

**Arkiv:** <arkivID><jplID>  
GBNR-351/13, FA-L33  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 24.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
107/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til frådelling av tomt til fritidsbustad - gbnr 351/13 Landsvik  
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/8553, datert 27.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til frådelling av tomt til fritidsbustad - gbnr 351/13 Landsvik, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

## SAKSUTGREIING

### Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 351/13

Adresse: Lyngnesvegen 15, 5917 Rosslund

Tiltakshavar/eigar: Øyvind Landsvik

Klagar: Øyvind Landsvik v/ansvarleg søkjar Jens Bjordal

Synfaring: Administrasjonen var på synfaring den 17.02.2022

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 27.04.2022 om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til frådelling av tomt til fritidsbustad - gbnr 351/13 Landsvik.

Tomt for fritidsbustad vert på omlag 1200m<sup>2</sup>. Landbrukseigedomen gbnr 351/13 er registrert med eit areal på

om lag 65 daa i matrikkelen. Arealet er registrert som skog med høg bonitet i NIBIO sitt gardskart.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av tomt til fritidsbustad på om lag 1200m<sup>2</sup> frå gbnr 351/13.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådelling av tomt på omlag 1200m<sup>2</sup> frå gbnr 351/13.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå dele- og byggegrensa mot sjø, Pbl. § 1-8.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka omhandlar både søknad om dispensasjon og søknad om frådelingsløyve. Det er kun dispensasjonen som kan handsamast av APM då det ikkje ligg føre delingsløyve etter jordlova §12. Når søknad er sendt inn, delingsløyve er gjeve og dispensasjonen er endeleg avklart av Statsforvaltaren, kan administrasjonen handsame søknaden om frådelling.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. Vedtaket av 27.04.2022 er førstegangsvedtak i saka.

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 27.04.2022.

## **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 27.04.2022 er sendt ut same dag. Klagen er datert 13.05.2022 og mottatt innanfor klagefristen den 16.05.2022.

## **Vidare sakshandsaming**

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

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

## **Planstatus**

Parsellen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland (KDP) sin arealdel er definert som LNF føremål. Parsellen ligg innafør byggegrense mot sjø, jf. plan- og bygningslova pbl. § 1-8

## **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i KDP Meland og frå det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. §1-8.

## **Uttale frå annan styresmakt**

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i vestland, datert 01.02.2022:

«Eit LNF-område skal i utgangspunktet vere ubyggd, med unntak av bygningar som er naudsynt for drift av landbrukseigedomen. Området som er søkt frådelt ligg på ei landbrukseigedom. Det er registrert skog med høg bonitet på området. Frådelinga vi ikkje føre til omdisponering av dyrka mark og område ligg i utkanten av landbrukseigedomen. Søknaden legg opp til at det skal gå ein tilkomstveg til fritidseigedomen på 70-80 meter igjennom landbrukseigedomen, som vil splitte opp LNF-området. Sjølv om frådeling ikkje vil omdisponere dyrka mark er det likevel uheldig å dele ifrå areal som kan vere ei ressurs for gardsbruket no eller i framtida. Kommunen må vurdere og legge vekt på dette i vidare

handsaming.

Det må vurderast om området har interesser for friluftsliv. Landskapsverknad må også vurderast. Omsøkt hyttetomt vil ligge på ein høgde i terrenget, og hytten vil ligge eksponert til.

Det er formål for fritidsbustad i kommuneplanen rett ved sidan av omsøkt område. Det er i utgangspunktet her ein kan byggje nye fritidsbustader. Utbygging i strid med overordna plan er uheldig og kan føre til utholing av kommuneplanen som styringsverktøy. Statsforvaltaren rår til at kommunen følgjer kommuneplanen i denne saka og ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Det ligg føre uttale frå Vestland fylkeskommune, datert 07.02.2022:

«Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsla på vilkår om opparbeiding av avkøyrsla. Dersom Alver kommune gjev løyve til frådelling og bygging av fritidsbustad, skal det vera vilkår om at endeleg godkjenning av avkøyrsla ligg føre før det vert gjeve igangsetjing for bygging på eigedomen.»

