



Arkivsaknr: 2024/10419-32
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på 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

Klagen ifrå Statsforvaltaren på dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 samt løyve til oppretting av ny grunneigedom til fritidsbustad - gbnr 338/3 Ådlandsvegen, datert 11.04.2025, vert teke til følgje.

Klagen ifrå nye heimelshavarar av avgivar eigedomen – gbnr 338/3, datert 21.04.2025, og mottatt 22.04.2025, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande er likelydande med det administrative vedtaket, datert 10.01.2025:

«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 og utvalssak 34/25

Påklaga vedtak: Dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 samt løyve til oppretting av ny grunneigedom til fritidsbustad, utvalssak 34/25, datert 26.03.2025

Tiltak: Oppretting ny grunneigedom

Søknadstype: Dispensasjon
Eigedom: Gbnr. 338/3
Adresse: Ådlandsvegen 903, 5919 Frekhaug
Tiltakshavar: RUNE LEKVEN SKÅR
1. Klagar 1: Statsforvaltaren i Vestland
2. Klagar 2: Nye heimelshavarar av avgivar eigedomen – gbnr 338/3 –
Maren og Tord Bertelsen Ulvedal
Utsatt iverksetting: Gjeve den 14.04.2025

Sjå også sak 2024/8612 som er utsatt for synfaring og som skal handsamast i møte for APM 04.06.2025. Det er same avgivareigedom (gbnr 338/3) med nye heimelshavarar i denne saken og vår sak. Klagar/nabo med nabomerknad i sak 2024/812 er tiltakshavar i vår sak.

Vurderingstema for APM

Administrasjonen gav avslag på dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 samt løyve til oppretting av ny grunneigedom til fritidsbustad den 10.01.2025. APM snudde saka og gav dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 samt løyve til oppretting av ny grunneigedom til fritidsbustad i møte den 26.03.2025

APM må vurderer om deira vedtak om dispensasjon og løyve skal oppretthaldast eller om klagen frå Statsforvaltaren og dei nye heimelsharane av gnr 338/3 skal takast til følgje slik at det gis avslag likelydande det administrative vedtaket.

Vedtaket det klagast på

Vedtaket av 26.03.2025 lyd slik:

«Vedtak i Utval for areal, plan og miljø - 26.03.2025:

Vedtak: Alver kommune tar klagen til følgje og gjev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Meland og frå byggje- og deleforbodet i strandsona etter plan- og bygningslova § 1-8. Det vert òg gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 338/3 på om lag 1200 m² til fritidsbustad.

Vilkår Tiltaket skal gjennomførast med mål om mest mogleg tilpassing til terrenget som skal sikra estetisk og miljømessig tilpassing til området. Tilkomst og infrastruktur skal løysast utan vesentlege ulemper for allmenn ferdsel og landskapsverdiar.

Grunngjeving: Etter ei heilskapleg vurdering finn Areal- Plan og Miljøutvalet at omsyna bak det aktuelle LNF-formålet og byggje- og deleforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg sett til side, og at fordelane ved dispensasjonen klart overstig eventuelle ulemper. Vedtaket byggjer på følgjande vurderingar:

Eksisterande strukturar og arealbruk

Omsøkt tomt ligg i eit område med etablert fritidsbebyggelse, der det frå før finst fleire fritidsbustader i umiddelbar nærleik til tiltaket. Dispensasjonen vil difor ikkje representere ein ny type inngrep i området, men snarare ein tilpassing til eksisterande bruk og fortetting av alt areal bruk til fritidsbustader.

Infrastruktur

Det ligg føre tillatelse for utvida bruk av avkøyrsløp er klarert med Vestland fylkes kommune, men med vilkår.

Avgrensa påverknad på strandsona

Tiltaket er lokalisert om lag 40 meter frå sjøen, noko som inneber at det ikkje direkte påverkar allmenn ferdsel eller tilkomst til strandsona. Det er heller ikkje venta at tiltaket vil skape vesentlege negative konsekvensar for miljø eller landskapsbilete. Ådlandsvågen er alt nedbygd hytter og naust, tiltaket vil ikkje vere synleg frå Radfjorden da eit høgde drag som alt er bebygd med fritidsbustader ligg mellom tiltaket og Radfjorden.

Avbøtande tiltak

Tiltaket skal gjennomførast med mål om mest mogleg tilpassing til terrenget som skal sikra estetisk og miljømessig tilpassing til området. Dette kan inkluderast som vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon frå jordlova

Det ligg føre løyve til frådelling etter jordlova § 12, datert 04.09.2024 i sak 2024/9303, noko som gjer at tiltaket ikkje vil svekke landbruksinteressene i området. Heller ikkje på skogsdrift.

