



Arkivsaknr: 2024/13789-27
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og avslag på søknad om løyve for oppføring av bustad nr. 2 (kårbustad) på gard med planlagt framtidig drift - gbnr 344/2 Skintveitvegen

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå tiltakshavar, på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og avslag på søknad om løyve for oppføring av bustad nr. 2 (kårbustad) på gard med planlagt framtidig drift - gbnr 344/2 Skintveitvegen, datert 25.04.2025, vert teke til følge.

Nytt vedtak skal lyde:

«Alver kommune gir dispensasjon frå arealføremål LNFR for oppføring av Bustadhus nr. 2 på garden. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Oppføring av bustad nr.2 (kårbustad) er på gard med planlagt framtidig drift i samsvar med arealføremålet LNF, sjå fråsegn av Landbruk, datert 13.05.2024.

Utval for areal, plan og miljø er positiv innstilt til tiltaket. Bustad nr. 2 (kårbustad) er naudsynt som ledd i generasjonsskifte på garden og for å få garden i aktiv stordrift. Bustad nr. 2 (kårbustad) gjer det mogleg å nytta den eldre generasjon sin kunnskap og erfaring saman med den yngre generasjon sin moderne kunnskap, erfaring og motivasjon for å ta garden inn i framtida med aktiv stordrift, herunder jordbærproduksjon i stor skala, slik det er redegjort for i saka.

Søknad om løyve til oppføring av våningshus nr. 2 (kårbustad) på gard med planlagt framtidig drift, vert oversendt til administrasjonen som vil fatte administrativt vedtak med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 (a) i tråd med innstillinga.».

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 243/2025

Påklaga vedtak Dispensasjon frå arealføremålet LNF og avslag på søknad om løyve for oppføring av bustad nr. 2 (kårbustad) på gard med planlagt framtidig drift

Tiltak: Oppføring av våningshus nr. 2 (kårbustad) som ledd i generasjonsskifte på garden

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: Gbnr. 344/2

Adresse: Skintveitvegen 124, 5917 Rossland

Tiltakshavar: Lars-Erik Skintveit

Klagar: Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurderer dispensasjon frå arealføremålet LNF og avslag på søknad om løyve for oppføring av bustad nr. 2 (kårbustad) på gard med planlagt framtidig drift.

Nytt i klageomgangen

Klagar har i klageomgangen bedt Landbruk om å gje fråsegn i høve oppføring av bustad nr.2 (kårbustad). Landbruk har gjeve positivt fråsegn om 2 bustadar på garden samt at framtidig aktiv drift på eigedomen er i tråd med LNF føremålet eigedomen, datert 13.05.2024.

Dersom APM vel å snu, så vert dispensasjonen frå APM oversendt til administrasjonen som vil handsame søknad om løyve, med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 (a), i tråd med gjeve dispensasjon.

Administrasjonen har i klageomgangen, basert på dialog med tiltakshavar og felles intern drøfting, sett på saka på nytt. I utgangspunktet, så kan administrasjonen snu saka sjølv og fatte positivt vedtak. Saka er prinsipiell viktig av landbruksomsyn. Administrasjonen har skrevet opp saka til APM med ei positiv innstilling i klageomgangen.

Vedtaket det klagast på

Vedtaket det klagast på lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå arealføremål LNFR for oppføring av Bustadhus nr. 2 på garden. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Alver kommune avslår søknad om løyve til etablering av bustadhus nr. 2. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1 (a).»

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage, datert 24.04.2025, og tilleggskommunikasjon, datert 28.04.2025 frå tiltakshavar. Klagar har klagerett i saka som part. Vedtak i saka, datert 02.02.2025, er sendt ut den 22.04.2025. Det var ein teknisk svik i kommunalt datasystem

som gjorde at vedtaket vart sendt ut først 3 veker seinare. Klagen er mottatt 25.04.2025 og er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNFR.

Kart og foto

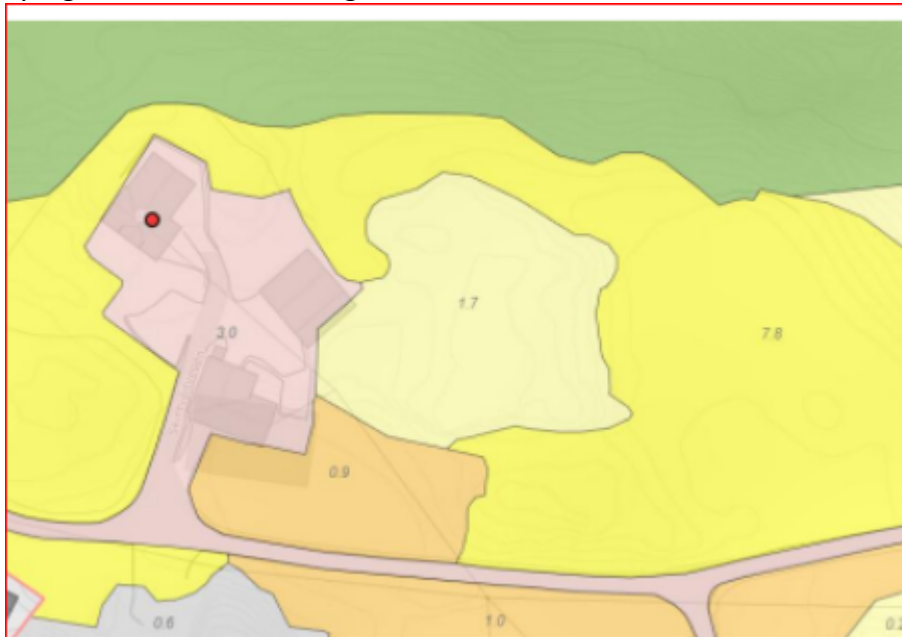
Oversikt – LNF – gbnr 344/2



Eksisterande tun på garden



NIBIO gardskart vedlagt søknaden:
Lysegult område for våningshus nr. 2; innmarksbeite



Situasjonsplan – tunet gbnr 344/2



Uttale frå andre mynde

Det er gitt uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 19.02.2025:

Statsforvaltaren rår ikkje direkte frå dispensasjon. Statsforvaltaren ber kommunen om å gjere ei grundig vurdering av landbruksinteressene som gjer seg gjeldande i saka. Dei er bekymra for nedbygging av innmarksbeite for å kunne etablere bustad nr. 2 på garden og bekymra for at garden om nokre år vil frådele huset fordi behovet for huset ikkje lengre er tilstades. Det er krav til omdisponeringsvedtak for nedbygging av innmarksbeite, dvs. dyrka mark.

