



Arkivsaknr: 2025/8436-16
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på vedtak - 324/5 - Sagstadvegen 47A - søknad om dispensasjon og frådeling og oppretting av matrikkeleining

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	28.01.2026

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klage frå tiltakshavar, på avslag på dispensasjon datert 20.11.2025, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå LNFR-føremål for frådeling av areal til bustadbygging. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Alver kommune avslår søknad om løyve til oppretting av grunneigedom. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m. jf. § 20-4 og § 26-1.»

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saksnr.	1111/2025
Påklaga vedtak	Avslag på dispensasjon, avslag på søknad om frådeling av grunneigedom, datert 20.11.2025
Tiltak:	Frådeling og oppretting av ny matrikkeleining
Søknadstype:	Søknad om frådeling, dispensasjon
Eigedom:	Gbnr. 324/5>
Adresse:	Sagstadvegen 47A, 5919 Frekhaug
Tiltakshavar:	Knut Arild Langeland
Klagar:	Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurdere søknad om frådeling og oppretting av ny grunneigedom, samt søknad om dispensasjon frå arealføremål i kommuneplan.

Sentralt i vurderinga i denne saka, er om tomta er egna til bustadføremål, jf. plan -og bygningslova § 26-1. Eit løyve vil gje klagar signaler om framtidig godkjenning av byggjetiltak.

Administrasjonen ser at det er argument som talar for å gje løyve til frådeling. Oppgradert infrastruktur og ivaretaking av mjuke trafikantar i tilknyting til tomta talar for. Vidare har ein lagt til rette for meir dyrka jord og omplassering av jordsmonn som vart råka av oppgraderinga av vegen. Dette i tillegg til at fleire sentrale krav til byggedugleik i følgje klagar er oppfylt. Samtidig ligg det store nylige regulerede boligreserver i nærheita, noe som talar imot dispensasjon.

Ein må og vurdere om trongen til nye bustader i kommunen skal tilleggjast vekt, slik statsforvaltaren nemner i si uttale.

Deler av areala ligg i sone for vegtrafikkstøy, men dette kan ein truleg løyse i framtidig prosjektering. Tomta ligg i si heilskap nærare fylkesveg enn 50 meter og framtidig bustadbygg vil utløyse trong for dispensasjon frå byggjegrænse mot veg. Det vil og vere naudsynt med avkøyrsløyve for å sikre tilkomst for ny parsell.

Dersom APM vel å snu, må det fattast vedtak om dispensasjon frå arealføremål LNF i kommunedelplan for Meland og tilsvarande arealføremål i reguleringsplan (Fv. 564 Frekhaugkrysset inkl. utbetring av fv. 244) då halve tomta ligg inn under denne.

Ei frådeling vil utløyse krav om avkøyrsløyve frå vegmynde. Vi ber i så fall om at dette blir satt som vilkår i saka og at den returnerast til administrasjonen for vidare handsaming.

Statsforvaltar ynskjer saka oversendt for klagevurdering om den vert gjort om.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Vedtak i saka er sendt ut 20.11.2025. Klagen er mottatt 07.12.2025 og er mottatt innan fristen. Klagar har klagerett i saka.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedomen dels i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF- føremål. Deler av eigedommen er og omfatta av reguleringsplan for Fv. 564 Frekhaugkrysset inkl. utbetring av Fv. 244.

Side 3 av 9

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF- føremålet, då det må leggjast til grunn at frådelinga er til bustadføremål.

Det er søkt om dispensasjon. Den er vedlagt saka i sin heilheit.

Dersom saka gjerast om, må det og søkast om dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan.

Klagegrunnar

Oppsummert meiner klagar at gardskart ikkje syner dei reelle høva etter at vegen vart bygd ut. Slik det er i dag, er det lite nyttbart landbruksareal att etter at utvidinga av Fv 5308 Sagstadvegen er fullført. Norgeskart.no er oppdatert med traséen for Fv 5308 samt gangveg.

Frådelinga vil ikkje stride med deg i omsyna som jordlova og LNF- føremålet skal ivareta då areala allereie er delvis omdisponert. Det gjer difor inga mening å motsetje seg ein frådeling til bustadføremål.

Ein har auka samla landbruksareal på eigedommen med ca. 17,4 mål. Landbruksjord som forsvinn med frådelinga blir flytta og brukt på annan stad. Dette syner at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med landbruksomsyn.

Tomten kan ikkje vere i strid med statlege planretningslinjer då den ligg sentralt til, både skule, idrettsanlegg, kollektivtransport og bygdesentrum.

Det synes elles til klagen i si heilskap som er vedlagt saka.

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:

«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.

