



Alver kommune  
Plan og byggesak

Sendt til: [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Vår referanse:  
1119393501/2054342

Ansvarlig advokat:  
Olav Pedersen

Dato:  
19. april 2021

## **KLAGE PÅ AVSLAG – OPPFØRING ENEBOLIG, DISPENSASJON FRA LNF-FORMÅL**

### **1. INNLEDNING**

Det henvises til avslag på tiltak om oppføring av enebolig på gnr. 305 bnr. 83 på Fløksand som krever dispensasjon fra LNF-formål.

Harris Advokatfirma AS representerer tiltakshaver, Bjørn Systad, og fremsetter med dette klage på avslaget. Tiltakshaver ber om at avslaget omgjort til en tillatelse, jf. fvl. § 33(2).

Avslaget ble mottatt 29.03.21. Følgelig er klagen rettidig fremsatt, jf. fvl. § 29(1).

Avslaget er begrunnet med manglende oppfyllelse av vilkår for innvilgelse av dispensasjon fra arealformålet, LNF, jf. pbl. § 19-2.

I det følgende skal det redegjøres for at vi, i motsetning til bygningsmyndigheten, er av den klare oppfatning at vilkårene for å innvilge nødvendige dispensasjoner i henhold til pbl. § 19-2, er oppfylt.

### **2. HISTORIKK OG BAKGRUNN FOR TILTAKET**

Tomtene ble fradelt i 1960 med formål «byggetuft». Den 19. mai 1960 ble det etter begjæring av Oskar Fløysand holdt Skyldskifte på hans eiendom, gnr. 5 bnr. 6, hvorav de to eiendommene bnr. 83 og bnr. 84, ble fradelt. Tomtene måler til sammen 1,5 mål. Eiendommene ble fradelt med det klare formål Byggetuft. Kjøperne den gang var selgers datter, Eli Karin Klokk, og søster Anna Olina Fløysand. Fradelingen ble godkjent av Fylkeslandbruksstyret i Hordaland den 23. juni 1960, og tinglyst den 9. juli 1960.

Eiendommene ble i 1981 avsatt til LNF – formål.

Kari Knappskog kjøpte eiendommene i 2009 for markedsverdi kr 800 000. På vegne av Kari Knappskog søkte Bosunt AS v/sivilarkitekt Helge Furnes Samuelson om dispensasjon om å få bygge bolighus på tomtene, den 19.12.2014.



Det ble gitt avslag på dispensasjonssøknad fra Meland kommune den 30.10.2015. I Fylkeskommunen sin uttalelse av 22.06.2015 ble det feilaktig vektlagt at det lå en verneverdig grindverksløpe på bnr. 84. Denne løen er ikke gammel og ble bygget i forbindelse med kurs på stedet for ca 15 år siden.

På vegne av Kari Knappskog påklaget Advokat Skogrand den 20.01.2016 avslaget på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Utval for drift og utvikling (UDU) tok klagen til følge den 01.03.2016. UDU la vekt på følgende fordeler ved tiltaket;

- Ved å byggje som skissert i vedlegg 13 sak 16/2016, vil ein kunne styrke bevaringa av kulturlandskapet og dei registrerte kuturminna på staden.
- Når nye bygninger skal byggjast i kulturlandskapet, er det svært viktig å ta omsyn til det eksisterande bygningsmiljøet og til landskapet rundt. «I framtida vil det mest verneverdige tunet bli det der alle generasjoner, også vår, har sett sine spor med sans for heilskap, kvalitet og kontinuitet» (fylkeskonservator Kolbein Dahle i boka Trønderlåna – trøndertunet (Aas et al. 1982)). Ved utbygging som skissert vil ein kunne bevare verdiane i kulturlandskapet og kulturminna på staden for framtidige generasjoner. UDU finn at utbygginga vil byggje opp under og styrkje det kulturelle særpreget og bygningsmiljøet på staden, og kunne gjere området meir attraktivt.
- Utbygginga vil utnytte eksisterande teknisk infrastruktur.
- Dei to tomtane er frådelt frå før, er integrert i eit utbygd bygd miljø og inngår ikkje i andre planer eller driftsgrunnlag frå grunneigar si side.

