskapet rundt. Etter det me kan sjå er det einaste registrerte kulturminnet er ein eldre jordkjellar som ligg delvis på denne eigedomen og delvis på gbnr. 305/84 . Denne kjem ikkje i konflikt med tiltaket, og bør bevarast.

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det kom 5 samla merknader frå naboar.

Det er kome merknadar frå Ole-Petter Grythe Hoff og Carl Christian Grythe Hoff (gbnr. 305/147), Siri Bysheim (gbnr. 305/193), Arnt Arvid Vikebø, Vidar Johan Vikebø, Anders Terje Vie og May Elisabeth Vikebø (gbnr. 305/82), Helene Halland Anfinen og Frode Anfinen (gbnr. 305/6), og frå Anne Kvalheim og Roar Hansen (gbnr. 305/172).

- Carl Christian Grythe Hoff og Ole-Petter Grythe Hoff skriv følgjande i sin merknad 17.11.20:

### Våre merknader:

- 1) Eiendommen er LNF område med **byggeforbud**. Det foreligger **ikke** klare samfunnsmessige fordeler ved å gi dispensasjon slik hensynet bak LNFs arealformål krever.
- 2) Gjeldende kommunal arealplan for området sier 0 utbygging på Fløksand. Eventuell fremtidig ny bebyggelse på Fløksand bør springe ut av en grundig og helhetlig reguleringsplan og ikke i form av enkeltstående dispensasjoner.
- 3) Tiltaket er tegnet inn på tomtens høyeste punkt med møne nesten 7 meter høyere enn dagens terreng. Dette vil forringe utsikten vår og ødelegge områdets kvaliteter og idyll.
- 4) Tiltaket mangler nødvendig godkjent/tilkjent tilkobling til VA-anlegg. Det er også strid og stor usikkerhet knyttet til veirett. Samlet sett medfører dette at tiltaket vil medføre betydelig større naturinngrep enn beskrevet i søknad. Påstanden om at «utbyggingen vil utnytte eksisterende teknisk infrastruktur» (s. 5 i søknaden) er feilaktig. Dette ble det også anført i tidligere skriv fra Helge Samuelsen – noe som igjen da er feil fra tiltakshaver.

I tillegg vises det til Roar Hansen sine synspunkter som tiltres:

*«I tillegg bemerkes det følgende:*

a) Både fagmyndigheter på kommunal og fylkeskommunalt nivå, et samlet nabolag, og UDU Meland kommune (**ved 2. gangs behandling med alle relevante opplysninger og forhold belyst**) har tidligere sagt klart og **tydelig nei** til bygging på aktuell tomt med henvisning til gjeldene planverk og retningslinjer.

b) Ansøkers påstander om at ansøkt prosjekt tok «helhetlige hensyn» og «styrket eksisterende kulturlandskap og bygningsmiljø» ble tilbakevist. Det ble også sannsynliggjort at det da ansøkte tiltaket på tomtene 5/83-84 i vesentlig grad avvok fra forutsetningene gitt for dispensasjon (både i utforming/tegningsgrunnlag og intensjon) gitt av UDU 01.03.2016.

I ny søknad om dispensasjon repeterer ansvarlig søker påstanden om at tiltaket vil forsterke stedets egenart. Denne påstanden blir ikke sannere selv om den blir repetert. En stor (høyde, bredde, lengde) bygningskropp blir foreslått plassert foran eksisterende tørrmurt vernemur, tradisjonelt beiteland blir omgjort til privat boligeiendom, eksisterende jordkjeller blir klemt inne mellom bilvei og snuplass, og enda en vertikalt ruvende bygning vil bryte linjene i landskapet, overskygge nærliggende eksisterende hytteeiendom, samt frata flere naboer horisont og sjøutsikt.

c) I søknadens redegjørelse for «tidligere saksbehandling og konsekvenser» (s.4-5) fremstilles flere uriktige og/eller tendensiøse påstander. Å hevde at fagmyndighetenes tidligere avslag (fra byggesak



i vesentlig grad bygger på feil datering av et grindbygg (uteløe) fremstår som ytterst tendensiøs. Fagmyndigheter på kommunalt og fylkeskommunalt vurderte tiltaket til å stride mot gjeldende reguleringsbestemmelser og bestemmelser knyttet til eiendommens LNF status. Da UDU ble forelagt all relevant informasjon fant de ikke grunnlag for å opprettholde sin dispensasjon nettopp fordi det samlede grunnlaget for å gi dispensasjon ikke var til stede. Som nevnt i tidligere merknad ble løen oppført i 2003/04 av husstander i Fløksand Villsaulag som i en periode på nesten 20 år hadde sauehold som del av et større prosjekt knyttet til kulturlandskapspleie og dyrehold. Oppføringen av løen som et fellesskapsprosjekt, og ikke dens byggedato- sammen med det faktum at eiendommen ved en rekke anledninger (da våre barn var yngre) ble brukt som arena for barnehageutflukter (Blåklokka Barnehage), mm, er begge eksempler nettopp på verdien av å ha LNF område som ikke-privatisert/bebygd boligeiendom. Vi ønsker at også fremtidige generasjoner barn på Fløksand får den muligheten. Området vil slett ikke bli forringet dersom det ikke blir bebygd. Tvert imot, området kan fortsatt bli brukt som beitemark for villsau (flokk eid av nabo Frode Anfinsen beiter i dag på tilgrensende område), og vil da fortsatt fremstå som tilgjengelig og skjøtt kulturlandskap for nåværende og fremtidige generasjoner.