Det ligg føre uttale frå Landbruksavdelinga i Alver kommune, datert 05.02.2022:

«Parsellen ligg ved 3 tidlegare frådelt fritidstomtar i utkanten av etablert hytteområde sett av til fritidsbustad i KDP. Gardskart syner at arealet er registrert som produktiv skog.

Gbnr 351/13 utgjer ei driftseining saman med 351/17 og har totalt 184 daa.

Det omsøkte arealet ligg mellom veg og tidlegare frådelt tomte. For å driva effektiv skogbruk er ein avhengig av store samanhengande areal som ikkje er infiltrert av bygging eller andre ting. Det omsøkte arealet ligg inneklemt til, noko som gjer at det eignar seg dårleg til anna vedaskog. Det kan difor vera vanskeleg å argumentera for at dette er ei viktig skogsområde på bruket.

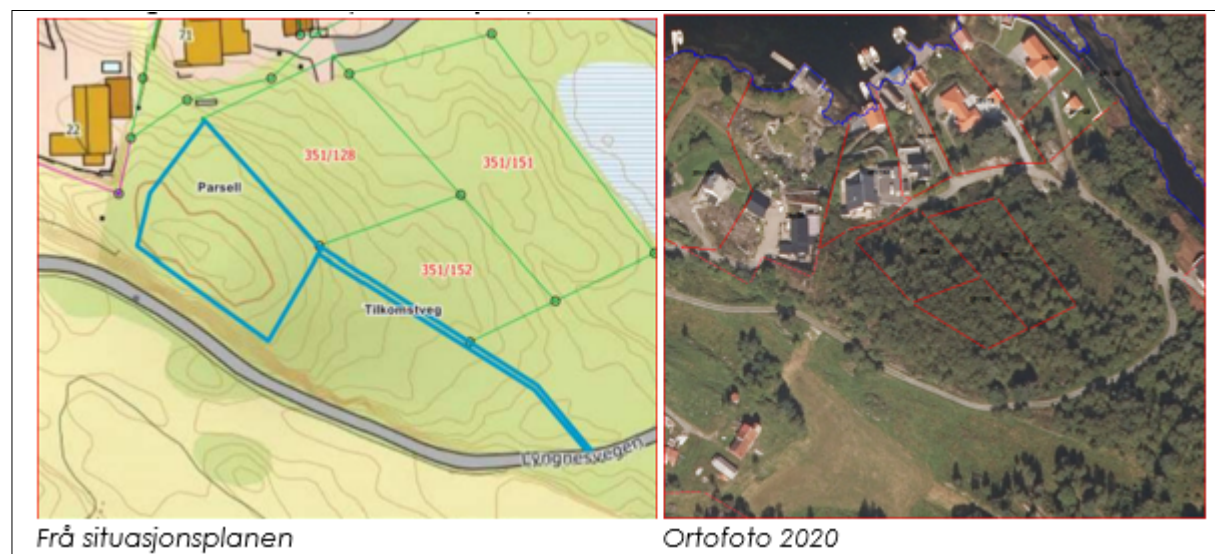
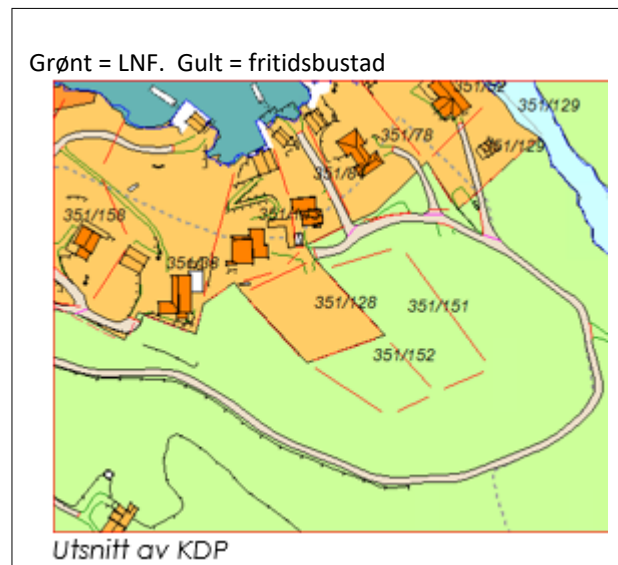
Dersom det vert gitt dispensasjon frå LNF-føremålet vil det vera naudsynt med handsaming etter jordlova før det vert gitt delingsløyve.