Tillatelsen ble gitt med følgende vilkår:

- Ved utbygginga er det viktig å bevare preget av tuna som øyer i landskapet. Det er ein føresetnad at utbygginga som skissert blir lagt til grunn for byggesøknadene, for å bevare tunet, kulturlandskapet og kulturminna med eit heilskapeleg uttrykk.
- Material- og fargebruk skal vere forankra i det fysiske miljøet rundt.
- Utbygginga av tomtene må vere i tråd med innsendte planer/skisser som ligg til grunn for UDU – sak 16/2016. Slik kan utbygginga verte ein del av eit heildkapeleg miljø.

Randi Digranes og Bjørn Systad kjøper i 2016 eiendommene bnr. 83 og 84 av Kari Knappskog for markedsverdi som da var kr 1,2 millioner.

Det ble avholdt forhåndskonferanse den 08.11.2016 hos Meland kommune. I referat ble det omtalt at rammetillatelse/igangsetting av arbeid må være igangsatt innen 3 år, altså innen den 01.03.2019. For øvrig ingen krav om utarbeidelse av detaljplan.

Eierne av veien, Helene og Frode Anfinen, gav den 09.11.2016 tiltakshaver tilbud og avtale om veirett til eiendommene. I samme e-post ble det også avtalt og gitt tilbud om påkobling til avløpsledning på anlegget, forutsatt at kapasiteten var tilfredsstillende og at det ble godkjent av teknisk etat i Meland kommune.



Avløpsledning fra tenkt påkoblingspunkt ned til Anfinsen sitt anlegg eies av flere og påkobling her er ikke avklart, men pr telefon til alle eiere februar 2019 har et flertall av eierne sagt ja dersom kapasitet er ok. Kopi av avtale om veirett og påkobling til avløpsledning til Helene og Frode Anfinsen sin private avløpsledning er vedlagt som bilag 1.

Hordaland fylkeskommune foretok den 12. – 13.10.2017 arkeologisk registrering av tomtene bnr. 83 og 84. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminne eller andre kulturminne med høy verneverdi i tiltaksområde.

Gamle3hus AS v/avdeling Utmark fikk i desember 2018 i oppdrag av tiltakshaver å arkitekturprosjektere 2 stk eneboliger på eiendommene.

Gamle3hus AS avdeling Utmark-arkitektur nabovarslet tiltaket den 10.02.2019 ifm. planlagt innsending av rammesøknad. Det innkom nabomerknader fra nesten samtlige naboer/gjenboere. Eierne av bnr. 147 varslet på e-post at de vil sende merknad pr post, uten at denne ankom.

Gyldighet av dispensasjonsvedtaket gikk ut 01.03.2019, og ny søknad om dispensasjon ble sendt fra Utmark- arkitektur AS den 03.05.19.

Meland kommune avslo dispensasjonssøknaden den 21.08.2019. Følgelig valgte tiltakshaver å redusere tiltaket, og omsøkte den 23.12.2020 oppføring av en bolig på eiendommen bnr. 83, som Alver kommune avslo den 29.03.21.

### 3. KLAGEBEGRUNNELSE

#### 3.1 FORMÅL OG KULTURVERDI – VEKTING AV HENSYN

Eiendommen er uregulert og ligger i LNF-formål iht. gjeldende kommuneplan. Plan- og bygningsloven gir imidlertid adgang til å avvike fra gjeldende regulering dersom hensynene bak LNF-formålet ikke blir «vesentlig tilsidesatt» og dersom fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. § 19-2.