Ansøker hevder at «nabomerknadene bar dessverre preg av en motvilje med utgangspunkt i andre forhold enn det faktiske byggeriet» (s.4) og ansvarlig søker «forventer at slike merknader ikke vektlegges». Dette er uholdbart, både som oppsummering av nabomerknadene, og som premisse for videre saksbehandling. Et samlet nabolag engasjerte sivilarkitekt MNLA Mette Kyed Thorson nettopp for å sikre en faglig begrunnet tilbakemelding basert på «forhold ved byggeriet». I tillegg til å avdekke en rekke feil både i formaliteter knyttet til nabovarsling og mangelfullt utsendt tegningsgrunnlag, bisto hun nabolaget med å fremstille de faktiske konsekvensene av foreslåtte tiltak for kulturlandskapet på Fløksand gjennom arkitektfaglige skisser som blant annet visualiserte (i riktig målestokk og med reelle kotehøyder) hvor store de faktiske inngrepene og forringelsene ville bli dersom det ble gitt dispensasjon til å bygge i dette området.

d) Presedens. I søknaden hevdes det at kommunens bekymring (i behandling av opprinnelig søknad) knyttet til at ansøkt bebyggelse i LNF område vil bidra til å skape presedens, er ubegrunnet. Nasjonalt vet vi at myndighetene har et stort fokus på å redusere tap og forringelse av matjord og landsbruksareal, og at presedens knyttet til omfattende utbygging og ødeleggelse av en knapp ressurs allerede er et faktum (15.000 mål matjord forsvinner hvert år). Lokalt frykter nabolaget at en dispensasjon på 5/83 nettopp vil skape presedens som muliggjør at tiltakshaver vil realisere sin opprinnelige plan om å også bebygge eiendom 5/84 som er i hans eie»

Fra denne sides stiller man seg undrende til at man nå på nytt – kort tid etter forrige klare avslag forsøker å søke på nytt. Det er ingenting som har endret seg i saken – det er fortsatt ett område hvor det ikke skal være utbygging. Det foreligger ikke veirett, og det foreligger heller ingen godkjent tilkobling til VA-anlegg. Vi motsetter oss på det sterkeste at dispensasjon gis for det ansøkte tiltaket på eiendom 5/83.

Ole-Petter Grythe Hoff viser til sin tidlegare merknad i saka av 26.03.19:

For å oppsummere:

1. Området er regulert i LNF område med byggeforbud - dispensasjonen burde ikke vært gitt.
2. Nabovarslet med tegninger er svært mangelfulle og gir blant annet ingen oversikt om hvordan Helge Samuelsen sitt prosjekt vil fremstå etter endt bygging, i forhold til omkringliggende bebyggelse. Dette skulle undertegnede mene også fordrer en synfaring fra plan- og bygningsetaten som skal ta stilling til prosjektet. Dette er vanlig praksis i byggesaker.
3. Vår eiendom vil bli forringet i form at utsikt, solforhold og innsyn over vår eiendom. Dette vil og påvirke verdien på vår eiendom ved et eventuelt salg. Prosjektet vi medføre et økonomisk tap for meg som medeier av naboeiendommen. Jeg formoder dette og gjelder for andre nærliggende eiendommer.
4. Det foreligger ikke gyldig VA-plan. Den er ikke godkjent og det er heller ikke avklart om dagens anlegg vil tåle en utbygging. Før kommunen har avklart dette kan man ikke signere en slik avtale presentert på e-post av Helge Samuelsen uten noen foregående korrespondanse og avklaring med kommunen.

- Siri Bysheim skriv følgjande i sin merknad 19.11.20:

På Bysheim sin eigedom står det, i tilknytning til eit nybygg, ei gamal hytte som vart flytta frå Sjurdalen i 2008. Ved oppføring av tilbygget vart det stilt krav om ivaretaking av den gamle hytta, og ho antar difor at dette vert rekna for eit kulturminne. Kulturminnet vil, etter hennar meining, ikkje bli ivaretatt viss utsikten frå hytta vert rett i taket på det omsøkte bygget. Bustaden som omsøkt vil komme så nært innpå hennar eigedom, og bli høgare enn horisonten, at det vil forringe hennar eigedom samt bruken av hagen. Ho kan ikkje sjå at plan- og bygningslova opnar for oppføring av bygningar med slik høgde som omsøkt her.

Vidare kan Bysheim ikkje sjå at bebyggelse som dette kan vere positivt med ivaretaking av kulturlandskapet i området.

Jeg er mot at det skal bygges flere hus på denne små haugen. Det vil bli ganske tett bebyggelse på et slikt lite område, og det vil endre enno mer profilen på landskapet. Jeg kan ikke forstå at det er forenlig med "spredt bebyggelse", eller med Melands Planføresegner paragraf 1.7.3.

Denne søknaden gjelder B.nr. 83, men flere steder i søknaden er det brukt eiendommer

Og vedlagte bilde viser i hovedsak br.nr. 84 som søker også eier.

- Arnt Arvid Vikebø, Vidar Johan Vikebø, May Elisabeth Vikebø og Anders Terje Vie skriv følgjande i sin merknad 18.11.20:

Viser til tidligere søknad om dipensasjon for bygging av to hus på gnr/bnr 5/83 og gnr/bnr 5/84.