Utlegging av hyttefelt er noko som bør avklarast i overordna arealplan og det er uheldig at det skjer

gjennom enkeltsaker. Sjølv om det ligg mange hytter i området vil det vera ei føremon at tomtedeling, infrastruktur m.m vart sett i samanheng for dette området, og då vil utbygging av hytteområde sine konsekvensane for omkringliggende landbruksareal vera ein del av denne vurderinga.

Landbruksavdelinga vil rå frå at det vert gitt dispensasjon, men at søkjar vert opplyst om mulighet til å gje innspel til arealdelen av kommuneplanen som startar opp til sommaren.»

### Kart/foto



NIBIO – gardskart – gbnr 351/13. Grønt produktiv skog

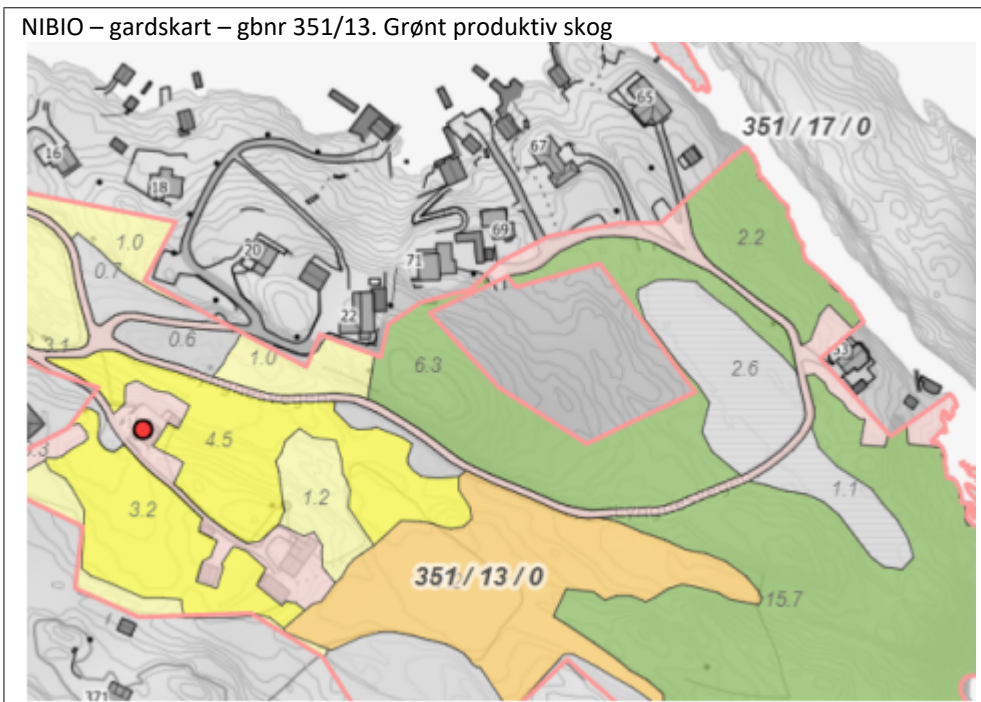
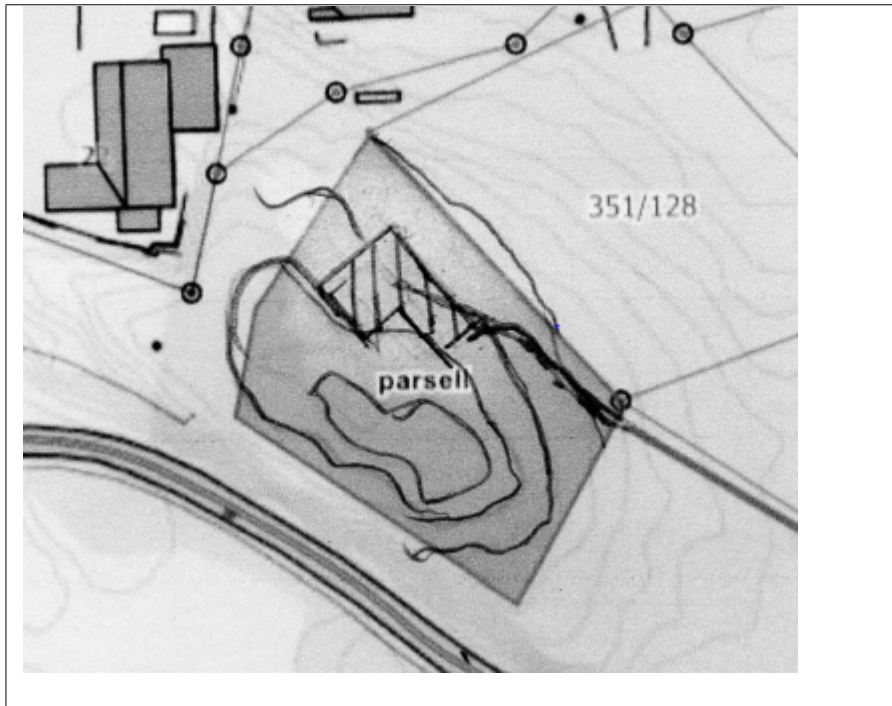