Det er ingen direkte forbud mot at bygningsmyndigheten kan tillate dispensasjon fra gjeldende regulering selv om kommuneplanen ikke er veldig gammel. Her må det foretas en *konkret vurdering* hvor interessene veies mot hverandre for å avklare hvorvidt hensyn blir vesentlig tilsidesatt, og om en oppnår en fordelsovervekt ved å tillate slik dispensasjon.

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Et annet viktig hensyn bak forbud mot fradeling og bygging er å unngå oppstykking av jordbruksareal. Disse områdene skal prioriteres i et langsiktig perspektiv og oppstykking av jord og/eller tap av kulturlandskap skal unngås.

Omsøkte eiendom er allerede fradelt med formål «Byggetuft». Videre er eiendommen integrert i en utbygget bygd og inngår ikke i andre planer eller driftsgrunnlag fra grunneier sin side. Eiendommen er derfor velegnet for slik bebyggelse som for øvrig er i tråd med tidligere føringer som lå til grunn for innvilget dispensasjonsvedtak i 2016. Foruten at det er vedtatt ny



kommuneplan siden 2016, kan vi likevel ikke se at det i dag foreligger omstendigheter som tilsier en annen konklusjon.

Det er landbruksmyndighetene som sitter med fagkompetansen når det skal vurderes om hensynene bak LNF formålene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det er altså kommunens landbruksavdeling som er nærmest til å foreta dette skjønnet.

Landbruksavdelingen er *utelukkende er positiv* til å innvilge omsøkte dispensasjon; Det vises her til deres uttalelse hvor det redegjøres nærmere for arealbruken på eiendommen. Herunder eiendommens plassering mellom fire andre tomter, vei mot nordvest og 20 meter grenser mot innmarksbeite i sørøst, hvorav arealet er registrert som skog med en smal stripe innmarksbeite mot vest. Innmarksbeite som grenser til eiendommen har vært i bruk som beite for villsau i mange år, og landbruksavdelingen har ikke registrert konflikt mellom boliginteresser og landbruksdrift tidligere.

Det er sauebeiting over tid som har skapt det fine kulturlandskapet, og Landbruksavdelingen påregner at slik drift vil fortsette. Landbruksavdelingen vurderer at bygging på omsøkte eiendom ikke vil skape problemer for landskapsdriften, men oppfordrer til gjerdeplikt rundt eiendommen.

Videre fastholdes det at eiendommen velegnet for fortetting i lys av at eksisterende infrastruktur nyttes.

Landbruksavdelingen vurderer også det verdifulle kulturmiljøet på Fløksand med både gamle og nye bygg. I denne sammenheng uttrykkes det stor glede over at tiltakshaver planlegger et bygg som passer godt inn i dette miljøet. Videre at det er positivt at grindabygget og den gamle jordkjelleren blir tatt vare på og at jorden kan nyttes til dyrking av grønnsaker.

Landbruksavdelingen har også vurdert eiendommens interesser som friluftsområde, og stadfester at det ikke ser ut som arealet ikke har vært nyttet til friluftsmål for allmennheten; Landbruksavdelingen kunne ikke se spor av stier over eiendommen. I tillegg synes eiendommen lite tilgjengelig fra veien ved at tilkomsten er begrenset ved inngjerding.

Heller ikke Kulturavdelingen, verken i Vestland fylkeskommune eller Alver kommune, har innvendinger til omsøkte tiltak. Vestland fylkeskommune finner ikke at tiltaket omhandler et område av regional verdi, og viser til at Alver kommune er nærmest til å vurdere tiltakets innvirkning på lokale kulturminneverdier i form av bygningsmiljø og kulturlandskap.

Kulturavdelingen i Alver kommune vurderer tiltaket planlagt med hensyn til eksisterende bygningsmiljø og landskapet rundt. Den eldre jordkjelleren som ligger delvis på bnr. 83 og 84 bør bevares. Omsøkte tiltak kommer ikke i konflikt med denne, og Kulturavdelingen har ikke innvendinger til at omsøkte tiltak innvilges med nødvendig dispensasjon.