Der Meland Kommune har avslått søknad 30.10.2015 – 21.08.2019 og 15.10.2019. Vi kan ikkje sjå at der er endringer på ein slik måte at det skal kunne endre tidligere vedtak.

Vi kjenner ikkje til at Bjørn Systad har avtale om tilknytning til den private vegen som er vår veg til hytten gnr/bnr 5/82

Vi stiller oss litt undrande til at det no er søkt om berre eitt hus og ikkje to som sist. Er det med tanke på at får ein det første så er det lettere å få eitt til ?

Når ein skal ta vare på naturlandskapet kan vi ikkje sjå at rette måten er å bygge det ned med boliger.

- Helene Halland Anfinsen og Frode Anfinsen skriv følgjande i sin merknad 18.11.20 :

- Kommuneplanens arealdel for Fløksand tilsier 0 i utbygging. Fløksand er en bygd med sprett bebyggelse. Vi kan ikke se at en ytterligere fortetning i LNF området vil ha en fordel som er større en ulempen med utbygging.
- Med utbygging av 5/83 vil dette føre til ytterligere biltrafikk mot farlig veikryss.
- Nåværende eier av 5/83 Bjørn Systad har ingen avtale og tilknytning til privat vei. 5/83 har tinglyst veirett langs fotsti fra hovedveg til eiendom.

Det ble gitt et tilbud til Helge Furnes Samuelsen om tilknytning til vei 9.nov 2016. Forutsetning var da at utbygging skulle tilpasses eksisterende terreng og at tiltaket skulle tilfalle Helge Furnes Samuelsen. Nåværende eier Bjørn Systad har ingen avtale med grunneier om tilknytning til eksisterende vei. Mottatt dispensasjonssøknad er også i strid med tidligere tilbud som ble gitt til Helge Furnes Samuelsen om tilknytning til privat vei.

Mottatte skisser og tegninger av innkjørsel er i strid med forutsetningene for tilbudet som ble sendt Helge F Samuelsen i 2016. Bjørn Systad har ingen avtale om utkjørsel til privat vei og vi klager derfor på innsendte søknad.

- Mønehøyde og plassering ihht skisser vil forringe solforholdene i området. Vi klager derfor på tiltaket.

Vi motsetter oss søknad om dispensasjon og håper at plankravet i kommuneplanens § 1.2.1 vil stå sterkt å ta vare på beboere og det eksisterende bygningsmiljøet i området.

- Anne Kvalheim og Roar Hansen skriv følgende i sin merknad den 16.11.20:

**Merknader fra eiere av 5/172 til nabovarsel på tiltak på eiendom 5/83 mottatt 07.11.2020.**

Som nabo til ansøkt tiltak ber vi om at Alver kommune ikke gir dispensasjon for ansøkt tiltak på eiendom 5/83. Vår grunngivning er, som også tidligere utførlig redegjort for i brev av 24.02.2019 (nabomerknad for dispensasjonssøknad av 01.03.2019 til Meland kommune), knyttet til følgende hovedforhold:

- 1) Eiendommen er LNF område med byggeforbud. Det foreligger ikke klare samfunnsmessige fordeler ved å gi dispensasjon slik hensynet bak LNFs arealformål krever.
- 2) Gjeldende kommunal arealplan for området sier 0 utbygging på Fløksand. Eventuell fremtidig ny bebyggelse på Fløksand bør springe ut av en grundig og helhetlig reguleringsplan og ikke i form av enkeltstående dispensasjoner.
- 3) Tiltaket er tegnet inn på tomtens høyeste punkt med møne nesten 7 meter høyere enn dagens terreng. For oss vil det bety at horisont- og sjøutsikt mot vest/nordvest blir vesentlig redusert.
- 4) Tiltaket mangler nødvendig godkjent/tilkjent tilkobling til VA-anlegg. Det er også strid og stor usikkerhet knyttet til veirett. Samlet sett medfører dette at tiltaket vil medføre betydelig større naturinngrep enn beskrevet i søknad. Påstanden om at «utbyggingen vil utnytte eksisterende teknisk infrastruktur» (s. 5 i søknaden) er feilaktig.

*I tillegg bemerkes det følgende:*

a) Både fagmyndigheter på kommunal og fylkeskommunalt nivå, et samlet nabolag, og UDU Meland kommune (ved 2. gangs behandling med alle relevante opplysninger og forhold belyst) har tidligere sagt klart og tydelig nei til bygging på aktuell tomt med henvisning til gjeldene planverk og retningslinjer.

b) Som grundig redegjort i nabomerknad av 24.02.19 fra undertegnede, var ikke tiltak i ansøkt område i tråd med dispensasjonskravene fra UDU. Ansøkers påstander om at ansøkt prosjekt tok «helhetlige hensyn» og «styrket eksisterende kulturlandskap og bygningsmiljø» ble tilbakevist. Det ble også sannsynliggjort at det da ansøkte tiltaket på tomtene 5/83-84 i vesentlig grad avvek fra forutsetningene gitt for dispensasjon (både i utforming/tegningsgrunnlag og intensjon) gitt av UDU 01.03.2016.

