



Arkivsaknr: 2024/10419-15  
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland  
Furustøl  
Avdeling:

## SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 samt løyve til oppretting av ny grunneigedom til fritidsbustad - gbnr 338/3 Ådlandsvegen

| Utvalssak | Utval                          | Møtedato |
|-----------|--------------------------------|----------|
|           | Utval for areal, plan og miljø |          |

### KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagene ifrå tiltakshavar og ny heimelshavar av gbnr 338/3 på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 samt løyve til oppretting av ny grunneigedom til fritidsbustad – gbnr 338/3 Ådlandsvegen, datert 27.01.2025 og 19.02.2025, vert ikkje teke til følgje for tiltakshavar og avvist for ny heimelshavarar av gbnr 338/3.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for tidlegare Meland og byggje- og deleforbodet i strandsona jf. Plan- og bygningslova § 1-8 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr.338/3.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

### SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 26/2025

Påklaga vedtak Avslag på dispensasjon, datert 10.01.2025  
Tiltak: Dispensasjon ifrå LNF-føremålet og byggegrense mot sjø  
Søknadstype: Dispensasjon  
Eigedom: Gbnr. 338/3  
Adresse: Ådlandsvegen 903, 5919 Frekhaug  
Tiltakshavar: RUNE LEKVEN SKÅR

1. Klagar: Tiltakshavar
2. Klagar: Nye heimelshavarar av avgivar eigedomen – gbnr 338/3 – Maren og Tord Bertelsen Ulvedal

### **Vurderingstema for APM**

APM må vurdera avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 samt løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 338/3 på om lag 1200 m<sup>2</sup> til fritidsbustad. Eigedomen er opplyst å ha eit areal på 291280.7 m<sup>2</sup> før omsøkt deling.

Dersom APM vel å snu, så kan det gjevast dispensasjon og løyve til tiltak då søknaden er komplett for begge forhold. Både dispensasjon og tiltak er handsama administrativt. Det er fatta vedtak om avslag for begge tilhøve i vedtaket av 10.01.2025.

### **Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM**

#### Klage tiltakshavar

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar. Tiltakshavar har klagerett som part i saka. Vedtak i saka er sendt ut den 10.01.2025. Klagen er mottatt den 27.01.2025 og er mottatt innan fristen.

#### Klage nye heimelshavarar

Kommunen har mottatt klage frå nye heimelshavarar av gbnr 338/3 - Maren og Tord Bertelsen Ulvedal. Spørsmålet er om ny heimelshavarar har klagerett i saka. Heimelshavarar av gbnr 338/3 er i perioden 22.01.2020 - 11.11.2024 Marit Rifsgård og Yngve Nilsen med ein halvpart kvar. Marit Rifsgård, har underteikna situasjonsplanen, datert 18.08.2024, og skjema om søknad om deling den 15.09.2024. Søknaden vart sendt inn den 19.09.2024. Marit Rifsgård og Yngve Nilsen var heimelshavarar av eigedomen på søknadstidspunktet. Administrasjonen har ved handsaminga av søknaden teke utgangspunkt i kven som er heimelshavar av eigedomen på søknadstidspunktet.

Vidare har kommunen lagt til grunn at Marit Rifsgård representert eigarane av eigedomen. Dette fordi løyve etter plan- og bygningslova gir ein moglegheit til å opprette ny grunneigedom. Dersom den nye grunneigedomen etter plan- og bygningslova skal tinglysast, så må alle heimelshavarar signere oppmålingsprotokollen i henhold til matrikkelova. Begge eigarane vert på denne måten teke omsyn til ved tinglysinga av den nye eigedomen.

I klageomgangen, så vert det opplyst av nye heimelshavarar den 19.02.2025 at dei har ein kjøpekontrakt frå 25.08.2024. Kjøpekontrakten er ikkje vedlagt klagen. Den 11.11.2024 var Maren og Tord Bertelsen Ulvedal tinglyst eigar av gbnr 338/3 med ein halvpart kvar. Dei nye heimelshavarane opplys også at Marit Rifsgård ikkje har signert dokumenter i etterkant av kjøpekontrakten, herunder delingsøknaden. Nye eigarar anser søknaden som ugyldig då rett eigar ikkje har signert søknaden, evt. at kommunen opprettheld avslaget.