Det er gitt uttale frå Vestland fylkeskommune den 20.03.2025. Vlfk. meiner bustad nr.2 må vurderast opp mot dei areal (to store bustadområde B_12 og B_13) som nyttar same krysset. Tiltaket i LNF må vurderast opp mot areal avsett til bustad i dette området.

Det ligg føre samtykke frå Landbruk til omdisponering etter jordlova § 9 i vedtak, datert 14.01.2025 i sak 50/2025.

I klageomgangen er det mottatt fråsegn frå landbruk, datert 13.05.2025:

I samband med førebuing til klage på avslag av oppføring av bustad nr. 2 på gnr. 344, bnr. 2 er Alver kommune, landbruk oppmoda av Lars-Erik Skintveit (seinare kalla klagar) som er i ferd med å ta over bruket, til å kome med ei fråsegn.

Vi oppfattar det slik at avslaget på å byggje hus nr. 2 på garden mellom anna er tufta på at det ikkje er sjølvstendig landbruksdrift på garden.

På gnr. 344, bnr. 2 har det siste åra ikkje vore sjølvstendig drift. Jordbruksarealet har vore leigd vekk med 10 års avtale. Det står att om lag 1,5 år av denne avtalen. I samband med generasjonsskifte, ynskjer klagar å starte opp med landbruksdrift i form av sauehald og etablering av jordbærproduksjon. I dag er Skintveit involvert i jordbærproduksjon i Åsane på 4.året gjennom firmaet Bærgen AS. Etter avtale med butikkjeda Meny står dei framom ein monaleg auke i denne produksjonen der over ei dobling er venta. Areal på Skintveit vil såleis vere viktig i denne samanheng. Det vert arbeidd med søknad til Innovasjon Noreg om utvikling av eige anlegg på garden knytt opp til jordbærproduksjonen. For ikkje lenge sidan fekk klagar òg løyving frå Innovasjon Noreg til utvikling av skogen på bruket.

I høve ressursane på garden tykkjest dette vere ein omfattande produksjon. Det er mange mindre bruk i Alver kommune der det ikkje er aktiv drift på garden, men der komande generasjon ynskjer å gjere noko med dette. Alver kommune, landbruk meiner at planane som er lagt fram i denne saka, syner at landbruksføremål gjer seg gjeldande.

Generelt vil landbruksavdelinga peika på at dersom ein utan nærare vurdering ikkje legg til grunn at potensiell framtidig drift, som i dette tilfellet er sannsynleggjort, ikkje gjev grunnlag for å kallast landbruksføremål, vil dette leggje ei uheldig binding på slike bruk som Alver kommune har sær mange av. Dette av di det vil gjere det vanskeleg å kome i gang med landbruksproduksjon på slike bruk noko som er i strid med det kommunen v/landbrukskontoret arbeider for og brukar ressursar på.

Oppsummert meiner vi at sannsynleggjort framtidig drift må leggjast vekt på på same måte som om det er drift på eit bruk i dag.

Vi ser at Statsforvaltaren i Vestland peikar på at hus nr. 2 ofte gjev press på å få dele i frå dette huset i ettertid. Vi er i utgangspunktet samd i dette. Vi har drøfta dette med søkjar og klårt gjeve uttrykk for at det ikkje vil verte aktuelt med frådelling no eller i framtida. Skulle regelverket endre seg i høve dagens regelverk, kan det naturleg nok skiple dette synet. Når dette er nemnt, tillet vi oss å peike på at landbruksdirektøren hjå Statsforvaltaren har tona ned ei restriktiv haldning i høve spørsmålet om frådelling i/kring tunet med tanke på busetnad, eit syn vi i utgangspunktet er skeptisk til. Dette då vi ser uheldige konsekvensar av slike frådelingar i eller i nærleiken av gardstun og aktiviteten knytt til den daglege drifta på garden. Samstundes ser vi at det kan vere tyngande for komande generasjonar å ta over bruk med stor bygningsmasse både i høve til å kjøpe ut andre arvingar, men òg med tanke på vedlikehaldskostnader.

Alver kommune, landbruk vil òg peike på at eit positivt løyve i denne saka vil gjere at ein får tilført ein ny og ung familie til eit område som kan ha bruk for det. Det er ikkje sikkert det skjer dersom ein syner til området i nærleiken avsett som bustad. Dette av di det er ny eigar som skal byggje og nærleiken til garden er viktig i så måte. Vi har likevel forståing for at Statsforvaltaren syner til dette, men vårt syn er at det ikkje stettar det offentlege sitt ynskje om nærleik til garden og aktiviteten der.

Jordvernomsyn:

Alver kommune, landbruk har i brev av 14.01.2025 gjeve løyve til omdisponering av 0,6 daa innmarksbeite til oppføring av bustad nr. 2 for dette bruket. Vi merkar oss at Statsforvaltaren i Vestland peikar på det nasjonale målet om maks tal daa/år jordbruksareal som kan omdisponerast. Vidare at innmarksbeite er rekna som jordbruksareal i denne samanhengen. Dette av omsyn til beredskaps og ressursar vi har til rådvelde til matproduksjon. Alver kommune er oppteken av jordvern og har halde ein restriktiv hand over spørsmålet sidan den nye kommunen vart etablert. I dette tilfellet har klagar kome med planar om areal som vil verte gjort om til jordbruksareal og som langt overstig 0,6 daa. Vi gjer for ordens skuld merksam på at areal som skal dyrkast opp til fulldyrka eller overflatedyrka jord, er søknadspliktig.,

Men i samband med dette lyt vi på generelt grunnlag men likevel knytt opp til denne saka, peike på og spørje om fylgjande: Av uforklarlege grunnar hoppar statleg forvaltning i høve denne rekneskapen (årleg bruk av dyrka og dyrkbar mark inkl. innmarksbeite) bukk over kor mykje areal som årleg vert tilført som jordbruksareal i ein kommune i form av nydyrking og rydding av beite. Rett nok leverer vi inn oppgåver over areal i dyrkingssaker i kommunen, men dette kjem aldri fram i den nemnte rekneskapen. Vi torer be Statsforvaltaren grunnge kvifor dette ikkje vert teke med i statistikken i høve bruk av jordbruksareal. Vi legg til grunn at ein del kommunar vil kome ut med eit positivt tal i så måte i høve denne rekneskapen. For ordens skuld ber vi difor om at denne fråsegna vert lagt ved saksmengda som skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering.»