Foto 17.02.2022 teke mot parsellen frå sørvest.

Tenkt plassering av hytte på omsøkt parsell – mottatt med klagen.  
Oppdatert situasjonskart, 11.05.2022



### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 04.10.2021.

### **Veg, vatn og avlaup**

Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsla frå fylkesveg 5318 i vedtak datert 26.01.2022. I uttalen frå Vestland fylkeskommune, datert 07.02.2022, presiserer dei følgjande:

«Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsla på vilkår om opparbeiding av avkøyrsla. Dersom Alver kommune gjev løyve til frådelling og bygging av fritidsbustad, skal det vera vilkår om at endeleg godkjenning av avkøyrsla ligg føre før det vert gjeve igangsetjing for bygging på eigedomen.»

Det er kommunal leidning i nærleiken av den omsøkte parsellen mot vest. Det ligg ikkje føre førehandsuttale for kommunal vatn. Det er påreknaleg at tomta får løyve til tilkopling til kommunalt vatn.

Alver kommune v/avdeling Miljø og tilsyn har gjeve førehandsløyve for avløpsløyving, datert 17.02.2022:

«Alver kommunen stadfestar med dette at avløpsløyvinga som er vist som alternativ 1 i kart datert 24.11.2021 er ei løysing som kommunen kan godkjenne for eigedomen i samband med søknad om utsleppsløyve. Tilkopling til kommunal vassleidning er ikkje vurdert her.

Etablering av avløpsordning skal utførast i samsvar med forureiningslova og forureiningsforskrifta.

Ved installering av slamavskiljar som krev tømning, vert det stilt krav om at anlegget er tilgjengeleg for tømning med tankbil frå køyrbar veg. Krava til vegstandard, maksimum høgde og avstand frå slambil sin plassering ved tømning av tank skal vera i tråd med Alver kommune sin slamforskrift, vedteken 25.03.2021.»

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

### **Naturmangfaldlova**

Kommunen har 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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Klagegrunnar**

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det ligg føre avkøyringsløyve til fylkesvegen, førehandsløyve til utslepp og det er pårekneleg med påkopling til kommunalt vatn. Parsellen er tilrettelagt for utbygging.

Omsøkt parsell er ei fortetting av eit aktiv nytta hytteområde. Dette hytteområdet vert betre utnytta ved ei fortetting som omsøkte parsell vil bidra til.

Det var i avslaget vist til at parsellen ligg på ei høgd der ei hytte vil bli eksponert i landskapet. I klageomgangen er det synt på oppdatert situasjonskart at hytta vert plassert på ei lavare kote slik at ho ikkje vert eksponert i



landskapet.

Alle dispensasjonar gitt frå kommuneplanen kan skape presedens. Dersom slik presedensvurdering skal leggjast til grunn kan ein likegodt ta bort heile dispensasjonstilgangen.

Området ikkje er turområde. Ålmenta nyttar ikkje området. Dessutan er det lite tilgjengeleg for ålmenta.