I ny søknad om dispensasjon repeterer ansvarlig søker påstanden om at tiltaket vil forsterke stedets egenart. Denne påstanden blir ikke sannere selv om den blir repetert. En stor (høyde, bredde, lengde) bygningskropp blir foreslått plassert foran eksisterende tørrmurt vernemur, tradisjonelt beiteland blir omgjort til privat boligeiendom, eksisterende jordkjeller blir klemt inne mellom bilvei og snuplass, og enda en vertikalt ruvende bygning vil bryte linjene i landskapet, overskygge nærliggende eksisterende hytteeiendom, samt frata flere naboer horisont og sjøutsikt.

c) I søknadens redegjørelse for «tidligere saksbehandling og konsekvenser» (s.4-5) fremstilles flere uriktige og/eller tendensiøse påstander. Å hevde at fagmyndigheten es tidligere avslag (fra byggesak) i vesentlig grad bygger på feil datering av et grindbygg (uteløe) fremstår som ytterst tendensiøs. Fagmyndigheter på kommunalt og fylkeskommunalt vurderte tiltaket til å stride mot gjeldende reguleringsbestemmelser og bestemmelser knyttet til eiendommens LNF status. Da UDU ble forelagt

all relevant informasjon fant de ikke grunnlag for å opprettholde sin dispensasjon nettopp fordi det samlede grunnlaget for å gi dispensasjon ikke var til stede. Som nevnt i tidligere merknad ble løen oppført i 2003/04 av husstander i Fløksand Villsaulag som i en periode på nesten 20 år hadde sauehold som del av et større prosjekt knyttet til kulturlandskapspleie og dyrehold. Oppføringen av løen som et fellesskapsprosjekt, og ikke dens byggedato- sammen med det faktum at eiendommen ved en rekke anledninger (da våre barn var yngre) ble brukt som arena for barnehageutflykter (Blåklukka Barnehage), mm, er begge eksempler nettopp på verdien av å ha LNF område som ikke-privatisert/bebyggt boligeiendom. Vi ønsker at også fremtidige generasjoner barn på Fløksand får den muligheten. Området vil slett ikke bli forringet dersom det ikke blir bebyggt. Tvert imot, området kan fortsatt bli brukt som beitemark for villsau (flokk eid av nabo Frode Anfinsen beiter i dag på tilgrensende område), og vil da fortsatt fremstå som tilgjengelig og skjøtt kulturlandskap for nåværende og fremtidige generasjoner.

Ansøker hevder at «nabomerknadene bar dessverre preg av en motvilje med utgangspunkt i andre forhold enn det faktiske byggeriet» (s.4) og ansvarlig søker «forventer at slike merknader ikke vektlegges». Dette er uholdbart, både som oppsummering av nabomerknadene, og som premiss for videre saksbehandling. Et samlet nabolag engasjerte sivilarkitekt MNLA Mette Kyed Thorson nettopp for å sikre en faglig begrunnet tilbakemelding basert på «forhold ved byggeriet». I tillegg til å avdekke en rekke feil både i formaliteter knyttet til nabovarsling og mangelfullt utsendt tegningsgrunnlag, bisto hun nabolaget med å fremstille de faktiske konsekvensene av foreslåtte tiltak for kulturlandskapet på Fløksand gjennom arkitektfaglige skisser som blant annet visualiserte (i riktig målestokk og med reelle kotehøyder) hvor store de faktiske inngrepene og forringelsene ville bli dersom det ble gitt dispensasjon til å bygge i dette området.

d) Presedens. I søknaden hevdes det at kommunens bekymring (i behandling av opprinnelig søknad) knyttet til at ansøkt bebyggelse i LNF område vil bidra til å skape presedens, er ubegrunnet. Nasjonalt vet vi at myndighetene har et stort fokus på å redusere tap og forringelse av matjord og landsbruksareal, og at presedens knyttet til omfattende utbygging og ødeleggelse av en knapp ressurs allerede er et faktum (15.000 mål matjord forsvinner hvert år). Lokalt frykter nabolaget at en dispensasjon på 5/83 nettopp vil skape presedens som muliggjør at tiltakshaver vil realisere sin opprinnelige plan om å også be bygge eiendom 5/84 som er i hans eie.

- Tiltakshavar har svart på nabomerknadane i vedlegg til søknaden. Han skriv følgjande den 22.12.20:

### Svar på nabomerknader

Viser til mottatte nabomerknader fra naboer. Disse merknadene har så å si samme argumentasjon og vi svarer derfor kun med ett svar som gjelder for samtlige nabomerknader.

Vi har valgt å sende ut nabovarsling til samtlige naboer som bor rundt tiltaket. Etter plan og bygningsloven er naboer definert som eiendommer som grenser opp mot vår tomt. Her i vårt tilfelle blir tomt 84 stående imellom. Egentlig er den også bebygget med en grindløpe. I dette tilfellet kan naboene her i beste fall betraktes som gjenboere.

#### 1. Eiendommen ligger i LNF område.

Allerede da tomtene 82, 83 og 84 ble utskilt i 1960 til byggetufter gjorde Landbruksmyndighetene en grundig vurdering av tomtene som konkluderte med at dette område var uegnet for landbruk. Nå tidligere i høst var Landbruksmyndighetene i Alver kommune på befaring på bnr. 83, og konklusjonen er den samme.

Ifølge andre naboer i området blir ikke tomt 83 brukt til opphold av barn og voksne. Det kan godt være at Blåkkokka barnehage har vært på besøk der da Hansen/Kvalheim sine barn var små. Den gang var det eier av bruk 147, Knut Rio og Annelin Eriksen som eide tomtene. De hadde også barn på samme alder, og har da i praksis invitert barnehage hjem til seg på utflukt. Styrer i Blåkkokka barnehage sier i e-post at dette område ikke er, eller har vært noen stamplass for deres barn. Fløksand Villsaulag eksisterer ikke lenger, og vi mener at omkringliggende områder har store gode områder for lek og friluftsliv.