Sjølv om Statsforvaltaren i Vestland har frårådd dispensasjon, meiner APM at omsyna bak plan- og bygningslova § 1-8 ikkje vert vesentleg tilsidesett i denne saka, og at tiltaket kan gjennomførast utan å redusere strandsoneverdiene i vesentleg grad.»

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltar. Klagar har klagerett i saka som sektormynd. Vedtak i saka er sendt ut 01.04.2025. Klagen datert 21.04.2025 og er mottatt innan fristen.

Kommunen har mottatt klage frå nye heimelshavarar av avgivar eigedomen – gbnr 338/3. Klagar har klagerett i saka som part i saka. Vedtak i saka er sendt ut 01.04.2025. Klagen er datert 21.04.2025 og mottatt 22.04.2025. Klagen er mottatt innan fristen.

APM gav dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 samt løyve til oppretting av ny grunneigedom til fritidsbustad i møte den 26.03.2025.

Planstatus, kart og foto, uttale frå andre mynde og dispensasjon

Informasjon er gjeve i saksframlegget av 26.03.2025.

Klagegrunnar

Klagen frå Statsforvaltaren er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Det omsøkte arealet er i dag ikkje bygd, det består av skog med høg bonitet. Mykje av arealet nærmast sjøen er bratt, men området er ikkje privatisert i dag. Det er ein høgdeforskjell mellom omsøkt frådelling og fritidsbustad i nord, som gjer at omsøkt

tomt kjem inn i eit anna landskapsrom, som i dag er ubygd. Vi er ikkje samd i at dette er ein fortetting av eit område med fritidsbustader. Det er meir snakk om å utvide område med eksisterande fritidsbustader til eit av få sjønære områder i Ådland som i dag ikkje er bygd.

Arealet er i dag ikkje privatisert og er tilgjengeleg for folk. Ein fritidsbustad her vil auke privatiseringa av området i vesentleg grad, og bygge ned eit området med skog i strandsona.

Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø er tydeleg på at strandsona skal planleggast heilskapleg og i eit langsiktig perspektiv. Avklaringar i strandsona skal skje gjennom planlegging og ikkje igjennom enkeltvise dispensasjonar. Dette er særleg viktig i område med press på areala. I dette området er det sett av areal til fritidsbustader i nærleiken. Det omsøkte området er sett av til LNF-formål i kommuneplanen, og har også gode LNF-kvalitetar.

Vi viser også til at arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Vi vil også legge til at skog med høg bonitet er rekna som karbonrike areal. Dette er areal som ein ikkje utan vidare skal omdisponere til bygd areal. Ei bit for bit nedbygging av slike areal er uheldig. Vi viser til [statlege planretningslinjer for klima og energi](#). Her står det mellom anna:

«Planmyndigheten skal ha oversikt over hvilke arealer som er betydelige karbonlagre, på land og i sjø. Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes. Alternative arealer skal vurderes, og konsekvenser skal belyses.»

Vår vurdering er at arealoverføringa det er søkt om ikkje vil sikre ein arealbruk som er i samsvar med føringane i statlege planretningslinjer for klima og energi.»

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

Klagen frå nye heimelshavarar av avgivar eigedommen – gbnr 338/3 er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar ønskjer at kommunen avklarar om etablert veg over gbnr 338/3 er omsøkt og lovleg enten som landbruksveg eller som tilkomstveg til fritidsbustad. Dei ønskjer ulovlegheitsoppfølging av etablert veg.

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:

«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 rekkjefølgje, 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 rekkjefølgjekrav som er fastsatt i gjeldande kommunedelplan for Meland. Rekkjefølgjekrava 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.

Rekkjefølgjekrava 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.»

Vurderingar av moment i klagen

Tilkomstveg

Frå søknaden til tiltakshavar:

«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.»