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Godkjenning av søknad om eitt-trinnløyve etter plan- og bygningslova ikkje gjev automatisk rett til påkobling til offentleg VA-anlegg. Søknad om dette må sendast til Alver kommune v/Samferdsle, veg-, vatn- og avløpsforvaltning.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 31.03.2025.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg. Løyve til utvida avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 14.11.2024.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Til tross for at marksslaget er registrert som innmarksbeite, så er det i følgje klagar lite egna til landbruksdrift. Det er mykje berg/skrint jordsmonn. Tilkomst vert den same som etablert våningshus og resten av tunet.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Klage på avslag – søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av bolig nr. 2 på gårdsbruk Gnr.344, Bnr. 2, Skintveitvegen 124

Viser til kommunens vedtak mottatt 22.04.2025 der søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål LNFR og tillatelse til oppføring av bolig nr. 2 på eiendommen ble avslått, med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-1 bokstav a.

Med dette fremmer vi formell klage på avslaget, og ber om at vedtaket omgjøres. Vi mener at kommunen i sin vurdering i for stor grad legger vekt på generelle hensyn, og i for liten grad på de konkrete forholdene i denne saken. Vi mener at både saksbehandlingen og vurderingene som er gjort i avslaget ikke er tilstrekkelig og at det finnes relevante hensyn som ikke er vurdert på en riktig måte.

Nedenfor og i vedlegg til klagen fremlegges argumenter og opplysninger som vi mener er relevante for saken.

Vedrørende saksbehandlingsfeil – brudd på forvaltningsloven

Vi mener det foreligger vesentlige saksbehandlingsfeil i behandlingen av vår sak. Under saksbehandlingen har vi ikke blitt gjort kjent med uttalelsene eller vurderinger fra Statsforvalteren, fylkeskommunen eller andre relevante myndigheter, før vedtaket ble

fattet. Dette er i strid med forvaltningsloven §17, som krever at parten skal få anledning til å uttale seg om opplysninger som kan være av betydning for utfallet i saken. Vi ble ikke orientert om at slike uttalelser forelå, og har derfor ikke hatt mulighet til å imøtegå innholdet før vedtaket ble truffet.

Manglende svar på henvendelser

Vi har gjentatte ganger forsøkt å komme i kontakt med saksbehandler via telefon og epost/beskjeder sendt via kommunens sentralbord, uten å få svar. Dette gjelder hele perioden fra søknaden ble innsendt og frem til vedtaket ble mottatt. Den manglende veiledningen og tilgjengeligheten er i strid med forvaltningslovens krav til forsvarlig saksbehandling og vår rett til informasjon og medvirkning.

Rettslige konsekvenser av saksbehandlingsfeil

Feilene er å anse som brudd på saksbehandlingsregler som kan ha hatt betydning for utfallet av saken. I henhold til forvaltningsloven §41 kan slike feil gjøre vedtaket ugyldig, dersom det ikke kan utelukkes at feilen har virket bestemmende på innholdet. Vi ber dermed at kommunen tar en gjennomgang av saksgangen og vurderer vedtakets gyldighet.

Bakgrunn for søknaden

Gården «Skintveitvegen 124» har vært i familiens eie i flere generasjoner. Søknaden om dispensasjon fra arealformål LNFR ble sendt inn som et ledd i vår plan om å tilrettelegge for at ny generasjon skal overta driften av gården. Den nye boligen er planlagt i tilknytning til eksisterende tun, og vil ikke berøre dyrket mark eller komme i konflikt med viktige natur- eller friluftsinnteresser.

På eiendommen er det nylig gjennomført en rekke investeringer, blant annet i form av et nytt driftsbygg på 240 kvm, renovering av alle gjerder og porter, samt planting av 50 epletrær med planer om videre utvidelse av produksjonen. Etablering av boligen er en nødvendig del av denne langsiktige planen, hvor vi ønsker å legge til rette for at den nye generasjonen skal kunne bo på gården, bidra til driften og videreutvikle eiendommens potensial.

Tiltaket er ment å styrke bruken av eiendommen og bidra til langsiktig bosetting og aktivitet, i tråd med både nasjonale og kommunale mål for bygdeutvikling.

Om drift og bruk av eiendommen

Kommunen peker på at det i dag ikke er aktiv drift på eiendommen. Dette stemmer delvis, men gir ikke et fullstendig bilde av situasjonen. Det foreligger en **skriftlig avtale med naboene** om beiting og stell av jordene tilknyttet gården. Denne avtalen har vært i kraft over tid og gjelder fortsatt i **1,5 år fremover**. Det betyr at jorda er i faktisk bruk og holdes i hevd i tråd med landbruksformålet, selv om driften i dag er leid bort.

Det er også viktig å merke seg at avtalen er **midlertidig**, og at det legges til rette for økt egenaktivitet i fremtiden, inkludert muligheten for å gjenoppta driften. Etablering av bolig på eiendommen er derfor et **nødvendig første steg** for å sikre videre utvikling og bruk av gården.

Ønsker om videre utvikling på gården

Når gården overtas av neste generasjon og bolig nr. 2 etableres, har vi som mål å starte opp med dyrehold, inkludert sau og høns, som et første skritt mot aktiv drift. Videre ønsker vi på sikt å utvikle et jordbæranlegg på eiendommen. Målet er at barna våre skal vokse opp på en aktiv gård.

For at dette skal være mulig, er det nødvendig med to boliger på gården, slik at den eldre generasjonen, representert ved Lars Skintveit, kan delta i gårdsdriften og videreformidle sin viktige kunnskap om tradisjonelt landbruk. I en beredskapssituasjon er det helt avgjørende å ha kunnskap om dyrking og høsting av marken. Lars Skintveit tilhører en generasjon som fortsatt besitter denne kunnskapen, en kunnskap som er både sjelden og nødvendig i en krisesituasjon.

Vi vil understreke at det er et **uttalt nasjonalt mål** å sikre rekruttering til landbruket og å videreføre landbrukskunnskap mellom generasjoner. Dette er avgjørende både for å opprettholde levende bygder, og for å ivareta matproduksjon og beredskap på lang sikt.

Bildet under er fra sommeren 2024, da våre barn deltok i slåttønn med tradisjonell hesjing for produksjon av tørrhøy til vinterfôr. Hvis vi ikke anerkjenner betydningen av å videreformidle slik kunnskap og sikre rekruttering til landbruket, kan satsingen på norsk landbruk og beredskap bli alvorlig svekket.