Vi vil også påstå at pleie av kulturlandskapet blir styrket for generasjoner ved bebyggelse. Vi ønsker å bruke eksisterende jordkjeller til det formål den er bygget, samt at huset er tegnet i harmoni med omgivelsene. Klager hevder at dette er ivaretatt ved at Anfinen sine sauer beiter der, men sier ikke noe om hvem som skal overta.

Ser at omtrent hele Fløksand og Meland er et LNF område, også der boliger og hytter er bygget.

Tomtene med bnr. 82,83 og 84 ble utskilt som byggetomter samme dag i 1960.

Eierne av bnr. 82 har fått bygge hytte på sin tomt, men argumenterer for at vi ikke skal få lov til å benytte våre tomter til å bygge hus på.

Eierne av bnr. 180 har fått sin tomt fradelt i 1999 etter dispensasjonssøknad fra kommunedelplanen som sier at parsellen er lagt ut til LNF område, men argumenterer for at vi ikke skal få lov til å benytte våre tomter til å bygge hus på.

Eierne av bnr.147 søkte i 2008 om å få skille ut en fritidstomt. I kommuneplanen ligger området i LNF område.

Denne ble fradelt og fikk bnr.193

Eier av bnr. 193 fikk i 2016 byggetillatelse til et tilbygg på ca samme størrelse som vårt planlagte hus vil bli, men argumenterer for at vi ikke skal få lov til å benytte våre tomter til å bygge hus på.

Nåværende eiere av bnr. 147 argumenterer også for at vi ikke skal få lov til å benytte våre tomter til å bygge hus på.

Historien viser at de fleste av naboene har fått dispensasjon fra LNF.

Konklusjon: Vi mener at hensynet bak LNF formålet ikke blir tilsidesatt ved at vi også får bygge.

## 2. Utarbeidelse av reguleringsplan

Under forhåndskonferansen tidligere i høst ble det ikke fremmet krav om utarbeidelse av reguleringsplan/ detaljplan for tiltaket på bruk 83.

Gjenboere og naboer står fritt til å utarbeide en privat reguleringsplan for område Fløksand.

## 3. Tiltakets utforming

Klagere hevder at tiltaket bryter «i vesentlig grad» vilkår og forutsetninger som ble gitt i dispensasjonen fra UDU for prosjektet til tiltak 5/84. Påstanden er svært generell og mangler presiseringer om hvilke vilkår som ikke er fulgt, og hvorfor. Heller ikke følger vi klagers påstand om at alle fagmyndigheter har sagt nei til utbygging. Slik vi ser det har Fylkeskommunen samtykket i tiltaket etter UDU sin godkjenning av 01.03.2016.

Vi mener absolutt at tiltaket som Utmark-arkitektur har utformet for oss er i tråd med UDU sitt godkjenningsvedtak 01.03.2016. Bredde, høyde og lengde samsvarer med omkringliggende hus, samt utforming med materialvalg. Tiltaket er ikke 7 meter høyt som klager hevder, men 5,9 meter. At dette er et ruvende hus med stor

bygningsskropp, kan vi overhodet ikke forstå. Gjenboerne har jo selv omtrent samme dimensjon og størrelse på sine hus.

Det hevdes at horisont- og sjøutsikt blir vesentlig redusert. Vårt tiltak blir det laveste i området, og hytten foran mot vest (82) har høyere mønehøyde. Slik det hevdes fra klager at tiltaket reduserer sjøutsikt i vesentlig grad kjenner vi oss ikke igjen i.

Konklusjon: Tiltaket følger UDU sine retningslinjer i sitt vedtak 01.03.2016.

#### 4. Veirett

Veiretten blir en privatrettslig vurdering som Alver kommune ikke kan ta stilling til og ikke er avgjørende for denne dispensasjonssøknaden.

Vi velger allikevel og presiserer at det foreligger avtale (tilbud og aksept) om bruk av vei frem til tiltaket og påkobling til privat avløpsanlegg gitt av Helene og Frode Anfinssen. (Se også nabomerknad fra Anfinssen hvor tilbud om veirett er skrevet)

Veirett/ bruk av vei vil følge eiendommen, ikke personen.

Vi kan ikke se av grunnbok at bruk 82 er medeier i veien, og har også fått opplyst fra Alver kommune at det kun er grunneier som er eier av veien. Bruk 82 har nok benyttet seg av veiretten og betalt sin andel til grunneier.

Det er også på det rene at fotsti, som eier av vei referer til, sannsynligvis går i deler av der veien nå er anlagt.

I tilsvarende tvister skal siste nyvinning, altså kjørevei med bil ha vunnet frem.

Likeledes vannforsyning som i skjøte nevner rett til å benytte vann fra brukets brønn, skal også nå benytte det siste i samfunnsutviklingen. Altså å få tilkoblet offentlig vann.

Konklusjon: Veirett er sikret.

Vi ønsker å bygge oss et bolighus, og har plassert det der det er skrint med jord. Jorden vil bli tatt vare på og brukt til å dyrke grønnsaker og bær. Vi er rystet, og skuffet over den plutselige vending fra naboer, fra til dels velvillighet og «ønske om lykke til» til motstand.