Vi er overrasket over at bygningsmyndigheten ikke tillegger interne fagetaters faguttalelser vekt, og avslår omsøkte dispensasjonssøknad.

I likhet med Landbruksavdelingen og Kulturavdelingen mener også vi at verken landbruksformål, friluftinteresser eller kulturverdi tilsidesettes vesentlig ved å tillate bygging av enebolig på omsøkte eiendom. Slik fortetting vil heller bidra til å forsterke klyngetunet og stedets byggeskikk.

# Harris

Den gode stedstilpasningen av boligens utforming og arkitektur, samt gode materialvalg mener vi gir grunnlag for å hevde at aktuelle interesser vil fremmes;

Boligen er tilpasset stedets egenart, basert på vestlandsk byggeskikk og er lagt skånsomt i terrenget. Formen på boligen er enkel og rektangulært med saltak. Dimensjonene bredde, høyde og lengde er i tråd med øvrig bebyggelse, og boligen vurderes å ligge i naturlig tilknytning til sine bebygde og naturlige omgivelser. Byggehøyde vil innordne seg eksisterende bebyggelse, hvor mønehøyde vil komme ca. 1 m meter lavere enn den bakerste bygning på bnr. 174.

God arkitektur og materialkvaliteter står i fokus. Det vil bli brukt naturmaterialer, liggende kledning i furu kjerneved, skifer/tegl på tak og tørmurer i sokkel, støttemur og terrasse. Tiltakshaver er byggmester og tradisjonsbærer av eldre bygningsteknikker. Han vil bygge boligen i massiv trekonstruksjoner – Se utsnitt fra fasadetegninger nedenfor:



Også bygningsmyndigheten uttrykker at de syns utformingen av boligen er positiv for området i sin avslagsbegrunnelse.

Videre mener vi at slik utbygging er i samsvar med kommunens overordnede mål om et ønske om mer mangfold i utbygging av boliger, samt ønsket om fortetting i allerede utbygde områder. Under kommuneplanens samfunnsdel fremkommer det under «mål 7: Vi vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse» at det skal «legge[s] til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen», jf. strategi 32. Et fokus er herunder arkitektoniske kvaliteter, som særlig taler for at omsøkte tiltak bør innvilges.



Foto illustrerer eksempel på dimensjon og materialbruk som det nye tiltaket vil få. (Bildet er tatt utenfor potetkjeller).

Etter en samlet vurdering, har vi vanskelig for å se at omsøkte tiltak vesentlig tilsidesetter hensyn bak LNF-formålet. Fordelene vurderes også å være i klar overvekt ved at særtrekk ved eiendommen og bygningsmiljøet fremmes ved god arkitektur og stedlig tilpasning. I tillegg utnyttes eiendommens potensiale på en god måte med hensyn til utnyttelse av jorden til grønnsaksdyrking, men også i forhold til overordnede mål om fortetting i kommunen.

Vi kan ikke se at omsøkte tiltak medfører nevneverdige ulemper, da fortettingen ikke synes å forhindre eksisterende sauebeiting, eller fratrar allmennheten viktige friluftsområder.

## 3.2 INFRASTRUKTUR

### 3.2.1 Vann- og avløp

Det er først i byggesaken at rettigheter til vann- og avløp må dokumenteres. Disse rettighetene synes imidlertid ikke problematiske. Heller ikke bygningsmyndigheten problematiserer dette, men nevner likevel forslag om minirensaneanlegg som en alternativ løsning for avløp som ikke er omtalt i skjøte. Dette viser at også avløp er løsbart. Endelig valg av avløpsmetode vil bli bestemt senere i byggeprosessen.



### 3.2.2 Tilkomst og avkjørsel

Utbyggingen vil utnytte eksisterende teknisk infrastruktur når det gjelder vei. Endelig avtale om veirett vil dokumenteres i byggesaken, da tilkomst er en forutsetning for byggetillatelse, jf. pbl. § 27-4.