Kommunedirektøren viser til at kommunen skal forholde seg til kven som er tinglyst eigar på søknadstidspunktet. Dette fordi både kommunen og andre skal kunne forholde seg til same informasjon på same tidspunkt slik at rettsvisse vert oppnådd. På søknadstidspunktet, så har tinglyst eigar, Marit Rifsgård, signert på søknaden. Kommunen har ikkje plikt å forholde seg

til etterfølgjande opplysningar om private eigartilhøve, i tråd med kjøpsavtale, når tinglyst eigar på søknadstidspunktet går fram av matrikkelen til Statens Kartverk. Marit Rifsgård har også signert situasjonsplanen, datert 18.08.2025, som er før kjøpekontrakten av 25.08.2025. Dette underbygger hennar tilknytning til søknaden. Ei heller skal kommunen forholde seg til påstand om at delingsøknaden ikkje er signert av Marit Rifsgård den 15.09.2024. Det same vil gjelde signatur på situasjonskartet. Dette er reint privatrettslege tilhøve som kommunen ikkje skal ta stilling til, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 21-6. Privatrettsleg tilhøve må partane løyse seg imellom, evt. gjennom rettsapparatet.

På denne bakgrunn er ikkje dei nye heimelshavarar av gbnr 338/3 - Maren og Tord Bertelsen Ulvedal part i saka og det ligg ikkje føre rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova (fvl.) § 28 første ledd. Det ligg ikkje føre klagerett, jf. fvl. § 28 første ledd. Klagen vert avvist, jf. pbl. fvl. § 28 første ledd og § 21-6.

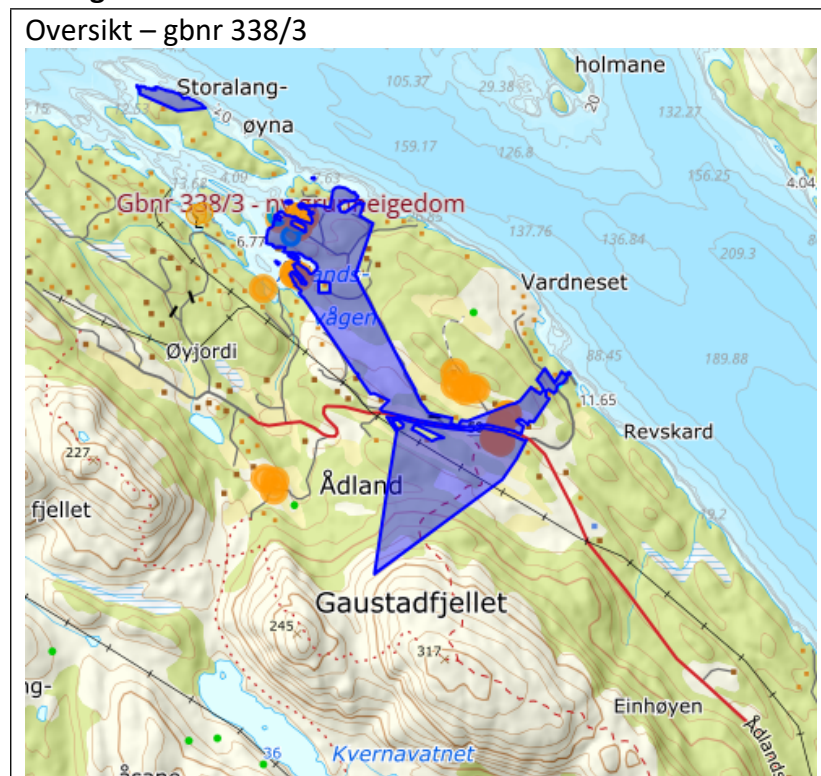
Dersom APM snur i saka, og vedtaket ikkje vert påklaga, så skal både ny tinglyst heimelshavarar og tiltakshavar i vår sak signere på oppmålingsprotkoll for å få den nye egedomen tinglyst. Dette er reint privatrettslege tilhøve, jf. matrikellova. Privatrettsleg tilhøve må partane løyse seg imellom, evt. gjennom rettsapparatet.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