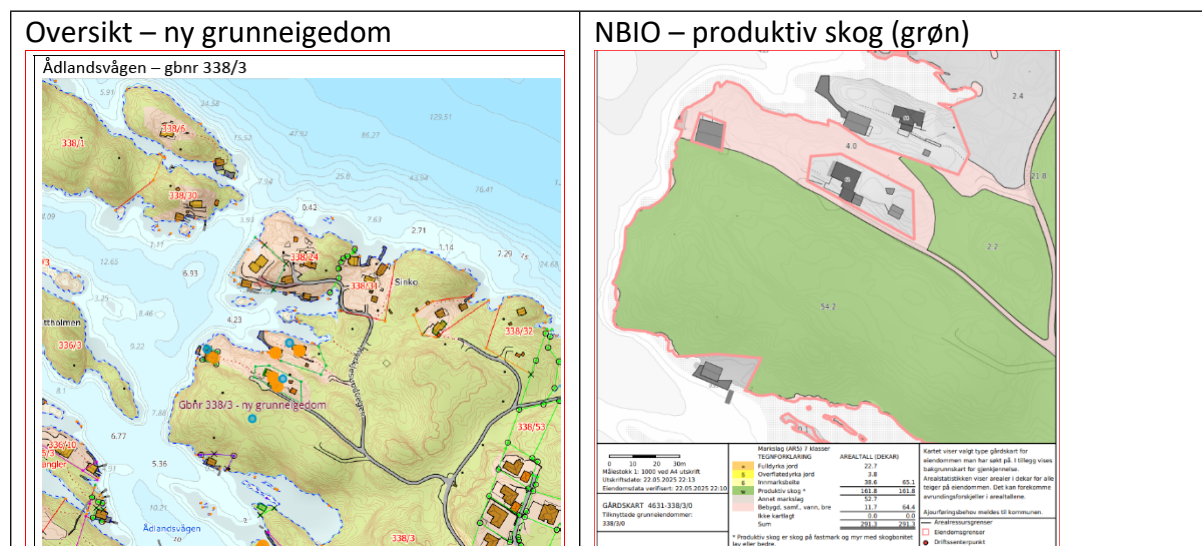
Det er lagt ved e-post av 16.09.2024 som stadfestar at ny parsell vil få moglegheit til å kjøpe rett til bruk av veg frå veglaget. Det er dokumentert at det er eit veglag som nyttar vegen. Dette indikerer at den private bruken har vart ein stund for fleire utan at dette dokumenterer lovleg bruk.

I utgangspunktet kan ein landbruksveg nyttast av fritidsbustader etter søknad og godkjenning få kommunen på nærare vilkår.

Tiltak i denne saka er oppretting av grunneigedom. Tiltakshavar opplys at han vil søkje om veg i en eventuell seinare byggesak. Administrasjonen legg til grunn at frådeling saka i høve tilkomstveg er tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova § 33, jf. § 17. Vidare avklaring, om etablert veg over gbnr 338/3 er omsøkt og lovleg enten som landbruksveg eller som tilkomstveg til fritidsbustad, er ei ulovlegheitsoppfølging som klagarane sjølv må melde inn som mogleg ulovleg tilhøve på kommunen sine nettsider. Meldinga vert då handsama som ei eigen sak og ikkje i noverande klagesak.

Produktiv skog

Eigedomen er i NIBIO registrert med produktiv skog. Det er klassifisering Statsforvaltaren nyttar. Dersom tiltakshavar meiner klassifiseringa av marksslaget er feil, så er det Landbruksavdelinga som må kontaktast og eventuelt endre klassifiseringa av areal.



Avgjerande vekt i saka er etter administrasjonen sitt syn Statsforvaltaren sin grunnngjeven klage. Administrasjonen legg klagen til grunn og viser til klagen i sin heilskap.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at Statsforvaltaren sin klage bygger oppunder det administrative avslaget. Klagen frå Statsforvaltaren skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen frå Statsforvaltaren vert tatt til følgje. Klagen frå dei nye heimelshavarane – gbnr 338/3 vert ikkje 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 partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg

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

- 24 Søknad om deling - gbnr 338/3
- 25 Saksframlegg med vedtak
- 26 Kommentarer til PS 34/2025
- 27 Merknad frå klagar med kommentar frå kommunedirektøren - APM PS 34/2025 – gbnr 338/3 Ådlandsvegen
- 28 Klage - dispensasjon - Alver 338_3 - Ådlandsvegen 903 - frådeling.pdf
- 29 Stadfestar mottatt klage og gir utsatt iverksetting av vedtaket av 26.03.2025 - gbnr. 338/3 Ådlandsvegen 903
- 30 Klage på vedtak om dispensasjon - gbnr 338/3 Ådlandsvegen 903
- 31 Klage - vedtak dispensasjon - gbnr 338/3 Ådlandsvegen 903
- 32 Tilsva til klage på dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 samt løyve til oppretting av ny grunneigedom til fritidsbustad - gbnr 338/3 Ådlandsvegen 903
- 33 tilsva statsforvalter 2.5.docx
- 34 Tilleggsdokumentasjon til klage - Nibiokart for område