



Arkivsaknr: 2025/6799-12
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på vedtak - 310/2 - Holmeknappen 23 - Oppretting av matrikkeleining

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	03.12.2025

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar, på avslag datert 03.11.2025, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå føresegn 1.2 i kommuneplan for tidlegare Meland for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr.310/2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m 20-2 vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 310/2.»

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 1035/2025

Påklaga vedtak Avslag på søknad om frådeling og dispensasjon frå plankrav, datert 03.11.2025.

Tiltak: Søknad om frådeling av grunneigedom

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: Gbnr. 310/2

Adresse: Holmeknappen 23, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar: Helge Sørli

Klagar: Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

Søknaden gjeld oppretting av eigedom på ca. 8400 m². Aktuell eigedom er den delen som er satt av til bustad (gult område) i kommuneplanen.

APM må vurdere om ein ynskjer å gjere om avslaget på søknad om frådelling av grunneigedom og søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan.

Dersom APM vel å snu, må ein gjere vedtak om innvilga løyve til frådelling og dispensasjon frå plankravet.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har motteke klage frå tiltakshavar 05.11.2025. Klagar har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut 03.11.2025. Klagen er soleis motteke innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Den del av eigedomen som ynskjest frådelt, ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadføre mål.

Kart og foto



Fig. 1 – kommuneplan

Uttale frå andre mynde

Det er henta inn uttale frå Vestland fylkeskommune den 02.10.2025:

«Vår uttale

Vestland fylkeskommune, ved Infrastruktur og veg vil minne om at den frådelt parsell må vere sikra lovleg tilkomst.

Vi ser av søknadsskjema datert 06.16.2025 at det er kryssa av for tilkomst frå kommunal veg. Vi legg difor til grunn at tilkomst for eit nytt bustadområde skal vere frå den kommunale vegen.

Fylkesveg 564 har høgt fartsnivå og stor trafikkmengd. I rammeplan for behandling av avkøyrslar og byggegrenser langs fylkesvegar i Vestland fylkeskommune (2021-2024) er vegen klassifisert til haldningsklasse streng. For vegar med streng haldningsklasse skal talet på avkøyrslar til vegen vere svært avgrensa.»

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå KDP Meland si føresegn 1.2 om krav til reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. «Bakgrunn for søknaden

Undertegnede er eier av eiendommen Holmeknappen 23, gnr. 310 bnr. 2 i Alver kommune. Jeg søker herved dispensasjon fra bestemmelse S 2.1.1 .c i kommune (del)planens arealdel (KDP) for å kunne fradele og selge en tomt.

2. Formål med fradelingen

Hovedformålet med fradelingen er å sikre økonomiske midler til nødvendige tiltak på gården:

Rehabilitering av våningshuset: Eiendommens bolig har fått omfattende skader etter langvarig rotteaktivitet. Det er behov for en større rehabilitering for å sikre trygge og gode boforhold.

Ny driftsbygning: Gården mangler i dag en egnet driftsbygning. For å ivareta og sikre nødvendig gårdsutstyr er en slik bygning helt avgjørende for videre drift.

Oppstart av geitedrift: Midlene fra tomtesalget vil også brukes som oppstartskapital til å etablere geitedrift. Dette innebærer både investering i dyr og innkjøp av nødvendig utstyr. Målet er å skape et aktivt og baaekraftig driftsgrunnlag på eiendommen.

3. Begrunnelse for dispensasjon

Opprettholdelse og utvikling av gårdsdrift: Dispensasjon vil gjøre det mulig å bevare gården som et aktivt landbruksbruk og legge til rette for framtidig drift.

Samfunnsnytte: Fradeling og salg vil bidra til bosetting og vekst i området. Nye innbyggere kan styrke lokalsamfunnet og bidra til å opprettholde viktige fellesfunksjoner.

Begrenset negativ virkning: Fradelingen vurderes å ha liten eller ingen negativ konsekvens for landbruk, naturmangfold eller overordnet arealbruk.

4. Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Hensynene bak bestemmelsen: Hensynet til langsiktig arealforvaltning og landbruksinteresser blir ikke vesentlig tilsidesatt. Tvert imot vil dispensasjon legge til rette for videre drift og utvikling av gården.

Fordeler: Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper. Tiltaket vil sikre bosetting, rehabilitere eksisterende bebyggelse, legge til rette for ny driftsbygning og starte opp ny produksjon innen landbruket.»

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Faktiske forhold:

Tomten det søkes om fradelt består av skog og myr, og har ingen aktiv landbruksproduksjon eller dyrka mark. Eiendommen består i dag hovedsakelig av bolighus, og tomten som ønskes fradelt inngår ikke i driftsgrunnlaget for landbrukseiendommen. Tomten er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel for tidligere Meland, og fradelingen vil derfor være i samsvar med gjeldende overordnet plan.

Formålet med fradelingen er å sikre finansiering for nødvendig renovering av boligen på eiendommen, samt å sikre videre aktiv bosetting og drift av landbrukseiendommen.»

(...)

«Begrunnelse for klagen: 3.1.

