



Alver kommune

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

Vår referanse:  
1119393501/2447376

Ansvarlig advokat:  
Olav Pedersen

Dato:  
31. august 2022

## **TILSVAR – NABOKLAGE PÅ POLITISK VEDTAK AV UTVAL FOR AREAL, PLAN OG MILJØ AV 15.06.22**

### **1. Innledning**

Det vises til Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak om å innvilge dispensasjon fra LNF-formål ibm. oppføring av en enebolig på eiendommen gnr. 305 bnr. 83 av 15.06.22. Nabo Roar Hansen og Anne Kvalheim (Fløksand 48) har fremmet klage – som også er adressert på vegne av naboer i Øvre Krabbedalen 41, Christinegården 2 og Sydnegaten 21, samt Fløksand 52 og 62.

Alver kommune har satt frist til 31.08.22 for innsending av uttalelse til klagen. Dette tilsvaret, fremsatt på vegne av tiltakshaver Bjørn Systad, er rettidig fremsatt.

Nabos begrunnelse for klage synes ikke å inneholde nye forhold utover det som tidligere har vært gjenstand for klagebehandling i byggesaken. I tillegg synes klagen å gi et mindre riktig bilde av saken. Denne side vurderer det derfor som nødvendig at dette tilsvaret også supplerer sakens faktum mht. historikk knyttet til utvikling av omsøkte eiendom.

### **2. Historikk – bakgrunn for utvikling av eiendommen(e)**

Tiltakshaver eier de to tilgrensende eiendommene, gnr. 305 bnr. 83 og 84. Tidligere har Systad hatt ønske om å bebygge begge eiendommene, men nå er det kun på omsøkte eiendom bnr. 83 han ønsker å realisere byggeplaner på – en mindre enebolig.

Kort om bakgrunn og utvikling av eiendommene; Begge eiendommene ble skilt ut som tomter til byggeformål i 1960.

Siden 1996 har eiendommene vært eiet av Knut Rio og Annelin Eriksen. I 2001 ble det satt opp et eldre tømmerhus på gnr. 305 bnr. 147. Dette var flyttet fra Sjurdalen.

Fløksand Villsaulag ble så etablert i 2002 av Knut Rio, Roar Hansen og Helge Samuelson. De startet med lånte sauer for å beite ned et større område som hadde ligget brakk i lengre tid. Dette området var delvis eiet av Frode Anfinsen/Helene Halland; gnr. 305 bnr. 5 som målte om



lag 40 000m<sup>2</sup>, mens gnr. 305 bnr. 83 og 84, eiet av Knut Rio/Annelin Eriksen, utgjorde til sammen 1 600m<sup>2</sup>.

I 2004 ble det satt opp en løe på eiendommen 305/84. Denne ble satt opp som et grindbyggingskurs. Fløksand villsaulag skaffet seg egne sauer og brukte løen til å oppbevare høy. Sauene beitet et område på totalt 42 mål.

I 2008 søkte Knut Rio om fradeling, og 305/147 ble delt opp i to eiendommer; 305/147 og 305/193 ble utskilt som fritidseiendommer, og det ble foretatt en grensejustering mellom 305/147 og 305/83 og 84.

Fylkesmannen sin landbruksavdeling og miljøvernnavdeling hadde ingen merknader til dette, og følgende fremkommer av kommunens vurdering;

*Ved vurdering av om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå kommuneplanen, skal kommunen vurdere om tiltaket er i strid med dei omsyn kommunen, som planstyresmakt, er sett til å ivareta. Dersom tiltaket er i strid med slike omsyn, er ikkje grunnlaget for å gje dispensasjon til stades, jamfør plan- og bygningslova § 7. Dispensasjon.*