Klagar meiner at det ikkje ligg føre ulemper for nokon med frådelinga. Til dette kjem at ingen av naboane har hatt merknad til frådelinga.

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

## **VURDERING**

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

### **«Vurdering av søknaden**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på rett til veg, vass- og avløpsleidninga over annan grunn. Søkjar skriv at dette vil verta ordna saman med overdraging av tomt.

Administrasjonen legg til grunn at det let seg gjere å leggje fram dokumentasjon på rettane. Då vil vilkåra etter Pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4 vera stetta.

Ut frå dette er det etter administrasjonen si vurdering grunnlag for å gje løyve til frådeling av parsellen.

Aktuelt areal er avsett til landbruk, natur og friluftsområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Arealet ligg innafor dele- og byggjegrænse mot sjø. Avstanden til sjø er omlag 55 meter. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon frå Pbl § 1-8.

## **Dispensasjon**

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er at omsøkt areal ligg på uproduktiv utmark med fjellgrunn og tre/ kratt. Det vert også argumentert med at det ikkje er ålmenne fritidsinteresser i området. I følge søkjar vil ikkje ei frådelling av tomta vera til skade eller hinder for drift av hovudbruket.

Parsellen ligg like utanfor etablert hytteområde ved 3 tomtar frådelt i 1998 og 2008. Parsellen ligg mellom veg og tidlegare frådelt ubebygde tomtar. I følge landbruksavdelinga ligg parsellen slik til at arealet ikkje eignar seg til anna enn uttak av ved. Det kan vanskeleg argumenterast for at arealet er viktig skogsområde for bruket. Tilkomstveg til tomta vil leggja beslag på ytterleg areal frå landbrukseigedom og eit løyve til frådelling vil i ein viss grad føra til oppstyking av landbrukseigedom. Omsøkt parsell ligg i utkanten av landbrukseigedom. Sjølv om landbruksavdelinga rår frå at det vert gjeve dispensasjon,

vurderer administrasjonen at omdisponering av landbruksarealet ikkje kan til leggjast avgjerande vekt.

Omsøkt parsell ligg på ein markert høgde i området. Og ei framtidig hytte på tomta vil med det liggja eksponert til i landskapet. Sjølv om arealet ikkje har vesentlege interesser for friluftsliv vil det vera uheldig å tillate bygging av hytte på ein slik tomt. Ved ei regulering vil ein vurdere om slike koller bør vera frie for bygging. Dette med tanke både på friluftinteressene for brukarane av hytteområdet og at den visuelle effekten av å ha hytte på markert høgde i området.

Administrasjonen vurderer ut frå dette at omsynet bak landbruksformålet ikkje vert sett vesentleg til side ved ei frådelling. Men omsynet bak natur- og friluftformålet vert sett til side. Spørsmålet er om omsynet vert sett vesentleg til side. Ein vel derfor også å vurdere fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Kommunedelplanen har vorte til gjennom ein grundig og open prosess. Det er derfor uheldig å tillate oppretting av nye grunneigedomar gjennom dispensasjonar. Sjølv om det tidlegare har vorte gitt dispensasjon og løyve til å opprette tomter i området er det i seg sjølv ikkje grunn til å fortsette med slik praksis. Ved å gje løyve til oppretting av fritidstomt i LNF området kan dette føre til presedens for framtidige søknader.

Slik kommunen vurderer det vil oppretting av tomt som omsøkt endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Samt endre grønt strukturen gjennom privatisering ved bygging på parsellen.

Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Dei visuelle kvalitetane og kulturmiljøet i området vil verta endra ved frådelling og bygging på omsøkte parsell.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn søkjar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søkjar meiner det er ein fordel med frådelinga at området vert godt utnytta og vil bli eit positivt tillegg til hytteområdet. Dette er ikkje administrasjonen samd i ut frå vurderingane ovanfor om landskapsverknad. Etter administrasjonen si vurdering er det fordelar for hyttene i området at omsøkt areal ikkje vert bygd på.

Kommunen finn at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

### Byggjegrense mot sjø.

I KPA er det teikna inn byggjegrense mot sjø innanfor LNF føremålet. Dette reknar ein for å vera feil. Det er då 100 meters regelen i Pbl. §1-8 som gjeld. Det er søkt om dispensasjon frå §1-8 i Pbl.