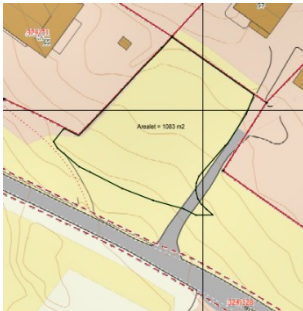
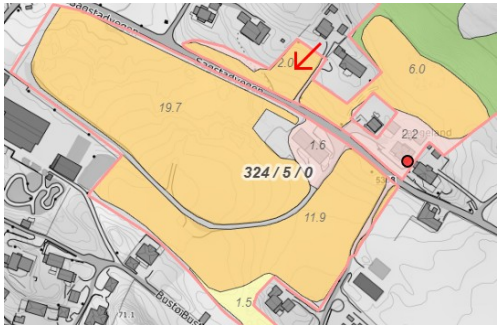
Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det er søkt dispensasjon frå LNF-føremål i kommuneplanens arealdel for frådeling av tomt og oppretting av grunneigedom til bustad med utleigedel, på gbnr 324/5.

Vurdering av omsynet

Omsynet bak LNF-føremålet er å bevare landbruksareal, naturområde og friluftsområde, samt å hindre oppstyking av jordbruksareal. Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv, og både oppstyking av jord og tap av kulturlandskap skal unngåast.

Omsøkt areal for ny grunneigedom er opplyst til om lag 1083 m², og området er i dag del av landbrukseigedom gbnr 324/5. NIBIO gardskart viser at det er fulldyrka jord på store deler av eigedommen.

Situasjonskart/ innmålt areal	NIBIO Gardskart
	

I denne saka ligg det føre negativ uttale frå Stasforvaltar. I fråsegn vert det vist til at heile arealet slik omsøkt, er fulldyrka mark.

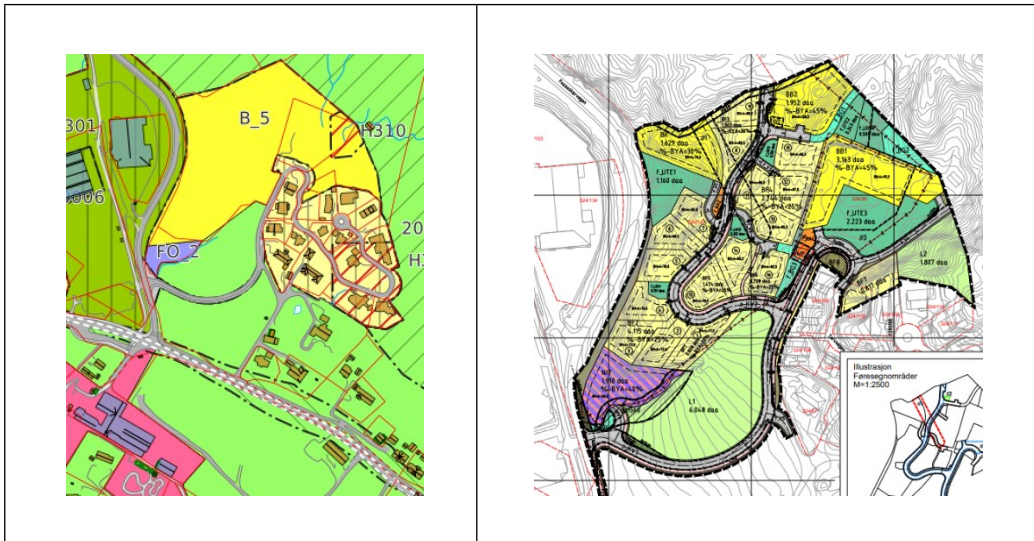
Vidare viser Statsforvaltar til statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, punkt 3.9:

«Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi. Jordvern bør være et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Potensialet for fortetting og transformasjon skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. Hensynet til jordbrukets kulturlandskap, urbant landbruk og matberedskap skal også vektlegges.»

Administrasjonen si vurdering er at omsynet bak LNF-føremålet vert satt vesentleg til side ved å gje løyve til frådelling av dyrka jord til bustadføremål. Det er nasjonalt trong for landbruksareal sett i eit langsiktig perspektiv, og det er allereie ved arealplanlegging lagt til rette for bustadbygging i regulert område i nærleiken.

Vi viser til avsett regulert areal på gbnr 324/147 omfatta av reguleringsplanen for Langeland B5, gbnr. 324/7, 90 mfl. tilrettelagt for bustadbygging med tomter med arealføremål bustad, (B_5 gult felt):

Regulert areal/ bustadføremål	Arealplankart omr. B_5 gbnr 324/147
-------------------------------	-------------------------------------



Administrasjonen viser til tiltakshavars argumentasjon, kor det mellom anna går fram at det på førehand er beslaglagt eit stort areal til utbygging av Sagstadvegen med tilhøyrande gang,- og sykkelsti.

Tiltaket har vore absolutt naudsynt for å oppgradera vegen, og for å tryggje mjuke trafikantar og skuleborn i området. Vi kan ikkje sjå at det er naudsynt å byggja ned ytterlegare matjord, for å leggja til rette for bustadbygging.

Vi er og kjend med at Landbruksavdelinga har fatta vedtak etter jordlova.

Vi viser til at Statsforvaltar har vurdert søknaden, og rår frå at det vert gitt løyve til frådelling av areal slik det vert søkt om. Ved å avslå søknaden legg vi og til grunn at Statsforvaltaren har som oppgåve å ivareta nasjonale og regionale omsyn. Statsforvaltarens fråsegn veier tungt, og ein negativ uttale frå Statsforvaltar betyr at dei vurderer at vilkåra for dispensasjon i denne saka ikkje er oppfylt.