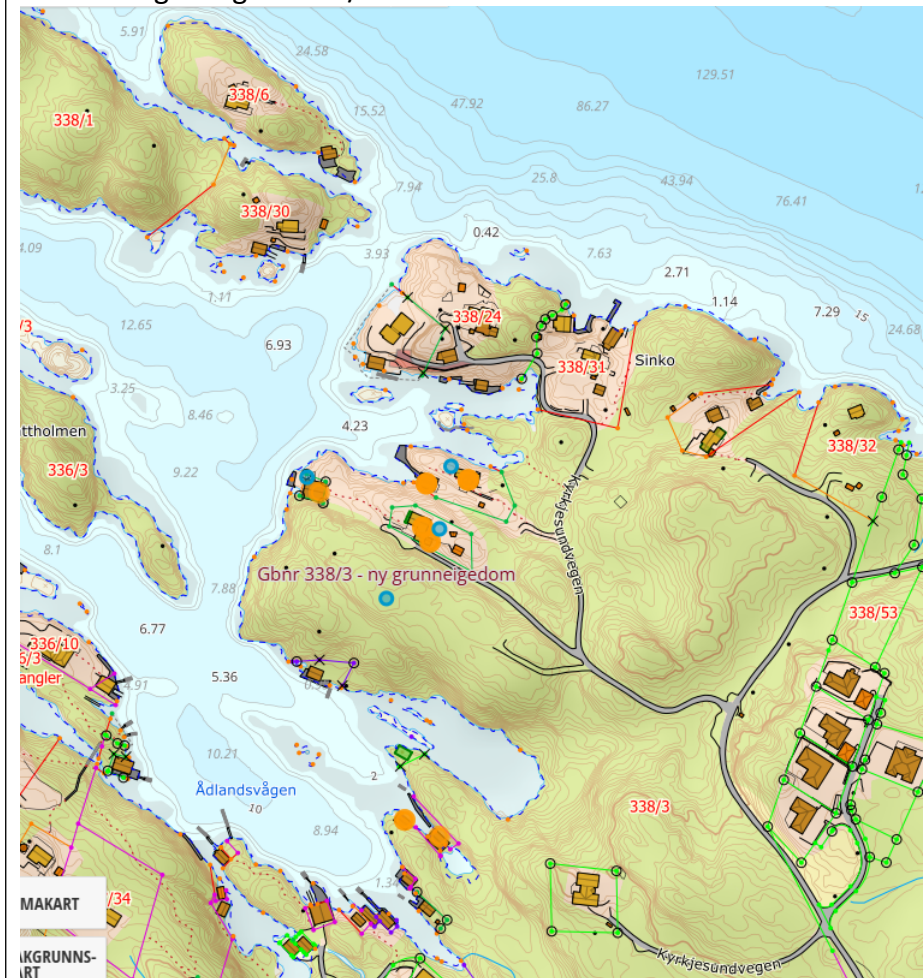
### Planstatus

Egedomen ligg i uregulert område innanfor det som i [kommunedelplanen sin arealdel for Meland 2015-2026 er definert som LNF-føremål](#).