Dele og byggjeforbodet i Pbl §1-8 er til for å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Omsøkt parsell ligg omlag 55 meter frå sjø. Mellom parsellen og sjøen ligg fleire hytter, naust og flytebrygger. Parsellen ligg ikkje direkte til sjø og utbygd område nord for parsellen og veg aust for gjer at ei frådelling ikkje vil vera til hinder for allmenta si tilgang til sjøen. Høgste punkt på parsellen ligg omlag 27 meter høgare enn sjøen. Løyve til deling vil ikkje ha verknad som er i strid med intensjonen i føresegna. Ein dispensasjon frå dele- og byggjeforbodet vil slik administrasjonen ser det ikkje setja omsynet bak strandsonevernet vesentleg til side.

Søkjar har i løpet av 2021 sendt inn fire delingssaker i same området. Kommunen vil oppfordre søkjar til å gje innspel til arealdelen av kommuneplanen som startar opp til sommaren. Om ein får området sett av til fritidsbustader i kommuneplanen kan ein søkje om å regulere området. Då vil ein mellom anna få løyst slike saker som no vert søkt om som enkeltsaker og som ikkje er i tråd med arealformålet og dermed vanskeleg å få gjennomført.

Ved regulering av området vil ein sikre slikt som til dømes intern gang- køyrevegnett, parkering, teknisk anlegg og plassering av bygg. Vidare vil ein reguleringsplan sikre tilstrekkeleg areal av god kvalitet til leikeplassar og friområde.

I denne saka har Statsforvaltaren rådd til at kommunedelplanen vert følgd. Dvs. at det ikkje vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådte i kraft 01.07.2021 jf. Prop. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gi dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

### Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF i kommunedelplanen ikkje er stetta. Det er lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland har uttala seg negativt om saka.»

Det vert gjeve dispensasjon frå dele- og byggegrensa mot sjø, Pbl. § 1-8.

### **Vurdering klageomgang**

Klagar meiner at omsøkt parsell er ei fortetting av eit aktiv nytta hytteområde. Hytteområdet blir betre utnytta

ved ei fortetting som omsøkte parsell vil bidra til.

Kommunen viser her til Statsforvaltaren sin negative uttale og deira vurdering. Arealføremålet fritidsbustad i kommuneplanen ligg rett ved sidan av omsøkt parsell. Det er i utgangspunktet her ein kan byggje nye fritidsbustader. Utbygging i strid med overordna plan er uheldig. Dette kan føre til utholing av kommuneplanen som styringsverktøy.

Vidare vert det vist til Landbruk som fraråder frådelling, der utlegging av hyttefelt er noko som bør avklarast i overordna arealplan og det er uheldig at det skjer gjennom enkeltsaker. Sjølv om det ligg mange hytter i området vil det vera ei føremon at tomtedeling, infrastruktur m.m vart sett i samanheng for dette området, og då vil utbygging av hytteområde sine konsekvensane for omkringliggende landbruksareal vera ein del av denne vurderinga.

Dessutan påpeker Statsforvaltaren at tilkomstvegen til fritidseigedomen på 70-80 meter går gjennom landbrukseigedomen. Dette vil splitte opp LNF-området. Det er uheldig å dele ifrå areal som kan vere ei ressurs for gardsbruket no eller i framtida. Dette må vurderast på overordna plannivå med ein lengre tidshorisont istadenfor ein bit for bit nedbygging av LNF-området med dispensasjonar.

Klagar hevdar at alle dispensasjonar gitt frå kommuneplanen kan skape presedens. Dersom slik presedensvurdering skal leggjast til grunn kan ein likegodt ta bort heile dispensasjonstilgangen.

Det er kommunen sin vurdering at presedensverknaden er tilstades og må takast omsyn til. Presedens kan skape ei forventning om at det er adgang til å frådele hyttetomt i LNF gjennom dispensasjon utan å sjå på dette i ein større samanheng med både omkringliggende landbruksområde og fritidsbustadområde.

Klagar er av den oppfatning at området ikkje eit turområde. Ålmenta nyttar ikkje området. Dessutan er det lite tilgjengeleg for ålmenta.