Tomtene 84 og 83 ble kjøpt av oss med godkjent dispensasjonsvedtak og veirett, beklageligvis var vi litt for sen med å få sendt inn rammesøknaden, slik at da naboene klaget, løp tiden fra oss og dispensasjonen gikk ut. Vi lider et stort økonomisk tap som følge av dette og synes straffen er altfor stor.

Prosjektet er nå bearbeidet og vi har tatt nabomerknaden (82) fra forrige nabovarselrunde til etterretning. (Bod ved grense er sløyfet).

Det hevdes fra klager at «vi kan ikke se at der er endringer på en slik måte at det skal kunne endre tidligere vedtak» Vi kunne heller ikke se at det ble gjort endringer av en slik art at UDU nå kom til en annen konklusjon i forrige runde 01.03.2016. (En av UDU sine medlemmer ble oppringt etter det avslåtte vedtaket 15.10.2019 og vedkommende UDU medlem fortalte at områdets bruk av barnehage og naboer fikk UDU til å snu).

#### Vurdering:

##### Vatn og avløp (VA)

Når det gjeld tilkoping til vatn og avlaup har dette betydning først når kommunen skal godkjenne byggesøknad etter pbl kapittel 20. Rett til tilkoping har likevel betydning for om det er grunnlag for å gi dispensasjon. Vi kan ikke sjå at disse forholda har

endra seg sidan Meland kommune sitt vedtak datert 21.8.2019, med saksnr. 162/2019, og legg dermed til grunn følgjande:

Det følgjer av pbl § 27-1 at bygning ikkje må førast opp eller takast i bruk før den er sikra adgang til hygienisk betryggande og tilstrekkeleg drikkevatt, samt slokkevatt. Rett til vassleidning over annan manns eigedom skal vere «sikret».

Tilsvarande gjeld for bortleiding av avlaupsvatt, jf. pbl § 27-2.

Det er ikkje opparbeida kommunalt avlaup i området. Det ligg kommunal vassleidning ved den kommunale vegen, som har tilstrekkeleg kapasitet for tilkopling.

Lov um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova/servi) er privatrettsleg og styrande for vurderinga i slike saker. Når det gjeld rett til veg, vatt og avlaup, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4, skal kommunen likevel sjå til at retten er sikra i den grad at vi kan gi løyve til opparbeiding av eit tiltak. Er partane framleis ueinige om innhaldet i dei private rettighetane, etter kommunen si vurdering, må dei eventuelt fremje saka for domstolane, jf. pbl § 21-6.

I skjøte frå 1960 står det at eigedomen har rett til å hente vatt i hovudbruket (gbnr. 5/6) sin brønn. Innhaldet i vassretten inneber ei tolking av stiftelsesgrunnlag for servituttten, føremålet med den og omstende i saka elles.

Kommunen skal ikkje ta endeleg stilling til dette før eventuelt i ei byggesak, men finn likevel grunnlag for å kommentere tilhøva.

Ettersom det ligg kommunal vassleidning i området, vil ein ved utbygging av tomtane få krav om tilkopling til den kommunale leidningen, jf. pbl § 27-1 andre ledd. Ein vil dermed ikkje kunne benytte seg av servituttten som legg til grunn ein rett til brønnvatt frå hovudbruket. Administrasjonen si vurdering er at servituttten var meint å skulle sikre rett til vatt for eigedomen. På bakgrunn av tida og tilhøva, og fordi ein i dag vil få krav om offentleg tilkopling, er det vår foreløpige vurdering at tiltakshavar har sikra ein privat rett til plassering av vassleidning fram til den kommunale leidningen, over gbnr. 5/6. Eigarane av den eksisterande private vassleidningen kan som alternativ gi rett til tilkopling via denne.

Når det gjeld avlaup så er ikkje dette omtalt i skjøte frå 1960. Ein vil kunne ha privat avlaup, med minireinseanlegg, som alternativ til eksisterande private løysing i området. Dette kan ein handtere på eigen eigedom, og privat rett for plassering av avlaup etter pbl § 27-2 er ikkje nødvendig etter det administrasjonen kan sjå.

### **Tilkomst og avkøyrse**

Tiltakshavar viser i sitt svar til nabomerknad at privat vegrett ikkje er forhold kommunen skal ta stilling til. Vi viser til at kommunen for dei fleste forhold ikkje skal ta stilling til private forhold i ei byggesak, jf. pbl § 21-6. Når det kjem til veg, vatt og avlaup må vi likevel sjå til at den private retten er sikret i slik grad at vi kan gi



byggeløyve. Vi viser i denne samanheng til Meland kommune sitt vedtak som nemnd over. I det skreiv vi følgjande:

I skjøte frå 1960 står det at tiltakshavar har veirett (fotsti) til den gamle vegen frå potetkjellaren til hovudvegen.

Servi § 2 første ledd legg til grunn at ein rettshavar ikkje må bruke den private retten på ein måte som «urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe». Og vidare følgjer det av andre ledd at det i vurderinga må leggjast vekt på kva som er formålet med retten og i samsvar med tida og tilhøva.