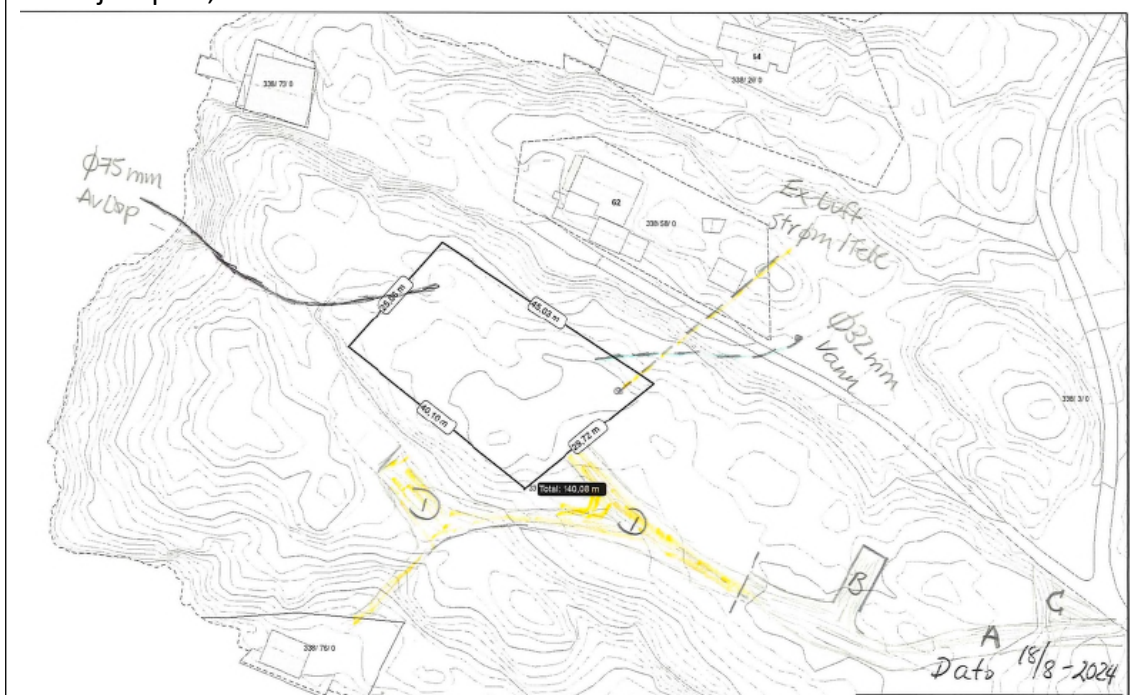
### Kart og foto



## Ådlandsvågen – gbnr 338/3



Situasjonsplan, datert 18.08.2024





### Uttale frå andre mynde

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 10.10.2024:

«Vestland fylkeskommune, ved infrastruktur og veg har handsama søknad om utvida bruk av avkøyrsløp i eige brev til søker. I løyvet har vi satt vilkår om at saka må vere avklara etter plan- og bygningslova før avkøyrsløyvet er gjeldande. Dersom det vert gitt avslag på søknad frå kommunen fell avkøyrsløyvet bort.

Vi vil presisere at avkøyrsløyvet som er gitt ikkje skal legge føringar for kommunen sin sakshandsaming etter plan- og bygningsloven.

Vi uttalar oss som forvaltar av fylkesveg i denne saka. Dersom andre avdelingar har merknader til saka, vil dei sende det i eige brev.»

Det er gjeve slik uttale i frå Statsforvaltaren i Vestland den 17.10.2024:

«Ådlandsvågen er eit området med ein del fritidsbustader, og det er satt av område for dette formålet i kommuneplanen. I det området det er søkt om å få dele ifrå ein tomt for fritidsbustad, er det derimot LNF-formål. Det ligg nokre fritidsbustader nord

for omsøkt tiltak, men i område ein har søkt om å få frådelt og ut mot sjøen er det få inngrep. Vi vurderer at ein fritidsbustad på omsøkt tomt vil splitte opp eit samanhengande skogområde i strandsona. Vi vurderer at dette er uheldig for strandsoneverdiane i område, sjølv om tiltaket vil ligge om lag 40 meter frå sjøen.

Vi kan heller ikkje sjå at det er behov for meir areal for fritidsbustader i dette område av kommunen. Vi viser også til at fritidsbustader er eit formål som ikkje treng å ligge i strandsona.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon for frådeling i denne saka.»

Det ligg føre tilsvaret til Statsforvaltaren sin uttale i frå tiltakshavar i brev motteke her den 21.11.2024:

**Tilsvaret/kommentarar til uttale frå Statsforvalter ift. dispensasjonssak på 338/3 i Alver.**

Eg viser til søknad om dispensasjon frå arealformål og bygge- og delegrense mot sjø for oppretting av ny fritidseigedom i Kyrkjesundsvegen. Eg har motteke utalen frå Statsforvalter, og ønskje å kommentere svaret i mot saksbehandling i Alver kommune

**Vurdering statsforvalter:**

**Ådlandsvågen er eit området med ein del fritidsbustader, og det er satt av område for dette formålet i kommuneplanen.**

Svar: Ja, men det er kun delar av hytteområde i Ådlandsvegen som er regulert. I vårt tilfelle ligg det på andre sida av vågen i forhold til naustet vårt 338/76 og dermed ikkje aktuelt. Som Landbruksavdelinga har uttalt, har aktuell plassering preg av fritidsområde og ikkje Landbruk sjølv om LNF. Framtidig regulering kan vera aktuelt, men sidan nokre hytter har innvilga status som fastbuande, er ikkje dette ønskeleg for alle. Ein fortetting med ei hytte eller to har derfor større fordeler enn ulemper pr. nå.

Plassering er trekt vekk frå strandsona, tilsvarende som nabotomt, ca. 40m. Eksisterande hytte 338/58 har også naustet på eige bruksnummer ved sjø. Godkjent av Statsforvalter i 2001. Det vert såleis ikkje press på sjølve strandsona, god avstand og god tilgang.

**Det ligg nokre fritidsbustader nord for omsøkt tiltak, men i område ein har søkt om å få frådelt og ut mot sjøen er det få inngrep.**

Svar: Vårt naust ligg der, og derfor val av plassering. Plassering er tenkt inntil eksisterande hytter, målet er å samle fleire eigedomar i ein god arealplan, der alle ligg med god avstand til sjø.