Fradelingen er i samsvar med kommuneplanen: Området er regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er således i tråd med overordnet plan og medfører ikke spredt eller uønsket bebyggelse. Fradelingen vil derfor ikke stride mot kommunens planstrategi eller nasjonale mål om bærekraftig arealbruk. 3.2. Ingen landbruksverdi: Den aktuelle tomten inngår ikke i landbrukets produksjon eller framtidige dyrkingsarealer. Fradelingen vil derfor ikke svekke driftsgrunnlaget for eiendommen, og det foreligger ingen negativ konsekvens for landbruket i området. 3.3. Tiltaket fremmer aktiv bosetting og videre drift: Fradelingen er nødvendig for å finansiere oppgradering av boligen, og dermed sikre videre bosetting på eiendommen. Tiltaket bidrar til aktiv bruk og vedlikehold av landbrukseiendommer,

noe som er i tråd med nasjonale og lokale målsettinger om levende bygder og aktiv eiendomsforvaltning.

3.4. Ingen negative konsekvenser for miljø, naboer eller infrastruktur:

Tomten er nabovarslet uten merknader og kommunens egen vurdering konkluderer med at tiltaket ikke er i konflikt med naturmangfoldloven. Tilkomst, vann og avløp kan etableres av eventuell kjøper, og eventuelle krav knyttet til tekniske løsninger kan fastsettes som vilkår for fradeling. Fradelingen medfører dermed ingen uavklarte forpliktelser for kommunen eller negative konsekvenser for naboeiendommer.»

(...)

«Juridisk vurdering – vilkår for dispensasjon:

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom fordelene ved tiltaket klart overstiger ulempene. Etter en samlet vurdering av saken: • Fradelingen er i tråd med kommuneplanen.

- Tiltaket svekker ikke landbruksproduksjon eller driftsgrunnlag.
- Tiltaket fremmer aktiv bosetting og vedlikehold av eiendommen.
- Tiltaket medfører ingen dokumenterte negative konsekvenser for miljø, naboer eller infrastruktur. Det foreligger dermed saklige, forvaltningsmessige og juridiske grunner for at dispensasjon bør gis.»

KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

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

«Saka gjeld søknad om dispensasjon i frå krav til utarbeiding av reguleringsplan. Det ligg inne eit planinitiativ hos kommunen for dette området. Slik vi forstår det har dette arbeidet stoppa opp. For vurdering av dispensasjon frå plankravet har vi også lagt til grunn uttaler som er kome inn på plansaken (2023/10184). Det er gitt slik uttale i frå Statsforvaltaren i Vestland den 12.03.2024:

«I område utanfor vekstsoner kan det leggst til rette for utbygging for å oppretthalde gode tettstader og levande lokalsamfunn jf. retningslinje 3.3 i Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028. Spørsmålet blir da kva som er nok bustader for å få til dette. Statsforvaltaren meiner det, slik planarbeidet står no, ikkje er rett av oss å gje eit eksakt tal på dette, men at det nyleg er vedtatt plan på Holme med 20 nye einingar bør vere eit utgangspunkt for vurderingane av kva som kan sjåast som vedlikehaldsvekst.

De skriv at Holme i dag manglar eit tilbod for eldre. Vi er ikkje prinsipielt imot terrasseleilegheiter på Holme for å skape eit variert bu-tilbod. Vi vil likevel peike på at reguleringsplan for Holme opnar for bustadeiningar med ulik storleik, som kanskje er nok til å stette behovet. Vi meiner i alle høve at dette

bør vurderast av kommunen i ein planfagleg heilskap, der trongen for tilbod nær der ein bur og i alle livsfasar, vert vurdert.

I dialogmøte med kommunen om reguleringsplan for Holme uttrykte vi at denne planen burde utvidast til å omfatte heile B10 i kommuneplanen, slik at tal bustadar og rett plassering av desse kunne bli vurdert samla. Dette vart ikkje gjort. Når den delen av planområdet som det no vert arbeidd med ikkje vart slått saman med reguleringsplan for Holme, meiner vi primært at det samla omfanget av bustadbygging bør vurderast på nytt i kommuneplanprosessen.

De skriv også at de meiner at tal einingar bør stå i stil med kostnader som følgjer ifm. opparbeiding av infrastruktur etc. Statsforvaltaren er samd i at ein reguleringsplan bør kunne gjennomførast. Dette omsynet kan likevel ikkje utan vidare gå på kostnad av andre viktige føringar for planlegginga.

Statsforvaltaren kan ikkje svare for kvifor Vestland fylkeskommune vurderer fortetting annleis enn Statsforvaltaren. Vi vurderer framleis at bustadutviklinga på Holme ikkje bør vere større enn å oppretthalde tettstaden og bygge opp under eit levande lokalsamfunn. Dette betyr ikkje stor vekst i bustader, og vi stiller spørsmål ved om Holme ikkje allereie har det dei treng. Vi meiner at det vil vere best i samsvar med nasjonale føringar å bygge opp under veksten i Frekhaugområdet, der det også er gang planlegging for mange nye bustader.»»