Uten aktiv drift på gården vil vi stå uten beite og dyrkbar mark i en krisesituasjon. Mark som har ligget brak i over 15-20 år er svært krevende å få tilbake i produksjon og vil være ubrukelig i en nødssituasjon.

Det fremstår som lite forståelig at Plan- og byggesaksavdelingen velger å se bort fra landbruksavdelingens positive uttalelse, og samtidig ikke vektlegger behovet for fysisk tilstedeværelse for å sikre videre drift og utvikling av eiendommen.

Å avslå søknaden med henvisning til at det per i dag ikke foregår full drift, uten å anerkjenne den pågående aktiviteten og det tydelige potensialet for videre utvikling, fremstår som kortsiktig og i strid med de nasjonale målene om å styrke landbruket og sikre bosetting i distriktene.

Nylige investeringer i gårdsdriften

Vi vil videre poengtere at det nylig er gjort betydelige investeringer på gårdstunet.

Det ble i første halvdel av 2025 **oppført et nytt og stort driftsbygg på 240 kvm** til flere millioner på eiendommen som en del av en langsiktig plan for at den nye generasjonen skal overta driften. Dette er et konkret uttrykk for at gården er i en ekspansiv fase, og behovet for bolig på gården er nært knyttet til den pågående utviklingen. Vi har også **plantet 50 epletrær** på eiendommen, og det er **planer om videre utvidelse av fruktproduksjonen**.

Gjennom en investering i nytt driftsbygg viser vi tydelig at vi har en langsiktig ambisjon om å utvikle og gjenoppta driften på gården. Vi er for tiden i prosess med **Innovasjon Norge** for å utvikle et helhetlig konsept for både gården og eiendommens fremtidige muligheter.

Selskapet **Bærgen AS**, eid av Lars-Erik Skintveit, driver i dag med jordbærproduksjon på **Toppe i Åsane**, og er inne i sin fjerde sesong. I 2023 produserte vi 19 500 kg jordbær, tilsvarende nær 50.000 kurver. En viktig milepæl i år er at vi har inngått samarbeidsavtale med **Meny Vestland**, med et felles mål om å øke produksjonen til 120.000 kg i løpet av de neste fem årene.

For å nå dette målet ser vi på muligheten for å utvide produksjonen til **Skintveit**, da dagens lokasjon på **Toppe i Åsane** ikke har kapasitet til å dekke fremtidig vekst. Resten av eiendommen er eid av gården på Toppe, og ved å ta i bruk **Skintveit** som en del av vår videre satsing, styrker vi samtidig to småbruk i regionen.

Det er viktig for oss at produksjonen er forankret i lokale gårder eid av de involverte, for å sikre et produkt som er både ekte og lokalt rotfestet. **I dag sysselsetter Bærgen AS én person på heltid**, i tillegg til fem sesongarbeidere. Ved å utvide virksomheten til gården på Skintveit, legger vi til rette for en ny fulltidsstilling på gården.

I lys av disse investeringene og utviklingsplanene, er det et klart behov for at bolig til den nye generasjonen kan etableres på eiendommen. Boligen er en naturlig og nødvendig del av den videre satsingen, og avgjørende for å sikre tilstedeværelse, langsiktighet og bærekraftig drift.

Alternativer i regulert område

Kommunen viser til at det finnes regulerte boligarealer i nærheten, og at det derfor ikke er nødvendig å bygge i LNFR-området. Dette er imidlertid ikke et reelt alternativ.

Hensikten med bolig nr. 2 er å bo på **selve gården** – i tilknytning til drift og tunmiljø. Å etablere bolig i et regulert felt gir ikke samme tilknytning, fleksibilitet eller forutsetning for å videreføre aktivitet og eierskap på eiendommen.

Kommunen hevder videre at «....*det ligg areal sett av til bustad i nærleiken og på tiltakshavars eigedom*». Tiltakshaver er ikke kjent med at det er areal avsatt til bolig på eiendommen, og ber i tilfelle om at kommunen dokumenterer dette.

Om fare for fradeling og salg

Kommunen uttrykker bekymring for at etablering av en ny bolig på eiendommen kan lede til framtidig fradeling og salg, noe som igjen kan bidra til oppstykkning av landbrukseiendommer. Vi opplever at denne antatte risikoen er tillagt uforholdsmessig stor vekt i avslaget på vår søknad.

Det fremstår som underlig, da det tydelig fremgår av byggesøknaden at det ikke foreligger noen planer om fradeling. Vi søker utelukkende om oppføring av en bolig i tilknytning til gårdens drift, og eiendommen skal fortsatt forbli i familiens eie og under ett bruksnummer.

Dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt å søke om fradeling, vil dette uansett måtte behandles som en egen sak. En slik søknad vil da være gjenstand for ordinær saksbehandling, med mulighet for kommunen til å avslå, og med involvering av høringsinstanser som fylkeskommunen og statsforvalteren. Det finnes altså allerede klare rettssikkerhetsmekanismer for å ivareta hensynet til eiendommens samlede ressursgrunnlag.

På dette grunnlaget anser vi det som urimelig og irrelevant å vektlegge en eventuell framtidig fradeling i behandlingen av den foreliggende søknaden, da dette ikke er tema i saken. Vi ber derfor om at kommunen vurderer søknaden på det faktiske grunnlaget den er basert på, og ikke på hypotetiske scenarier.

Vi viser også til uttalelsen fra landbruksetaten, som tydelig påpeker at en eventuell fradeling vil være vanskelig å gjennomføre og i strid med overordnede føringer – noe som ytterligere svekker realismen i kommunens bekymring.

Relevante uttalelser og vurderinger

Om fylkeskommunens uttalelse og vurdering av arealbruk og avkjørsel

Kommunen legger i sitt avslag til grunn en uttalelse fra Vestland fylkeskommune ved infrastruktur og veg, hvor det anbefales at tiltaket vurderes opp mot annen arealbruk i kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen for nærliggende område «Bergotunet». Det vises i denne sammenheng til regulering av et kryss mellom kommunal og fylkeskommunal veg, samt rekkefølgekrav knyttet til dette krysset.