**Vi vurderer at ein fritidsbustad på omsøkt tomt vil splitte opp eit samanhengande skogområde i strandsona.**

Svar: Nei, skogsområde blir tilnærma likt etter tiltak. Det er snakk om å fortette fritidsområde med ein tomt. Område ber preg av hytter og har ikkje verdi for Landbruk, sjå vedtak etter jordlova. I 2006 godtok Meland og Statsforvalter frådeling av 338/75, 35m frå sjø, i et område som var heilt urørt, nærare 70 daa på 338/3. Urørt skogsområde(gjengrodd beitemark) mot sjø. Kor var denne argumentasjonen den gang ?

**Vi vurderer at dette er uheldig for strandsoneverdiene i område, selv om tiltaket vil ligge om lag 40 meter fra sjøen.**

Svar: Kva er konkrete ulemper ? Viser til argumentasjonen i punkter over.

**Vi kan heller ikkje sjå at det er behov for meir areal for fritidsbustader i dette område av kommunen.**

Svar: Området er svært attraktivt, og derfor store fordeler med å tillate eit viss rom med fortetting (1-2 tomter) framfor nye områder til hytter i kommunen, eller å dispensere som i tilfellet over: 338/75 – bygge i urørte områder.

**Vi viser også til at fritidsbustader er eit formål som ikkje treng å ligge i strandsona.**

Svar: For nye felt Ja, med dette er fortetting og derfor planlagt tilsvarande som eksisterande naboeigedomar. Eigar har tilkomst til strandsona.

Det ligg føre slik kulturminnefagleg fråsegn frå vestland Fylkeskommune, datert 28.10.2024:

«Arkeolog frå Vestland fylkeskommune gjennomførte ei synfaring i det gjeldande arealet 24.10.2024. Det vart ikkje påvist synlege automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal eller regional verdi under synfaringa. Det er ikkje trong for ytterlegare arkeologiske registreringar.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeid stansast til funnet er vurdert.

Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.»

### **Løyve etter jordlova**

Det ligg føre løyve om frådeling etter jordlova § 12, datert 04.09.2024 i sak 2024/9303.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplan for tidlegare Meland og § 1-8 i plan- og bygningslova vedkomande byggje- og deleforbod i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen og søknad om dispensasjon frå bygging i strandområde for frådeling og bygging av fritidshus på gnr. 338 bnr. 3, Ådlandsvegen 903, 5919 Frekhaug. Det er frå før søkt, og gjeve løyve til deling etter jordlova, sak. 3077/2024 i Alver kommune.

Eigarane av gnr. 338 bnr. 3 har i tinglyst erklæring datert 23.06.2021 g i t t Rune Lekven Skår rett til å dele frå og kjøpe ein hyttetomt på om lag 1200 kvm . Alle andre naudsynre retter er også tinglyst, sjå vedlagt kart.

### **Plassering m.m.**

Plasseringa av tomta er avmerka på kart med oppgitte koordinatar og grenselengder. Tomta er plassert i område som i nåverande kommunedelplan for Meland i Alver kommune er avsett til LNF-område ( Landbruk natur og friluftsområde). Eigarane av gnr. 338 bnr. 3 har i innspel til oppgradering/justering av arealdelen i kommuneplanen for Alver kome med framlegg av at området der denne tomta er plasser bør sjåast på som eit fortettingsområde for hytter. Det er frå før 5 hytter og 6 naust som naturleg høyrer til eit slik fortettingsområde. I framlegg til fortetting er sjønære område halde utanfor sjølve hytteområdet slik at tilgangen til sjø og strand ikkje vert vesentleg endra ved slik fortetting. Den aktuelle eigedomen som det nå vert søkt om ligg om lag 40m frå sjøen. Sjå kartvedlegg. D I. Fritidsbustaden vil få tilgang til sjø ved å nytta kjøpar sitt naust som er bygd tidlegare (gnr. **338 bnr. 76**)

### **Tilkomst m.m.**

Vegtilkomst til ny parsell skjer over Kyrkjesundvegen som er ein privat fellesveg. Bruken av denne samt avkøyring og tilkomst fram til sjølve hyttetomta er sikra med avtalar og tilkomst for skoghogst er tidlegare opparbeidd . Tilknyting til off. vassverk skjer ved tilknyting til privat leidning tilhøyrande gnr.338 bnr. 56 som ligg 25 m frå ny parsell. Avtale om slik bruk ligg føre. Avlaup kan skje med leidning til sjø om lag 40 m og utslepp ut i sjø til ei djupne på min 10m. Resipienten og straumtilhøva her er gode slik at utsleppet ikkje vil vera noko problem reint ureinsmessig. Reinsing skjer med godkjent slamavskiljar. Utsleppsløype ligg ikkje føre.