Høgsterett har i fleire avgjerder lagt vekt på at føremålet med ein vegrett har vore å tillate ferdsel med til ei kvar tid vanlege framkomstmiddel. Vegretten har i desse tilfella vore stifta før bilen si tid. Etersom vegretten i dette tilfellet er frå 1960 kan det ikkje leggast til grunn at retten vart etablert før bilen si tid. At det i dag er etablert køyreveg der det på stiftelsestidspunktet for skjøte var fotsti, tilseier at ein i alle høve kan nytte vegen som tilkomst. Om ein kan nytte vegen som tilkomst med bil er heller usikkert, då fotsti står presisert i skjøte, noko som tilseier ein gangrett. Administrasjonen si foreløpige vurdering er dermed at tiltakshavar har gangrett over gbnr. 5/6, men ikkje køyrerett. Dette tilhøvet må klarleggast nærare før det eventuelt kan søkjast om byggjeløyve på tomtane.

Når det kjem til avkøyrsløse til offentleg veg er ikkje denne omsøkt og godkjent av vegstyresmakta, Alver kommune. Vestland fylkeskommune har uttalt seg negativt til auka bruk av fylkesvegen i uttale den 28.01.21.

### **Lov- og plangrunnlag**

Eigedomane ligg i uregulert område og er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Det følgjer av pbl § 1-6 andre ledd at tiltak etter lova ikkje kan godkjennast i strid med gjeldande planar. Oppføring av bustad er ikkje i samsvar med LNF-formålet når bustaden ikkje er knytt til stadbunden næring. Skal det gis løyve til oppføring av bustad på gbnr. 5/83 må det dermed vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

### **Dispensasjon**

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

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

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

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

Eigedomen er ubyggd, men det er registrert eldre jordkjellar som ligg delvis føre på gbnr 305/83 og delvis på gbnr 305/84. Jordkjellaren kjem ikkje i direkte konflikt med omsøkt tiltaket og skal bevarast. Både byggesak og landbruksavdelinga har vore på synfaring hausten 2020.

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgaver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommunedelplanen sin arealdel (KDP)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Den omsøkte eigedommen vart frådelt frå gbnr. 305/6 i 1960, men planstatus og lovgrunnlag i dag er avgjerande for bruken av eigedommen no.

Som i avslag datert 30.10.2015, saksnr. 387/2015, viser administrasjonen til at det er landskaps- og kulturminneverdiar på eigedomen som ein må ta omsyn til. Dette er også beskrevet i brev frå Hordaland fylkeskommune, datert 18.10.2017, der dei viser til at dei har gjennomført arkeologisk registrering i området. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i tiltaksområdet, men det vart registrert ein jordkjellar og to eldre steinmurar. På bakgrunn av dette ba dei om at det vert teke omsyn til desse ved opparbeiding av tomtane og at ein søkjer å unngå inngrep i/skade på desse. Sjølv om det kan stillast vilkår om at verdiane skal takast omsyn til ved sjølve utbygginga, vil ein dispensasjon til å byggje innebere at kommunen i lita grad kan styre seinare bruk av eigedomen. I tillegg er eigedomane eigna brukt som beitemark.

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden med Utval for drift og utvikling i Meland kommune sitt vedtak datert 1.3.2016, i sak 16/2016, og viser også til at det skal oppførast berre 1 bustad på gbnr 305/83, at landskapet mellom eigedomane gbnr 305/83 og 305/84 vil bli behalde uforandra. Det vert også vist til at bustaden er

tenkt utført i samsvar med utvalet sine retningslinjer i vedtaket nemnd ovanfor. Det vil bli brukt naturmateriale, liggande kledning i furu kjerneved, skifer/tegl på tak og tørrmurar i sokler, støttemur og terrasser. Kulturlandskapsverdiane vil dermed ikkje forringast, tvert imot. Bustadane vil fortette og forsterke klyngetunet og staden sin byggeskikk.

Administrasjonen er einig med tiltakshavar i at viss det er grunnlag for å bygge bustad på eigedommen, så er tenkt utforming av bustad positivt for området. Vi kan likevel ikkje sjå at utforminga i seg sjølv har betydning for vurdering av om det kan gis dispensasjon frå LNF-formålet. At området ligg ope og urørt er frå eit arealdisponerings- og samfunnspektiv betre.

Som det vert vist til i samfunnsdelen til kommunedelplanen, under pkt. 2.2, så er bustadbygginga dei næraste åra i stor grad fastlagt gjennom gjeldande kommunedelplan. At ein langsiktig utbyggingsstrategi inneber at ein må vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt, inneber ikkje at ein bør opne for utbygging på dispensasjon. All utbygging bør vurderast i plan, for å få ei heilheitleg vurdering. At ein ønskjer å leggje til rette for differensiert busetnad i LNF-område, inneber at kommunen i arealdelen til kommuneplanen kan leggje inn område for LNF-spreidd busetnad. I eksisterande kommunedelplan ligg det inne fleire slike områder rundt Fløksand. Administrasjonen meiner difor at det ikkje bør gis dispensasjon til utbygging på dei omsøkte eigedomane før utbygging er vurdert i kommuneplanen for Alver kommune.

Vi tilrår å kome med innspel til ny kommuneplan for Alver kommune for å påverke planstatus på eigedommen og endre den frå LNF til eventuelt byggjeområde for bustad.

Tiltakshavar skrivar i søknaden at på førehandskonferanse i sak 20/14878 den 23.09.2020 vart det ikkje stilt krav om reguleringsplan. Kommune kan ikkje stille krav om reguleringsplan då område ligg i LNF-område og er ikkje byggeområde i gjeldande kommunedelplan for Meland.