LNFR-areal (landbruk, natur, og friluftsliv) er satt av til å ivareta nasjonale og regionale interesser. Kommunen viser spesielt til omsynet til jordvern i denne saka. Samt at dersom Statsforvaltar meiner at nasjonale eller regionale interesser vert satt til sides, vil kommunen normalt ikkje kunne gje dispensasjon som står seg rettsleg.

Etter ei samla og konkret vurdering avslår kommunen søknad om frådelling av LNFR-areal for å oppretta ein grunneigedom på om lag 1083 m²., for å leggja til rette for oppføring av bustad med leilegheit.

Når omsynet vert satt til side, er det ikkje trong for å vurdere fordelar og ulemper.

Følgjeleg vert søknad om oppretting av grunneigedom og avslått.

For ordens skuld nemnes at frådelling av areal slik det vert søkt om, og krev dispensasjon frå reguleringsplanen for Fv. 564 Frekhaugkrysset inkl. Utbetring av fv. 244.

Ved handsaming av søknaden har administrasjonen lagt til grunn at hovudføremålet for arealet som er omfatta av reguleringsplanen er LNFR, og at områdets funksjon som midlertidig bygge,- og anleggsområde ikkje vert råka av tiltaket. Det er difor ikkje satt krav om søknad om dispensasjon som nemnt.»

Vurderingar av moment i klagen

Klaga syner og til at ein auka tilgjengeleg landbruksareal med rundt 12 mål landbruksjord dei siste åra. I tillegg har ein sørja for at landbruksjorda som vart fjerna i samband med vegen vart omplassert bak Sagstadvegen. Trekk ein frå det areal som forsvinn i frådelinga, sit ein att med ei netto auke i drivverdig landbruksareal på ca. 17, 4 mål. Dette syner at ei frådeling i praksis ikkje vil redusere det samla tilgjengelege landbruksarealet. Landbruk har og gjeve positiv uttale i samband med vurdering av jordlovomsyn. Det er og synt til at ei frådeling ikkje vil stride mot statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, då ein nyttar oppgradert eksisterande infrastruktur, er nær regionsenter og kollektivtilbod.

Tomta er langt på veg byggjeklar, då infrastruktur som veg og VA er tilrettelagd for.

Administrasjonen er einig i at desse argumenta talar for dispensasjon og løyve til frådeling.

På den annan side må fordelar og ulemper vurderast i et regionalt og nasjonalt perspektiv. Ein må difor sjå på kva for samfunnsmessige behov ei ny bustadtomt eventuelt skal dekke. I denne saka legg statsforvaltaren til grunn at dagens bustadreservar er store nok til å dekkje behovet i marknaden:

«Sjølv om arealet er noko inneklemt, så vurderer vi at ein ikkje utan vidare kan omdisponere arealet til bustad. Etter det vi veit så er det ikkje eit behov for fleire bustadar i denne delen av kommunen, og vi vurderer at det er uheldig og i strid med statlege planretningslinjer å dele ifrå dette arealet til bustad.»

Klager syner til at arealstatusen har endra seg samanlikna med før vegen og gangvegen vart bygd ut.

Dette er kommentert i grunngjevinga i vedtaket, og ein har der synt til at sjølv om deler av arealet er omdisponert til veggrunn, er det framleis landbruksareal att som må vernast. Statsforvaltar er negativ til ei frådeling og viser og til landbruksomsyna.

Konklusjon

Det har ikkje komen fram nye opplysingar i klageomgangen, men administrasjonen ser at det er argument som talar for ei omgjerding. Ut frå ei samla vurdering finn vi at det ikkje er grunnlag for å gjere om vedtaket i klageomgangen.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge 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 kostnader 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.

Vedlegg

- 1 Klage Sak 2025-8436-6 07.12.25.pdf
- 2 2025.10.20 Alver kommune Løyve etter jordlova 8 til a omdisponere om lag 1,1 daa fulldyrka jord og a dele fra same areal....pdf

- 3 Ber om oppklaring på medhold i søknad - gbnr. 324/5 Sagstadvegen 47
- 4 Avslag på søknad om dispensasjon fra LNFR føremål og oppretting av grunneigedom - gbnr. 324/5 - Sagstadvegen 47
- 5 Fotnote 1_Sagstadvegen 47_Frekhaug_plantegning_20-06-2025.pdf
- 6 Uttale - dispensasjon - fradeling tomt - gnr. 324 bnr. 5 - Frekhaug - Alver kommune.pdf
- 7 Uttale - dispensasjon - Alver 324_5 - Sagstadvegen 47 - fradeling.pdf
- 8 Fotnote 2_Skisse over areal som viser tomt i rødt og areal til vei i blått.pdf
- 9 Nabovarsel - fradeling av tomt - gbnr. 324/5
- 10 Nabovarsel - kvittering fradeling av tomt - gbnr. 324/5
- 11 Svar på nabovarsel fra Vestland Fylkeskommune_fradeling tomt - gnr. 324 bnr. 5 - Frekhaug - Alver kommune.pdf