### **Naturtilhøve m.m.**

Området er grunnlendt utmark med ein del gran -og lauvskog. Ein har ikkje kjennskap til særlege sårbare naturtypar eller fauna. Tomta ligg på ein liten flate, som medfører små naturinngrep for naudsynt grunnarbeid. Planen er ei hytte av normal storleik i ei høgd, som vil ikkje virke særleg skjemmaende og liggje lavt i terrenget. Tomta er solrik og normalt utsett for vind. Ingen rasfare.

### **Bruk av området i dag.**

Området der frådelinga er planlagd er i dag grunnlendt utmarksområde med ein del gran -og lauvskog. Det har i dag ingen bruk som friluftsområde for ålmenta. Området har og liten bruksverdi som landbruk/skogbruk. Ref. positivt vedtak om deling etter jordlova.

### **Vurdering av dispensasjon etter Plan -og bygningslova prg. 19.2.**

Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsynet bak vilkåra det dispenserast frå, omsyn i lova sine føremålsvilkår eller nasjonale eller regionale interesser blir **vesentleg** sett til side. Føremonene ved å gi dispensasjon skal vera klart større enn ulempene.

Det er her søkt om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplan samt dispensasjon for bygging i strandområde.

Tiltaket det vert søkt om dispensasjon for er frådeling av tomt for fritidsbustad samt bygging av fritidsbustad.

Tiltaket ligg i område som i dag er avsett til Landbruk, natur og friluftsområde (LNF). I store deler av dette området er det her tidlegare godkjent og bygd mange fritidseigedomar både som ligg inne på land og direkte i strandsona. Det er og mange naust i området. Området har derfor ein bruk i dag som er meir tilpassa fritidshusbruk enn LNF-område. Ein dispensasjon for om søkt tiltak vil derfor ikkje her sette føremålsvilkåra i arealplanen eller vilkåra i Plan-bygningslova **vesentleg** til side. Nasjonale eller regionale interesser vil heller ikkje bli vesentleg sett til side.

Føremonene ved å gi dispensasjon er at området nå blir betre utnytta og det blir eit samanhangande hytteområde. Det kan då og leggjast betre til rette for dei hyttene som alt er der i dag samt opna opp for ålmenta mot sjøen med f. eks. ein kyststi. Ulempene er få slik at grunneigar og tiltakshavar meiner at føremonene er større enn ulempene slik at dette kravet i dispensasjonsvilkåra og kan stettast.

**Vurdering av dispensasjon for bygging i strandområde.** Tiltaket vil bli plassert om lag 40 m frå strandlinja. Området mellom omsøkt tiltak og sjøen er naturområde og vil vera tilgjengeleg for vanleg ferdsel for ålmenta slik som nå. Sidan tiltaket korkje vil kome nær sjøen eller hindra bruken mot sjøen samt at bygget her vil kunne utformast på ein måte som ikkje verkar skjemmande i terrenget, meiner tiltakshavar at vilkåra for å kunne gi dispensasjon for bygging nærare enn 100m m frå sjøen er stetta.»

## Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

### Bakgrunn for klagen.

Slik eg ser det, er vurderinga til administrasjonen altfor enkel før ein konkluderer med: «etter ei samla og konkret vurdering at vilkår ikkje er oppfylt» Det vert i vurderinga ikkje lagt vekt på, eller forstått vesentlege fordeler som søknaden inneheld.

### Konkret gjeld dette:

#### **1. Saka er positiv behandla etter Jordlova i Alver: vedtak 939/2024**

#### *Utdrag frå vurdering*

«Kjøpar eig i dag ei nausttomt - gnr. 338, bnr. 76 - som ligg rett sør for tomta som er søkt delt i frå. På grunn av kupert terreng er tomtegrensa slik den er skissert, ikkje lagt inn til

denne. Det er ein vegtilkomst som går inn mot tomta som er søkt delt frå slik som synt i fig. 1.

Slik tomta er utforma, ligg den på eit høgdedrag med bratte sider både mot sør og nord. Tomtegrensene er difor ikkje lagt inn til eksisterande tomt på nordsida av tomta saka gjeld.