At eigedommen i fleire omgangar er solgt som bustadtomter, kan ikkje kommunen leggje vekt på. Vi viser i den samanheng at arealet var satt av til LNF både når førre eigar kjøpte eigedomane, og når noverande eigar kjøpte dei. Det skal nemnast at noverande eigar kjøpte eigedomane i 2016, etter at det var gitt dispensasjon for bustadbygging. Den 8.11.2016 hadde tiltakshavar førehandskonferanse hos Meland kommune. I referatet frå møtet vart det presisert at rammeløyve/igangsetting av arbeid må vere igangsatt innan 3 år etter gitt dispensasjon, altså innan 1.3.2019. Tiltakshavar var etter dette klar over at dispensasjon som gitt av UDU i møte den 1.3.2016, i sak 16/2016, gjekk ut den 1.3.2019.

I svar på nabomerknader viser tiltakshavar til eldre bygge- og delingsløyver av 1999, 2008 og 2016. Han viser til praksis i meland kommune og likebehandlingsprinsippet i forvaltningslova. Administrasjonen meiner at det har skjedd innskjerping av dispensasjonssak praksis på både statleg og kommunalt nivå og kan ikkje så at dette medfører ulik sakshandsaming med dagens saker.

Tiltakshavar viser til følgjande argumentasjon i dispensasjonssøknad: det er teke stilling til fordelar ved tettare bebyggelse og effektiv bruk av infrastruktur. Administrasjonen er usamd med tiltakshavar, fordi infrastruktur ikkje er regulert, og Vestland fylkeskommune har utalt seg negativt til auka bruk av avkøyrse frå fylkesveg den 28.01.21. Sjølv om næraste offentleg veg er kommunal, ikkje fylkesveg, vi må ta omsyn til trafikksituasjon som fylkeskommune beskriv i uttalen. Det er ikkje søkt om utvida bruk av kommunal veg, så det er ikkje avklart om kommunal vegmynde er positiv eller ikkje til utviding. Dette bør avklarast før ei eventuell klagesak.

Når det gjeld vatn og avlaup viser vi til vurderingane over.

Vi viser i tillegg til statsforvaltaren sin uttale av 16.03.21 og fylkeskommune sin uttale frå vegavdelinga av 28.01.21, som rår ifrå dispensasjon i denne saka, og at kommunen har plikt til å legge vekt på uttale frå regionale mynde, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Statsforvaltaren skriv følgjande:

I dette området ligg det ein god del bustader frå før - uregulert i LNF-formålet. Dette kan vere problematisk, til dømes for å oppnå eit tilstrekkeleg godt bu-miljø for born og unge slik *Statlege retningslinjer for born og planlegging* har som intensjon. Vi kan til dømes ikkje sjå at det er sett av areal til ein felles leikeplass i området. Om dette er eit område kommunen meiner eignar seg for fleire bustader, bør dette vurderast i kommuneplanen og det bør vurderast om område skal regulerast slik at ein kan sikre gode kvalitetar, som leikeareal, i staden for ein bit for bit utbygging av området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at infrastrukturen for eigedommen ikkje er regulert og er ikkje løyst i felles plan og at tilkomsten til eigedommen skal skje frå fylkesveg via kommunal og privat vegar. Vestland fylkeskommune påpeiker at det er ikkje etablert trygg skuleveg i område. Statsforvaltaren viser til at område bør regulerast for å sikre gode bu-og miljøkvalitetar, som leikeareal, for born og unge.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av bustad i LNF-område vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at det skal gis unntak her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker.

Det er viktig for kommunen å halde på kommunedelplanen si ramme for arealdel, for å styre utbygginga i området. Kommunedelplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan heller ikkje sjå at det er forhold som er endra seg i plangrunnlaget frå sist søknad.

På bakgrunn av det ovennemnde finn administrasjonen at det ikkje ligg føre fordelar som er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Vilråa for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet i KDP er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Øvrig:

Øvrige merknadar som gjeld utforming og plassering av bustadar på eigedomane finn ikkje administrasjonen grunnlag for å ta stilling til på noverande tidspunkt, då dei er knytt til vurderingar etter plan- og bygningslova kapittel 20 og søknad om byggeløyve.

#### **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 Fylkesmannen. 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 § 23 nr. 4 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. Førretak 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.: 20/18341

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 - gbnr 305/83 Fløksand  
Dispensasjonsøknad gbnr 305/83 Fløksand  
Foto av tomt 83 sett fra tomt 174  
Svar på nabomerknader 27.11.2020[1]  
Situasjonsplan 17.08.2020  
Tegn nr 1.140, Lengdesnitt og tverrsnitt  
Tegn nr 1.163, Fasader

**Kopi til:**

Anders Terje Vie	Vievegen 149	6812	FØRDE
Anne Kvalheim	Fløksand 48	5918	FREKHAUG
Arnt Arvid Vikebø	Øvre Krabbedalen 41	5178	LODDEFJORD
Carl Christian Grythe Hoff	Christinegård 2	5037	BERGEN
Frode Anfinsen	Fløksand 62	5918	FREKHAUG
May Elisabeth Vikebø Vie	Vievegen 149	6812	FØRDE
Ole Petter Grythe Hoff	Sydnesgaten 21	5010	BERGEN
Roar Hansen	Fløksand 48	5918	FREKHAUG
Siri Gro Bysheim	Fløksand 52	5918	FREKHAUG
Vidar Johan Vikebø	Treshaugen 18	5550	SVEIO

**Mottakarar:**

Bjørn Systad	Fyllingsnesvege n 235	5913	EIKANGERVÅG
--------------	--------------------------	------	-------------