*1 LNF-sona av kommuneplanen, skal saka særskilt vurderast opp mot landbruks-, natur- og friluftinteresser. Det er ikkje registrert natur- eller friluftinteresser av avgjerande vekt på denne staden. Tiltaket vil heller ikkje vera i konflikt med framtidig eller noverande drift av landbruksareala i området. Saka er difor ikkje i strid med dei omsyn kommunen skal legge særskilt vekt på i denne type saker. På begge eigedomane er det kulturhistoriske bygningar som framtidige eigarar må taka vare på. Ei oppdeling vil etter administrasjonen sitt syn gje lagelege eigedomstilhøve i framtida. Bygningeine ligg nært kvarande (om lag 5 meter), men tilbygget (halvtekkja i stein og torvtak) vert rekna til å ha god brannmotstand. Ein må vidare vurdere om det er forsvarleg å gje dispensasjon ut i frå omsynet til kommuneplanen som styringsverktøy og konsekvent praksis i området. På denne staden meiner administrasjonen at ei deling ikkje vil medføre uheldige konsekvensar for nokon, og legg vekt på at arealbruken i stor grad vert uendra av omsøkte delingar. At begge eigedomane vil få tilstrekkeleg med parkeringsareal og uteareal, jf kommuneplanen sine krav er viktig. Administrasjonen vurderer det slik at dei "særlege grunnane" som krevst for å kunne gje dispensasjon i slike saker, berre er til stades for delar av tiltaket. Vert det gjeve dispensasjon må søknaden deretter handsamast som ei delingsak i medhald av plan- og bygningslova sin §93h.*

*Etter vedtekne sakshandsamingsreglar (PLU. 47/96) vart saka i brev av 02.04.2008 oversendt Fylkesmannen i Hordaland v/ miljøvernnavdelinga, samt Hordaland fylkeskommune v/kommunesamarbeid for uttale, før saka no vert lagt fram for planutvalet. Det er kome fråsegn Fylkesmannen v/ landbruksavdelinga stempla motteke 28.04.2008, som skriv at dei ikkje har landbruksfaglege merknader til saka, og at dersom kommunen finn at det ligg føre særlege grunnar, har ikkje Fylkesmannen merknader til saka.*

*Administrasjonen - framlegg til vedtak: "Planutvalet syner til saksutgreiinga og gjev dispensasjon frå arealdelen av kommuneplan, for omsøkte deling og grensejusteringar på gnr 5 bnr. 147 på Fløksand. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova sin § 7."*

Bilag 1: Situasjonsplan deling og grensejustering



I 2008 ble eiendommen 305/147 solgt til Kari Beate Knappskog Danielsen. Hun kjøpte også tomtene 305/83 og 305/84 for kr. 400 000 – pr stk.

Hun fikk opplyst at dette var tomter det kunne bygges hus på. Hun fikk også opplyst av selger at det stod en grindløse på 305/84, men at denne kunne rives eller flyttes når de ønsket å bygge på tomtene. Danielsen hadde imidlertid ikke umiddelbare planer om å bygge, og tillot derfor at løen ble stående og brukt av Fløksand villsaulag inntil videre.

I 2015 solgte Knut Rio og Annelin Eriksen eiendommen 305/193 til Siri Bysheim. Hun søkte i 2017 om å få bygge på hytten – og hun får godkjenning uten nabomerknader. Eiendommen ligger i uregulert område med status LNF – spredd fritidsbebyggelse. Hun ønsker imidlertid å bruke det som helårsbolig, søker dispensasjon, og får dette også innvilget.

I 2016 ønsker Frode Anfinsen (eier av 305/180) å starte opp med villsau på eiendommen 305/5. Fløksand villsaulag sluttet deretter med sauer og ble avviklet. Løen på 305/84 har ikke vært i bruk etter slik avvikling i 2016.

Danielsen hadde snakket om å bygge to små hus på tomtene 305/83 og 84, men hun og mannen skilte lag, og ønsket derfor å selge både 305/147 og tomtene 305/83 og 84.

Arkitekt, Helge Samuelsen, som eier 305/174 laget på oppdrag fra Danielsen skisser over hvordan tomtene kunne bebygges. Danielsen har uttrykt at hun ble overrasket over at det skulle være vanskelig å få bygge på tomtene, men søkte om dispensasjon fra LNF og fikk det innvilget (2016). Hansen innga verken nabomerknad eller påklaget tillatelsen den gang.

I januar 2017 kjøpte tiltakshaver, Bjørn Systad, begge tomtene fra Danielsen med det formål å bygge to små eneboliger. Han betalte kr. 600 000 – pr stk. Det ene huset skulle han selv bo i, og det andre var tiltenkt ett av hans barn. I den sammenheng har han omtalt eiendommene som et familiested.

Høsten 2018 engasjerte Systad Helge Samuelsen som arkitekt for å tegne hus på tomtene og kommunikasjonen med byggesak var god, så dette mente de skulle gå bra innen utløp av dispensasjon. Frode Anfinsen hadde gitt tilbud om veirett og tilkobling avløp og det var akseptert av oss – før den gode dialogen i nabolaget snur;

Det skulle avholdes et møte med Roar Hansen for å få signert nabovarselet da han uttrykte at han kom til å klage på tiltaket. Dette hadde sammenheng med tydelig bitterhet knyttet til tilbygget oppført på 305/193, tegnet av arkitekt Samuelsen. Det ble imidlertid aldri fremmet nabomerknad/klage for tiltaket på 305/193 i 2017.