Vi vil påpeke følgende:

- **Fylkeskommunen har ikke uttrykt seg negativ til å gi dispensasjon fra arealformålet** – uttalelsen er kun rådgivende og peker på behovet for en bred vurdering, ikke på noen innsigelse mot vårt tiltak i seg selv.
- Rekkefølgekravet fylkeskommunen viser til gjelder **utbygging av næringseiendommer** som ligger **utenfor vårt tiltak** og **ikke har tilknytning til den kommunale veien** vi benytter. Vår eiendom ligger innenfor en annen tilkomstlinje, og vi har tidligere fått **godkjent utvidet bruk av vår avkjørsel**, som dokumenter i kommunens vedtak fra 14.11.2024 (sak nr. 2024/12030-2)
- Den refererte reguleringsplanen for «Bergotunet» gjelder et annet areal og omfatter ikke vår eiendom eller boligformål knyttet til tunbebyggelse. Rekkefølgekravet er derfor **ikke relevant** for vår søknad.
- Når det gjelder de to nevnte boligområdene, stiller vi spørsmål ved **hvordan**

disse skal kunne tilknyttes den kommunale veien vår eiendom er koblet til, ettersom:

- o Boligfeltene ligger **topografisk utfordrende til** i forhold til den aktuelle veien.

- o Det er **mer nærliggende at boligfeltene får tilkomst fra andre stikkveier, eksempelvis via Åsebøfjæren.**

- **Utvikling av boligfeltene ligger trolig minst 8–10 år frem i tid**, som følge av:

- o Behov for VA-utbygging og opparbeiding av vei

- o Lang saksbehandlingstid for godkjenning av boliger og tomteutvikling

- Videre er det kjent at planlagt **utbedring av fylkesveien** – som fylkeskommunen viser til – **er tenkt igangsatt i 2026**, og vil da sannsynligvis være ferdigstilt **før boligfeltene i det hele tatt er modne for utbygging**. Det er lite realistisk at utviklingen av de nevnte boligfeltene vil skje før fylkesvegen er ferdigstilt.

Avslutningsvis mener vi det er lite hensiktsmessig å bruke fremtidige, usikre tiltak i nærliggende områder som grunnlag for å avslå et konkret, gjennomførbart og moderat utbyggingstiltak. Vårt tiltak er knyttet til eksisterende tunstruktur, langsiktige bruksplaner og forsvarlig infrastruktur. Vi ber Kommunen vurdere dette, og vi anser det urimelig at hypotetiske fremtidige tiltak skal legges til grunn for avslaget på en fullt gjennomførbar søknad.

Trafikkbelastning og vurdering av konsekvens for vei

I forbindelse med trafikksituasjonen, finner vi det vanskelig å forstå at kommunen legger så stor vekt på potensiell trafikk fra én bolig på gården, når det allerede er etablert en fornøylespark (Alpakkaparken) lenger ute på øyen som trolig medfører betydelig høyere trafikkbelastning på de samme veiene. Parken er allerede i drift, og selv om vi ikke har kjennskap til om det ble uttrykt bekymringer for veiens kapasitet i forbindelse med dens etablering, er det bemerkelsesverdig at et så trafikkintensivt tiltak ble godkjent, mens en langt mindre trafikkpåvirkning knyttet til én bolig på en gård blir problematisert.

Det virker inkonsekvent at kommunen tillater etablering av en fornøylespark, som sannsynligvis medfører høyere trafikkbelastning, samtidig som de uttrykker bekymring for trafikken fra vårt tiltak, som er betydelig mer moderat. Dette reiser spørsmål om en rettferdig og konsekvent behandling av trafikkvurderinger på tvers av ulike typer tiltak.

Vurdering av jordvern og innmarksbeite – uttalelse fra Statsforvalteren

Statsforvalteren viser i sin uttalelse til nasjonale føringer for jordvern og at området der boligen er planlagt, er registrert som innmarksbeite. Det vises til behovet for å redusere nedbygging av matjord, og at slike tiltak normalt krever behandling etter **jordlova § 9**.

I denne saken foreligger det imidlertid allerede **samtykke til omdisponering etter jordlova**, jf. kommunens vedtak datert 14.01.2025 (sak 50/2025). Det betyr at kommunen allerede har foretatt en faglig og selvstendig vurdering av jordvern hensyn, og vurdert tiltaket som akseptabelt i lys av jordlova.

Videre vil vi understreke at:

- Det aktuelle området består av skrint jordsmonn og mye berg, det har dermed begrenset nytteverdi.

- Arealet/gården holdes i hevd gjennom en **gjeldende beiteavtale med nabo**, noe som dokumenterer faktisk bruk/drift på eiendommen
- Boligen vil ikke føre til fradeling eller utstrakt nedbygging – den inngår i det eksisterende tunmiljøet
- Statsforvalteren er ikke direkte negativ i sin uttalelse, men etterlyser at jordvern hensynet håndteres i tråd med regelverket – noe som allerede er gjort og godkjent av kommunen

Om jordvern og kompensasjon for tapt areal

Vi ønsker å presisere at vi er fullt villige til å opparbeide eller omregulere annet areal på eiendommen til innmarksbeite, som en kompensasjon for eventuelt tapt jordbruksareal. Dette er et klart signal på at vi tar jordvern på alvor og er villige til å gjøre de nødvendige tiltakene for å sikre en samlet positiv effekt for jordbruksressursene.

Ved å foreslå omregulering av arealet til innmarksbeite viser vi at vi er åpne for løsninger som både ivaretar jordvernet og samtidig dekker lokale behov. Dette bidrar til en bærekraftig arealforvaltning, der vi ikke bare oppfyller kravene til jordvern, men også styrker den langsiktige bruken av eiendommens jordbruksarealer.

Det er viktig å understreke at dette ikke bare er en kompensasjon, men en aktiv forvaltning som bidrar til å tilbakeføre et areal på 5000 m² til jordbruksdrift, som er ti ganger større enn det arealet som er planlagt benyttet til boligformål. Dette viser at vi har en ansvarlig tilnærming og at boligformålet kan kombineres med god og bærekraftig forvaltning av jordbruksarealene.

Vi henviser til vedlegget som følger med klagen, hvor det fremgår detaljer om de aktuelle arealene som vi foreslår omregulert/omdisponert til innmarksbeite. Vedlegget gir en tydelig oversikt over arealet på 5000 m², og dokumentasjonen viser at vi tilbakefører mer enn ti ganger det arealet som er planlagt brukt til boligformål.

Vi ber derfor om at kommunen vurderer dette som en del av den helhetlige vurderingen av vårt tiltak, og vi er overbevist om at denne løsningen vil bidra til både samfunnets og landbrukets beste.