I samband med spørsmålet om dispensasjon, vil administrasjonen syne til tidlegare uttale frå Statsforvaltatar i samband med planprosess for Holme, planid. 4631_46312023001. Dette gjeld B10 som er same området som det no delvis vert søkt om frådelling i:

«Vi viser til brev frå kommunen datert 29.02.2024. Vi forstår det slik at kommunen primært ønskjer eit tal på einingar som er akseptabelt med omsyn til Statlege planretningslinjer for bustad- areal og transportplanlegging.

Det er eit mål i retningslinjene at planlegging skal fremme utviklinga av kompakte byar og tettstader, og redusere transportbehov og leggje til rette for klima- og miljøvenlege transportformer. Det er vidare eit mål at vekst i persontransport i storbyområda skal takast med kollektivtransport, sykkel og gonge.

I vår uttale til oppstart skreiv vi om bustad-, areal- og transportplanlegging:

«Holme ligg ikkje i eit senterområde i kommunen. Det er om lag 5 km til Frekhaug, som lokalsenter. Sjølv om det er butikk, skule og barnehage i nærleiken, er det ikkje her ein kan legge til rette for stor befolkningsauke. Arealet ligg utanfor både regional og lokal vekstsone i Regional areal og transportplan for Bergensområdet. Bustadene på Holme vil vere i konkurranse med bustader i Frekhaug, som ligg i lokal vekstsone fordi Frekhaug var kommunesenter i tidlegare Meland kommune. Det er ikkje definert eigne vekstsonar i kommuneplanen.

Planinitiativet legg opp til ein utbygging med 28 tomannsbustader og 3 einebustader. Statsforvaltaren vurderer at dette er ein for omfattande utbygging i dette området. Det er nyleg regulert 20 nye bustader rett i nærleiken, og behovet i området burde vere dekkja ei tid framover. Det sørlege arealet i planen kjem også i strid med innskjerpa jordvern, vassdragsomsyn og støy.

I område utanfor vekstsoner kan det leggjast til rette for utbygging for å oppretthalde gode tettstader og levande lokalsamfunn jf. retningslinje 3.3 i Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028. Spørsmålet blir da kva som er nok bustader for å få til dette. Statsforvaltaren meiner det, slik planarbeidet står no, ikkje er rett av oss å gje eit eksakt tal på dette, men at det nyleg er vedtatt plan på Holme med 20 nye einingar bør vere eit utgangspunkt for vurderingane av kva som kan sjåast som vedlikehaldsvekst.

De skriv at Holme i dag manglar eit tilbod for eldre. Vi er ikkje prinsipielt imot terrasseleilegheiter på Holme for å skape eit variert bu-tilbod. Vi vil likevel peike på at reguleringsplan for Holme opnar for bustadeiningar med ulik storleik, som kanskje er nok til å stette behovet. Vi meiner i alle høve at dette bør vurderast av kommunen i ein planfagleg heilskap, der trongen for tilbod nær der ein bur og i alle livsfasar, vert vurdert.

I dialogmøte med kommunen om reguleringsplan for Holme uttrykte vi at denne planen burde utvidast til å omfatte heile B10 i kommuneplanen, slik at tal bustadar og rett plassering av desse kunne bli vurdert samla. Dette vart ikkje gjort. Når den delen av planområdet som det no vert arbeidd med ikkje vart slått saman med reguleringsplan for Holme, meiner vi primært at det samla omfanget av bustadbygging bør vurderast på nytt i kommuneplanprosessen.

De skriv også at de meiner at tal einingar bør stå i stil med kostnader som følgjer ifm. opparbeiding av infrastruktur etc. Statsforvaltaren er samd i at ein reguleringsplan bør kunne gjennomførast. Dette omsynet kan likevel ikkje utan vidare gå på kostnad av andre viktige føringar for planlegginga.

Statsforvaltaren kan ikkje svare for kvifor Vestland fylkeskommune vurderer fortetting annleis enn Statsforvaltaren. Vi vurderer framleis at bustadutviklinga på Holme ikkje bør vere større enn å oppretthalde tettstaden og bygge opp under eit levande lokalsamfunn. Dette betyr ikkje stor vekst i bustader, og vi stiller spørsmål ved om Holme ikkje allereie har det dei treng. Vi meiner at det vil vere best i samsvar med nasjonale føringar å bygge opp under veksten i Frekhaugområdet, der det også er gang planlegging for mange nye bustader.»

Basert på desse uttalene meiner administrasjonen det er klårt at det er trong for reguleringsplan for ein frådelling av det omsøkte arealet. Dette bør skje som ledd i utviding av eksisterande reguleringsplan for Holme.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår 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. forvaltningslova § 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 handsamast når det ligg føre særlege grunnar eller klagar ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslova §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeve, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen sitt utløp, jf. forvaltningslova §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva ein ønsker endra og vere underteikna av klagar eller fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslova § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsett iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsett iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovas § 42.
- Med visse unntak har partane rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen vil kunne gje naudsynt rettleiing for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen si frist for å førebu 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 klagesaka, er det høve til å krevje dekking av naudsynte og vesentlege kostnadar til advokat eller utgifter til annan juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovas § 36.
- Søksmål om gyldigheita av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin moglegheit 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 forsømming frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningslova § 27 b.