Hansen gikk fikk samtlige naboer med på klagen. Dermed gikk det foreliggende dispensasjonsvedtaket ut på dato. Systad har senere sendt ny dispensasjonssøknad, og da den gikk til politisk behandling i UDU, møtte alle naboene opp på befaring. Her ble det uttalt fra Hansen at tomtene ble brukt hyppig av bygdefolket og barnehager i området. Dette har vi i ettertid fått dokumentert at det ikke medfører riktighet.



Tomtene er inngjerdet og lite tilgjengelig for allmennheten. Dette var også tydelig vist på befaringen. På bakgrunn av historien til Hansen gikk UDU inn for å ikke fornye dispensasjon.

I nye Alver kommune søkes det om dispensasjon på nytt – nå kun for eiendommen 305/83, ettersom det ikke lengre er aktuelt å føre opp to enheter. Politisk utvalg vedtar enstemmig vedtak om å innvilge ny dispensasjon – to ganger, før Hansen igjen påklager vedtaket.

### **3. Kommentarer til nabos begrunnelse for klage**

Nabo anfører at APM ikke har redegjort for nye momenter i sin begrunnelse for vedtak, slik Statsforvalteren pålegger i sitt opphevingsvedtak.

Denne side er ikke enig i nabos forståelse at Statsforvalteren «pålegger» APM å fremlegge nye momenter i saken. Statsforvalteren opphever vedtaket med den begrunnelse at innvilgede dispensasjon etterlot tvil om hvorvidt vilkårene for dispensasjon var oppfylt. I forlengelsen av dette, skal APM sikre tilstrekkelig begrunnelse for sitt vedtak. Det vil si at vilkårene i pbl. § 19-2 som forutsetter en hensynsvurdering, samt en interesseavveining, må redegjøres for- og vektes på en slik måte at det ikke lengre hefter tvil om at vurderingen oppfyller gjeldende vilkår.

Vi mener at nytt vedtak er tilstrekkelig begrunnet for å dokumentere at gjeldende hensyn ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Hva gjelder dagens LNF-formål, bestrides ikke dette i seg selv. Det er klart at omsøkte tiltak formelt sett betinges av dispensasjon fra LNF-formålet. Sett i lys av overstående redegjørelse for historikk, har tiltakshaver imidlertid ikke hatt grunn til å tro at ny dispensasjon ikke ville bli innvilget. Vi kan ikke se at det foreligger særlige forhold som skulle tilsi en annen vurdering av eiendommene mht. arealbruk.

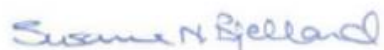
Hansen m/øvrige naboer hevder at tomtene 305/83 og 84 er hjertet i Fløksand villsaulag. Dette er ikke tilfelle, villsaulaget eksisterer ikke lenger, Frode Anfinen har rikelig med beiteland til sine sauer på sin eiendom 305/5. Nabos argumentasjon knyttet til behovet for LNF-formål på eiendommene, samt henvisning til kommunal finansiell støtte fra Landbruksavdelingen blir således å tegne et uriktig bilde av dagens status på eiendommen og arealbehovet i området.

I lys av nedlagt sauedrift for Fløksand villsaulag, samt de faktiske eierforholdene til grindabygget – som redegjort for overfor – kan vi ikke se at Hansen har en reell tilknytning- eller eierinteresse i bygget. Tiltakshaver har tatt løen sin (grindabygget) i bruk som redskapsskur – snart hønsesus – og til høsten skal potetkjelleren på grensen mellom 305/83 og 84 igjen fylles med poteter. Med et bolighus og hagebruk er vel fordelene betydelig større enn ulempene.

# Harris

Nabo tar også til orde for å trekke inn omfanget av det tidligere omsøkte tiltaket om oppføring av to boliger på eiendommene, og det fremstår med dette som at det søkes å skape tvil rundt hvorvidt tiltakshaver har en skjult agenda om også å bygge på 305/84 en gang i fremtiden. Dette blir klart utenforliggende. I likhet med kommunens vurdering, må også nabo forholde seg til rammene for omsøkte tiltak på 305/83.

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS



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