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Kommunen viser til at arealformålet LNFR skal sikre viktige samfunnsverdier som jordvern, naturmangfold og forebygging av spredt utbygging. Dette er hensyn vi har stor respekt for. **Samtidig åpner plan- og bygningsloven for dispensasjon dersom fordelene ved tiltaket klart overstiger ulempene, og hensynene bak arealformålet ikke vesentlig tilsidesettes.**

I denne saken mener vi det er grunnlag for å gjøre unntak, av følgende grunner:

1) Fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Fordelene er betydelige:

- Bosetting på eiendommen - boligen ligger tett på eksisterende bebyggelse og fremstår ikke som spredt utbygging

- Generasjonsskifte og ny bruk
- Vedlikehold av bygningsmasse og kulturlandskap
- Økt lokal aktivitet og tilstedeværelse - støtter opp under nasjonale mål om bosetting og rekruttering i landbruket
- Det foreligger ingen innvendinger eller naboklager i forbindelse med søknaden
- Annet areal settes til dispensasjon for omregulering til innmarksbeite/dyrka mark

2) Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt.

I denne saken svekkes ikke hensynet til landbruk, natur eller friluftsliv. Tvert imot er arealet i bruk til jordbruksformål, gjennom avtalen med nabo. Tiltaket vil bidra til å styrke tilstedeværelse og fremtidig aktivitet av nye eiere. Hensynet til LNFR-formålet blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt – men snarere ivaretatt. Tiltaket støtter opp under nasjonale mål om aktiv bruk av landbrukseiendommer, bosetting i distriktene og bærekraftig arealforvaltning samt å videreføre kunnskap til neste generasjon for å sikre rekrutteringen til landbruket.

Oppsummering og anmodning

Vi mener at vedtaket om avslag ikke gir en tilstrekkelig helhetlig vurdering av tiltakets formål, eiendommens faktiske situasjon og framtidige bruk. Søknaden er forankret i et ønske om å legge til rette for **generasjonsskifte og videreutvikling av gårdsdriften**, og det er allerede gjort betydelige investeringer på eiendommen – blant annet oppføring av et stort driftsbygg og etablering av fruktdyrking. Vi har også en gjeldende avtale med nabo om beiting og stell av jorda, som underbygger at eiendommen allerede er i bruk som landbruksareal.

Vi stiller spørsmål ved kommunens vurdering av LNFR-formålet sett opp mot utviklingstakten i området og mener at hensynet til jordvern og planens formål **ikke blir vesentlig tilsidesatt** ved etablering av én til bolig til bruk i gårdsdriften. Tvert imot vil tiltaket styrke bosetting, bidra til lokal verdiskaping og sikre landbruksressursene for framtida.

Videre er vi innstilt på å **opparbeide annet areal til dyrket mark** som et kompenserende tiltak for arealet som eventuelt bygges ned, noe som viser at vi tar jordvernens hensyn på alvor. Vi merker oss at det ikke foreligger noen naboklager, og vi opplever at saken i liten grad har blitt vurdert ut fra en reell interesse i å sikre fremtidig landbruksdrift på eiendommen.

På bakgrunn av dette mener vi at **fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene**, og at det dermed er grunnlag for å innvilge dispensasjon i tråd med plan- og bygningsloven § 19-2.

Vi ber derfor om at avslaget omgjøres, og at vår søknad innvilges.»

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

KOMMUNENES VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen viser til argumenta i vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden. Utfallet av denne vurderinga vert ikkje lagt til grunn i klageomgangen grunna nytt fråsegna frå Landbruk.

Det vart gjort følgjande vurdering:

«Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne 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.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

Vurdering av omsynet

Omsynet bak arealføremål LNFR er å ta vare på grunnleggjande samfunnsverdiar og er viktig for berekraftig arealforvaltning.

Føremålet er å sikre areal til landbruksdrift, vern av naturmangfald, tilgang til friluftsområde, og i enkelte høve beite og reindrift. LNFR-område skal også bidra til å hindre uønskt spreidd utbygging, ta vare på landskapsverdiar og kulturmiljø, og sikre jordvern og miljøomsyn i arealbruk.

Utbygging i slike område krev som regel særskild grunngjeving eller dispensasjon, fordi områda er meint for langsiktig vern og bruk knytt til natur og landbruk.

Forvaltningspraksis i kommunen er svært restriktiv med å gje dispensasjon frå arealføremål LNFR for bustadbygging i dette området. Det er rikeleg med areal i området som er sett av til bustad, der kan ikkje byggast utan plankrav, og det er spesielt med omsyn til infrastruktur og veg. For areal satt av til bustad vil det i dette området settast krav til utbetring av vegen, i tillegg til krav om reguleringsplan dersom det skal gis løyve til nye bustader.

Når det gis fleire avslag på dispensasjon frå krav om reguleringsplan i område rett ved som er avsett til bustad, blir det urimeleg om kommunen gjer løyve til bygging av bustad i område som er sett av til LNFR.

I denne saka er det heller ikkje aktiv drift på garden, og har ikkje vore det på lang tid. Landbruksføremål gjer seg derfor ikkje gjeldane i saka. At det potensielt kan bli drift på garden i framtida gjer ikkje grunnlag for å vurdere eigedommen som landbruk i

drift i dag. Dersom ein gjer løyve til eit hus nr.2 på garden kan dette skiljast ut og selgast, noko som vil medføre nedbygging og oppstykking av landbruksareal. Med omsyn til langsiktig arealforvaltning vurderar kommunen at det ikkje er hensiktsmessig å gje løyve til å etablere ein ny bustad på ein gard utan drift, i strid med arealføremål, særskilt med omsyn til at det ligg areal sett av til bustad i nærleiken og på tiltakshavarar eigedom.

Kommunen meiner at omsynet bak arealføremål LNFR blir satt vesentleg til side i denne saka, og at fordelane ikkje er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNFR ikkje er oppfylt.»

Vurderingar av moment i klagen

Sakshandsamingsfeil

Klagar har munnleg informert om at han har fått snakka med tidlegare byggesakssjef Are Frøysland Grande, men at dette ikkje var tilstrekkeleg for klagar som ønskte å diskutere saka meir konkret med sakshandsamar på byggesak.

I løpet av fleire telefonsamtaler og dialog vart det gjort rede for at klagar kan be om innsyn i dokument i saka, men han har ikkje ein rett etter gjeldande rettsreglar å få tilsendt uttalar frå offentlege mynde før vedtak vert fatta, jf. forvaltningslova § 17 andre ledd bokstav c). Samtidig må det taksast høgde for kontradiksjon (moglegheita å motsei) dersom det kjem heilt nye opplysningar i uttalane som klagar kan ha trong for å kommentere.

Det vart lagt til grunn at vedtaket av 02.04.2024 ikkje er ugyldig etter fvl. § 41.