Nord for den tomta saka gjeld ligg det fleire frådelte bygningar. Desse tomtane er definert som fritidseigedomar. Føremålet med delingssøknaden samsvarar slik sett med kringliggjande tomtar.

Vi kan ikkje sjå at frådelinga gjev nemneverdige ulemper for landbruket i området utover at ei kvar frådeling svekkar ressursgrunnlaget på eit gardsbruk.»

#### **Konklusjon:**

**«Med bakgrunn i vurderingane over har Alver kommune kome fram til at omsyna bak deling i jordlova ikkje vert sett til side som fylgje av at det vert gjeve løyve til å deling frå om lag 1 produktiv skog slik det er søkt om.»**

#### **2. Plassering i eit område for fritidshus, samt at eigar har naust i dag i tilknytning til tomta.**

Arealet er ca. 40 m frå sjø, og plassert inn til eksisterande hytteeigedom, lengst bort frå sjølve Odlandsvågen. Søkar har naust i vågen i dag, som betyr tilkomst til sjø og såleis ikkje meir privatisering i strandlinja. Feil av kommunen å vektlegge Statsforvalters argument om å bygge på andre sida av vågen. Køyre bil i 2km for å kome til naustet? Sjølv om dette område ikkje er et regulert fritidsområde, må det sjåast på som det, slik som Landbruk i Alver skriv i pkt. 1. Stor fordel med foreslått plassering, særleg nå eigedommen skal ha binding til eksisterande naust.

Eksisterande nabohytter er av eldre dato, og saka har såleis ikkje relevans til dagens KPA meiner administrasjonen. Feil, KPA er ikkje endra, nyare frådelingar er også gjort LNR Heller ikkje eit argument dersom ein ønskjer fortetting av dagens utbygde områder framfor å opne nye. Tvert om, det må vera ein fordel dersom ein kan fortette dagens utbygde areal.

Mitt poeng er at Statsforvalter og Meland kommune i 2006 gav dispensasjon til bygging av ein fritidseigedom (338/75) midt inne i eit 70daa urørt beiteområde på same gardsbruk 338/3, innanfor 100m-beltet. 150m+ til nærmaste eigedom. KPA lik som i dag. Det er vanskeleg å forstå fordelane i den saka.

Om område skal regulerast for fritid, vert ein større sak som kommunen må vurdere. Det vil også angå dei andre eigedomane, og såleis ikkje eit argument i forhold til denne enkeltsøknaden. Det må fremjast av eigar av hovudbruket 338/3. KPA innspel er ikkje en del av søknaden.

#### **3. Rettar og avtaler.**

- Arealet til eigedomen er kjøpt og tinglyst på nausttomten. (338/76)

- Vegrett til privatveg er tinglyst og løyve til avkøyrsløse frå fylkesveg er godkjent.
- Framføring av VA og strøm er tinglyst (avløp frå Alver OK, men ikkje søkt pga. kostnad)
- Ingen merknader frå naboer, kommune eller Vestland fylkeskommune»

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

### **KOMMUNENES VURDERING I KLAGEOMGANGEN**

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

«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.

Vår vurdering:

Det er trong for dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Meland og byggje- og deleforbodet i strandsona jf. Plan- og bygningslova § 1-8.

LNF-føremålet skal sikre areal for landbruk, natur og friluftsliv. Desse områda skal sikre allmenn tilgjenge eller styrke landbruksdrifta. Det er eit nasjonalt mål å begrense nedbygging av LNF-områda, og dette er innskjerpa de seinare åra.

Når det gjeld strandsona skal også desse områda sikre allmenne tilgjenge. Strandsona er under press og det er også her på nasjonalt nivå satt mål om å begrense vidare nedbygging av strandsona.

Det ligg tre fritidsbygg i umiddelbar nærleik til omsøkte eigedom, dette er gbnr 338/26, 338/58 og 338/72. Desse bygga vart etablert hendholdsvis i 1993, 1980 og 2000 utifrå våre arkiv. Desse er alle eldre og vart etablert etter andre kommuneplanar enn den som er gjeldande i dag. Vi kan difor ikkje speile mot desse for vurdering om det kan opnast opp for fleire.

Vi syner til statsforvaltaren sin uttale der de har syna til areal vest for eigedomen som på kommuneplannivå er sett av til fritidsføremål. Det er difor gjort ei konkret vurdering av området og kva type utbygging og omfang ein ser for seg.