Kommunen fremjar at det er overordna plan som må sjå i ein samanheng mellom landbruk, fritidsbustad og ålmenta si noverande bruk og framtidig bruk av omkringliggende areal som rekreasjonsområde.

Det var i avslaget vist til at parsellen ligg på ei høgd der ei hytte vil bli eksponert i landskapet. I klageomgangen er det synt på oppdatert situasjonskart at hytta vert plassert på ei lavare kote. Det er positivt at klagar ønskjer å tilpasse framtidig plassering på ein av dei lavare kotene på parsellane, men det er her eit opent og ubebyggt landskap, Dette gjer at hytta vert eksponert i landskapet.

I tillegg er det nyleg gjeve avslag frå kommunen den 27.08.2021 på frådeling av grunneigedom frå gbnr 351/13 til gbnr 351/78 for oppføring av reiskapshus/garasje til fritidseigedomen i sak 21/4215 – gbnr 351/13. Statsforvaltaren stadfesta kommunen sitt vedtak den 07.04.2022, der det vart gjeve avslag på frådeling. Fleire av argumenta som er aktuelle i vår sak, vert synleggjort av Statsforvaltaren. Vedtaket frå Statsforvaltaren og saksframlegget er lagt ved denne saken som vedlegg.

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Det ligg føre delingsløyve for parsellen før det vert gjeve frådelingsløyve, jf. jordlova §12.

## Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

## Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på

best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.

- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

### **Utval for areal, plan og miljø 07.09.2022:**

#### **Handsaming:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 107/22 Vedtak:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/8553, datert 27.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til frådelling av tomt til fritidsbustad - gbnr 351/13 Landsvik, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

#### **Vedlegg i saken:**

16.05.2022	Plassering av hytte på ny parsell - Klage på delingssøknad - gbnr 351/13 Landsvik	1739604
16.05.2022	Klagevedlegg.Plassering av hytte på ny parsell.	1739605
16.05.2022	Klage på delingssøknad.	1739606
27.04.2022	Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 351/13 Landsvik	1692737
18.02.2022	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon frå LNF formål - hyttetomt - gbnr 351/13 Landsvik	1693987
18.02.2022	Uttale - gbnr 351/13 Landsvik - frådelling av ny hyttetomt - dispensasjon	1693988
07.02.2022	Uttale - Søknad om dispensasjon frå LNF formål til uttale - gbnr 351/13 Landsvik	1687728
07.02.2022	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon frå LNF formål - hyttetomt - gbnr 351/13 Landsvik	1687237
01.02.2022	Uttale - gbnr 351/13 Landsvik - frådelling av ny hyttetomt - dispensasjon	1684659
07.01.2022	Søknad om dispensasjon frå LNF formål til uttale - gbnr 351/13 Landsvik	1669000

07.01.2022	Brev til Alver kommune. Svar på brev datert 22.11.21	1669046
07.01.2022	Situasjonsplan	1669048
07.01.2022	Søknad om oppretting av ny grunneigedom	1669049
07.01.2022	Søknad om dispensasjon frå LNF og Strandområde	1669050
07.01.2022	Kart Utvida bruk av avkøyring .	1669051
30.11.2021	Svar på brev om behov for tilleggsopplysningar - gbnr 351/13 Landsvik	1651766
30.11.2021	Kart Utvida bruk av avkøyring .	1651774
30.11.2021	Tilkopling vatn og avlaup Alt. 1.	1651781
30.11.2021	Tilkopling til vatn og avlaup Alt. 2.	1651780
30.11.2021	Brev til Alver kommune. Svar på brev datert 22.11.21	1651771
05.10.2021	Søknad om deling, søknad om dispensasjon frå LNF og strandområde - gbnr 351/13 Landsvik	1622829
05.10.2021	Søknad om dispensasjon frå LNF og Strandområde	1622830
05.10.2021	Søknad om oppretting av ny grunneigedom	1622848
05.10.2021	Situasjonsplan	1622850
11.04.2022	Vedtak - gbnr 351/13 Landsvik - oppretting av grunneiendom	1722522
09.12.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 351/13 Landsvik	1643770