Rettsleg utgangspunkt for 2 hus på garden

I klageomgangen, så vert det vist til Statsforvaltaren si rettslege utgreiing om [«To hus på garden?», datert 08.03.2021:](#)

«Bustaden må vere naudsynt for landbruket

I eit område som er sett av til landbruk (LNF) i kommunen sine arealplanar er det som hovudregel berre lov å bygge det som er nødvendig for å drifte garden. Bakgrunnen for dette er at desse områda skal nyttast til landbruksproduksjon. I kommuneplanen er det sett av eigne område for bygging av bustadar.

Ein føresetnad for å bygge bustad nr. to på garden er om det er nødvendig med kårbustad av omsyn til drifta eller produksjonen. Type drift og omfanget av ho vil vere relevante moment. Til dømes kan intensiv husdyrproduksjon forsvare eit behov for bustad nummer to. Størrelse på huset og avstanden til tun er også relevant i vurderinga. Ved tvil kan det mellom anna leggjast vekt på verknadar for dyrka mark.

Oppføring av ein kårbustad kan vere naudsynt for å sikre kontinuitet i gardsverksemda i samband med eit generasjonsskifte. I ein overgangsperiode kan det til dømes vere nyttig at begge generasjonar er involverte i drifta for å overføre kunnskap til dei som skal ta over. Ordninga med kårbustadar tek omsyn til drifta i eit

langsiktig perspektiv. For at bustad nummer to skal vere i tråd med LNF føremålet er det ikkje tilstrekkelig at ny bustad berre skal sikre at dei som overfører garden får halde fram med å bu på garden. Det som krevst er at den nye bustaden må vere naudsynt av omsyn til drifta på garden. Trongen for kårbustad for å sikre kontinuitet i gardsdrifta er truleg ikkje like stor i dag som før. Det må gjerast ei nyansert vurdering om bustaden vil bidra til å sikre aktiv drift på garden i eit langsiktig perspektiv.

LNF-føremålet opnar ikkje for bygging av ordinær bustad, til dømes på garden der ein har vakse opp. Sjølv om den som vil bygge bustad ønskjer å bidra i gardsarbeidet, tilseier ikkje det i seg sjølv eit reelt behov for bustad nummer to.

Det er heller ikkje uvanleg at landbrukseigedomar allereie har to bustadar. Dersom det søkast om å rive den eine for å føre opp ny bustad må det vurderast om gardsdrifta, slik ho er no, har trong for to bustadar.

Jordlova - kårbustad på dyrka eller dyrkbar jord

I LNF-områda trengst det særskilt løyve frå kommunen for å kunne ta i bruk dyrka jord til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon, og/eller å disponere dyrkbar jord slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Reglar om dette finn vi i jordlova.

Av førearbeida til lova går det fram at kårbustad ikkje fell inn under omgrepet jordbruksproduksjon (Ot.prp. nr. 72 (1993-1994) side 82). Dersom ein ønskjer å ta i bruk dyrka eller dyrkbar jord i samband med oppføringa av kårbustad, trengst det difor særskilt løyve i medhald av jordlova. Kravet om slikt løyve gjeld både i dei tilfelle der kårbustad vert vurdert å vere nødvendig for drifta, og såleis også vil vere i tråd med LNF-føremålet, og i dei tilfelle der det trengst dispensasjon.

Kommunen skal vurdere

Det er kommunen som tek stilling til om bustaden er i tråd med LNF-føremålet eller om det må søkast om dispensasjon.

Sivilombodsmannen har uttalt følgande i sak SOMB-2008-86: *"Det driftsmessige behovet for en kårbolig i direkte tilknytning til landbruksvirksomheten må dokumenteres. En landbruksfaglig uttalelse om behovet for kårbolig vil være et viktig element, som normalt må kunne tillegges vekt av fylkesmannen".*

Dersom det trengs både dispensasjon frå arealplan og løyve etter jordlova, vil kommunen ta stilling til kva som er den mest føremålstenlege behandlingsrekkefølga.»

Konkret vurdering av 2 hus på garden

Føresetnad for oppføring av bustad nr.2 på garden er at det er gjeve omdisponeringsvedtak etter jordlova. Dette ligg føre i vår sak. Klagar ønskjer også å innleie dialog med kommunen for eventuelt å føre tilbake innmarksbeite frå anna areal på garden.

Statsforvaltaren viser til at bustaden må vere naudsynt for landbruket. Ein føresetnad for å bygge bustad nr. to på garden er om det er naudsynt med kårbustad av omsyn til drifta eller produksjonen. Type drift og omfanget av ho vil vere relevante moment.

I vår sak er det vist til eit mål om å ha ein stor jordbærproduksjon skala noko som er uvanleg i Nordhordland då gardane her er små. Dette kan forsvare eit behov for bustad nummer to.

Storleiken på bustaden og avstanden til tun er også relevant i vurderinga.

I vår sak er det søkt om å oppføre ein einebustad og einebustaden ligg i tunet i nærleiken av bustad nr.1 og den store driftsbygninga som er under planlagt oppføring. Verknaden for innmarksbeite er liten då kvalitetane på arealet er dårleg.

Oppføring av bustad nr.2 (kårbustad) er i vår sak naudsynt for å sikre kontinuitet i gardsverksemda i samband med eit generasjonsskifte. I denne overgangsperiode er det nyttig at begge generasjonar er involverte i drifta for å overføre kunnskap til dei som skal ta over. Ordninga med kårbustadar tek omsyn til drifta i eit langsiktig perspektiv. For at bustad nummer to skal vere i tråd med LNF føremålet er det ikkje tilstrekkeleg at ny bustad berre skal sikre at dei som overfører garden får halde fram med å bu på garden. Det som krevst er at den nye bustaden må vere naudsynt av omsyn til drifta på garden.

Trongen for kårbustad for å sikre kontinuitet i gardsdrifta er i vår sak særleg stor då ny driftsbygning er snart på plass og motivasjonen til å drive med jordbærproduksjon i stor skala er tilstades. På denne bakgrunn er det gjort ei nyansert vurdering at bustad nr. 2 vil bidra til å sikre aktiv drift på garden i eit langsiktig perspektiv.

LNF-føremålet opnar ikkje for bygging av ordinær bustad, til dømes på garden der ein har vakse opp. Sjølv om den som vil bygge bustad ønskjer å bidra i gardsarbeidet, tilseier ikkje det i seg sjølv eit reelt behov for bustad nummer to.