Tiltakshavar syner til at han har gitt innspel til ny kommuneplan. Det er framleis uavklart når denne vert vedteke og om dette vil føre til endra arealføremål for området, men administrasjonen vurderer det slik at det er ei betre veg å gå ved å nytta mogelegheita for innspel framfor enkeltdispensasjonar. Prosesser styrt gjennom kommuneplan er betre egna for å vurdere om ein kan opne opp for bygging i både strandsona og LNF-områda.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremål og § 1-8 i plan- og bygningslova ikkje er oppfylt.»

### Vurderingar av moment i klagen

Kommunedirektøren ser ikkje at klagar kjem med nye moment i klageomgangen.

I klageomgangen, så viser kommunedirektøren til rekkefølgekrav for utbygging av ikkje utbygde område for bygg og anlegg i gjeldande KPA for Meland – Ådland pkt. 1.5.6:

#### 1.5.6 Område med særskilt rekkefølge, jf. pbl §11–9 nr. 4

- For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak
- For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må trafikksikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak

Kommunedirektøren ønskjer å belyse at det er uheldig å gje løyve til nye tiltak utan at området sjåast i en heilskap og opp mot rekkefølgekrav som er fastsatt i gjeldande kommunedelplan for Meland. Rekkefølgekrava skal ivareta behov som vert utløyst av, eller ivareta ulemper som følgje av, ei framtidig utbygging til dømes infrastruktur. Etter kommunedirektøren sitt syn, så vil det vere urimeleg å tillate tiltak, slik som omsøkte grunneigedom til fritidsbustad i LNF og som vil auke trafikk på eksisterande fylkesveg, når det ikkje er opna for utbygging i område avsett for bygg og anlegg.

Rekkefølgekrava styrker slutninga i avslaget om at kommunedelplanen er betre egna for å vurdere om ein kan opne opp for bygging i både strandsona og LNF-områda i området enn enkeltvis dispensasjonar.

### Konklusjon

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

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

## GENERELL INFORMASJON

### Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

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.

### Nytta lovverk

- 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 paratar 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 første gang ble framsett og det ikke skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikke ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.Vedlegg

- 1 • Søknad om deling - gbnr 338/3 •
- 2 • Følgebrev til Delingssøknad.pdf •
- 3 • nabovarsel 1.pdf •
- 4 • Kvittering nabovarsel 338/3 •
- 5 • oversikt deling 338/3 •
- 6 • Kart - tomt med tinglyst infra.pdf •
- 7 • Søknad om dispensasjon 338/3 •
- 8 • Forespørsel om bekreftelse til rettigheter i Kyrkjesundvegen i Alver kommune. •
- 9 • 2024.09.17 Alver kommune Førehandsstilsagn for utsleppsløyve - delingssak - gbnr. 338 3 Refskar.pdf •
- 10 • 2024.09.04 Alver kommune Løyve etter jordlova 12 til a dele fra om lag 1 daa fra gbnr. 338 3 Adland i Alver kommune.pdf •
- 11 • 76 ; Område med fritidshus på 38 3 i LNF.pdf •
- 12 • Bekreftelse på mottatt søknad om avkjørsel •
- 13 • Referanse 2024/9303 - Søknad om dele eiendom og søknad om dispensasjon på 338/3 •
- 14 • Varsel om kulturhistorisk synfaring - Dispensasjon frå kommuneplan - gnr. 338 bnr. 3 - Alver kommune.pdf •
- 15 • Orientering om varsel om kulturhistorisk synfaring- gbnr 338/3 Refskar •
- 16 • Uttale - dispensasjon - oppretting av ny grunneigedom - gnr. 338 bnr. 3 - Alver kommune.pdf •
- 17 • Uttale - dispensasjon - Alver 338\_3 - Ådlandsvegen 903 - frådeling.pdf •
- 18 • Kulturminnefagleg fråsegn etter synfaring - dispensasjon - oppretting av ny grunneigedom - gnr. 338 bnr. 3 - Alver kommune.pdf •
- 19 • Utale til uttale fra Statsforvalter.pdf •
- 20 • Dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom vert avslått - Gbnr 338/3 - Ådlandsvegen 903 •
- 21 • Klage disp.pdf •
- 22 • Stadfesting motteke klage på avslag - gbnr 338/3 •
- 23 • Klage - gbnr. 338/3 - Ådlandsvegen 903 •
- 24 • Klage på vedtak om avslag på dispensasjon - gbnr. 338/3 •

•