Hva gjelder kommunal avkjørsel, har veimyndighet, Vestland fylkeskommune, uttalt seg negativt i forhold til at avkjørsel til fylkesvegen ikke vurderes å være utformet i tråd med gjeldende reguleringsplan for Hertås nord (planID 125620050316), og det påpekes at sikt mot vest er for dårlig med sikthindringer som hekk og støyskjerm/gjerde.

Det er forståelig at bygningsmyndigheten lener seg til veimyndighet for dette forhold. Samtidig stiller vi oss spørrende til om veimyndighetens vurdering er tilstrekkelig, da det ikke er foretatt befaring. Videre mener vi det er mulig å gjøre avbøtende tiltak for å bedre siktforhold.

Det bør foretas en konkret vurdering om gevinsten en kan oppnå ved avbøtende tiltak står i forhold til å kunne tillate utvidet bruk for en enhet.

Det vises for øvrig til bygningsmyndighetens adgang til vilkårsstillelse – herunder at det ved innvilgelse av dispensasjon kan stilles vilkår som forutsetter dokumentasjon av veimyndighetens godkjenning av utvidet bruk av avkjørsel i byggesaken.

### 3.3 OMSØKTE TILTAK MEDFØRER IKKE VESENTLIGE NABOULEMPER

Det vises til foreliggende nabomerknader og tilsvar til disse i sin helhet. Uten å gjenta dette, begrenser vi oss til å påpeke at det med sikker rett foreligger krav om en kvalifisert terskelen for at naboulempen skal kunne utgjøre en avslagsgrunn.

Vi oppfatter ikke at bygningsmyndighetens avslag baserer seg på at omsøkte tiltak utgjør vesentlige naboulempen, men ønsker likevel kort å knytte noen kommentarer til dette forhold;

Som det fremkommer av overnevnte redegjørelse er tiltaket godt tilpasset sine bebygde og naturlige omgivelser. Vi kan ikke se at tiltaket medfører ulemper ved vesentlig forringelse av naboers sol- eller utsiktsforhold, eller i form av økt/reduert inn- og utsyn.

Det kan med sikkerhet opplyses at nabomerknadene er motivert av private bakenforliggende forhold.

## 4. AVSLUTNING

Vi mener med dette å ha synliggjort at vilkårene iht. pbl. § 19-2 for å innvilge omsøkte dispensasjon fra arealformålet «landbruks-, natur- og friluftformålet» utvilsomt er oppfylt.

Vi finner det urimelig at bygningsmyndigheten ikke følger sine egne fagetater som er nærmest til å vurdere tiltaket og omfanget av påvirkning en slik dispensasjon eventuelt vil få for aktuelle formålsinteresser.

Bygningsmyndigheten anfører bekymring for presedensvirkning. Denne saken mener vi står i særstilling med hensyn til at eiendommen allerede er fradelt til «byggetuft», eiendommens plassering tilknyttet omkringliggende bebyggelse, samt tiltakets omfang og stedlige tilpasning som evner å fremme området kulturmiljø, uten at landbruksinteresser tilsidesettes vesentlig. På det grunnlag at det stilles krav til både faktisk og rettslig likhet for at saker kan utgjøre presedensvirkning, mener vi det er lite sannsynlig at denne saken vil gi økt presedens for å dispensere fra LNF-formål.

På dette grunnlag mener vi bygningsmyndighetens begrunnelse for avslag er mangelfullt, og at denne saksbehandlingsfeilen har virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. Følgelig kreves det at avslag på dispensasjon omgjøres til et positivt dispensasjonsvedtak, samt at avslaget omgjøres til en tillatelse, jf. fvl. § 33(2).

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS



Susanne Nyborg Bjelland  
Advokatfullmektig  
snb@harris.no  
976 27 645

Bilag 1: Avtale – tilbud/aksept av veirett-avløp