I vår sak er det redegjort for eit reelt behov. Faren for frådeling er mindre då frådeling krev eigen søknad og løyve. Det skal mykje til å få frådelt ein nyoppført bustad midt inn i eit tun med omsyn til lukt- og støy problematikk. Det er også problem med å nytte same tilkomstveg for både ein einebustad (utan tilknyting til garden) og gardsdrifta. Kommunen er vært negativ til å godkjenne slike frådelingssøknader. I tillegg er det i vår sak ein kårbustad som skal tene garden sine interesser. Klagar har dessutan uttalt at han ikkje ønskjer å søkje om frådeling. han ønskjer å drifte garden saman med sin far.

Vidare har kommunen i dei omkringliggende bustadområda ein svært streng tilnærming til plankravet. Det gis ikkje dispensasjon frå plankravet til oppføring av einebustad.

I vår saker det imidlertid kårbustad til garden og ikkje ein einebustad på einebustadtomt slik at det ikkje kan trekkast direkte samanlikning her.

Statsforvaltaren viser til at det heller ikkje uvanleg at landbrukseigedomar allereie har to bustadar. Ved oppføring av kårbustaden, så vil garden i landskapsøyemed ikkje skille seg ut frå andre gardar. I tillegg kan lårbustaden vere ein ressurs i framtida til utleie når den eldste generasjonen ikkje lengre har moglegheit til å bidra med drifta og ikkje lengre kan bu heime.

Garden får uansett ein ressurs med kårbustaden som kan nyttast til garden sitt fortløpande behov.

Sivilombodsmannen har uttalt følgande i sak SOMB-2008-86: "*Det driftsmessige behovet for en kårbolig i direkte tilknytning til landbruksvirksomheten må dokumenteres. En landbruksfaglig uttalelse om behovet for kårbolig vil være et viktig element, som normalt må kunne tillegges vekt av fylkesmannen*".

Landbruk har nyleg gjeve fråsegn, datert 13.05.2025. Garden har behov for bustad. nr. 2 (kårbustad). Fråsegna vert i avgjerande grad vektlagt av kommunen. Statsforvaltaren skal i tråd med det kommunale sjølvstyret og det frie forvaltningsskjønn etter forvaltningslova § 34 legge stor vekt på den landbruksfaglege fråsegna og kommunen si innstilling i saka.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen frå tiltakshavar 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 parter 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 vidareendt 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.

Vedlegg

- 1 Boligspesifikasjon i matrikkel del 1.pdf
- 2 Skintveitvegen 124 redegjørelse søknad enebolig.pdf
- 3 Terrengprofill fasade Øst.pdf
- 4 Plan vinduer 2 etg.pdf
- 5 Plantegning 2 etg.pdf
- 6 Terrengprofill fasade sør.pdf
- 7 Plantegning 1 etg.pdf
- 8 Illustrasjon 3D Nord-Vest.pdf
- 9 Plan vinduer 1 etg.pdf
- 10 Illustrasjon 3D Sør.pdf
- 11 Forstøtningsmur ved garasjen.pdf
- 12 Illustrasjon 3D Nord-Øst.pdf
- 13 Snitt B-B.pdf
- 14 Fasade Nord.pdf

- 15 Fasade Vest.pdf
- 16 Snitt A-A.pdf
- 17 Fasade Øst.pdf
- 18 Fasade sør.pdf
- 19 Re: søknad om tilatelse til tiltak gnr 344 bnr 2
- 20 Søknad om løyve til å oppføre bolig 2 på eigedom - gbnr 344/2 - Skintveitvegen 124
- 21 Situasjonsplan avstand vastrag og nabobygg.pdf
- 22 Situasjonsplan med innkjørsel og mål bolig.pdf
- 23 Opplysninger gitt i nabovarsel.pdf
- 24 Kvittering nabovarsel signert.jpg
- 25 Redgjørelse dispensasjon.pdf
- 26 Opplysninger om tiltakets ytre rammer.pdf
- 27 Supplering til søknad om løyve til å oppføre bolig 2 på eigedom - gbnr 344/2 - Skintveitvegen 124
- 28 Redgjørelse minirensanlegg.docx
- 29 Oversikt plassering utforming vinduer dører.pdf
- 30 Avkjøringsløyve.pdf
- 31 Supplering av søknad om løyve til å oppføre bolig 2 på eigedom - gbnr 344/2 - Skintveitvegen 124
- 32 Løyve til å omdisponere dyrka og dyrkbar jord med føremål bygging av bustad - Gbnr. 344_2 Skintveit.pdf
- 33 Uttale - dispensasjon - gbnr. 344/2 - Skintveitvegen 124 - oppføring av bustad
- 34 Etterlyser sak - dispensasjon - gbnr. 344/2 - Skintveitvegen 124 - oppføring av bustad
- 35 Avslag på søknad bustad nr. 2 - gbnr. 344/2 - Skintveitvegen 124
- 36 Uttale - dispensasjon - oppføring bustad - gnr. 344 bnr. 2 - Skintveitvegen - Alver kommune.pdf
- 37 Tilleggsdokumentasjon - ansvarsrett - gbnr. 344/2 Skintveitvegen 124
- 38 Utslipsløyve.pdf

- 39 Utsett klagefrist - gbnr. 344/2 Skintveitvegen 124
- 40 Utsett klagefrist - gbnr. 344/2 Skintveitvegen 124
- 41 Aktiv drift av gårdsbruk gnr 344 bnr 2.docx
- 42 Innsending av redegjørelser til sak - gbnr. 344/2
- 43 Leieavtale drift med Magne Erling.pdf
- 44 Epost - Klage på vedtak og dokumentasjon på beiteavtale og utredning om gårdsdrift - gbnr 344/2 Skintveitvegen 124
- 45 Klage på vedtak.pdf
- 46 Tilleggsdokumentasjon - gbnr. 344/2 Skintveitvegen 124
- 47 Tilleggsdokumentasjon til klage - gbnr 344-2.pdf
- 48 Bekreftelse kontakt innovasjon Norge.jpg
Offl. § 13 1. ledd,
jf. Fvl. § 13 1. ledd
- 49 Leieavtale drift med Magne Erling.pdf
- 50 Aktiv drift av gårdsbruk gnr 344 bnr 2.docx
- 51 Søker om utvidet frist - gbnr. 344/2 Skintveitvegen 124
- 52 2025.05.14 Alver kommune Frasegn i samband med oppføring av bustad nr. 2. Gbnr. 344 2 Skintveit (1).pdf
- 53 Fråsegn - gbnr. 344/2 Skintveitvegen 124
- 54 To hus på garden - Statsforvaltaren i Vestland