



Arkivsaknr: 2025/12227-13
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag dispensasjon - 324/7 - Sagstadvegen 67 -
generasjonsbustad/kårhus

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2026

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar, på avslag på dispensasjon frå LNF- føremål, datert 05.12.2025, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå LNF-føremål (landbruks-, natur- og friluftsføremål), og frå føresegn om samla bruksareal på over 400 m², for oppføring av generasjonsbustad/kårhus på gbnr 324/7. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19- 2»

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 1173/2025

Påklaga vedtak	Avslag på dispensasjon frå LNF-føremål og planføresegn knytt til storleik på bustaden
Tiltak:	Oppføring av bustadhus nr. 2 (kårbustad)
Søknadstype:	Dispensasjon
Eigedom:	Gbnr. 324/7
Adresse:	Sagstadvegen 67, 5919 Frekhaug
Tiltakshavar:	FRANK RUNE DALE
Klagar:	Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurderer om ein skal gje dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplan og planføresegn knytt til storleik på ny kårustad. Det er foreløpig ikkje søkt om løyve.

Det ligg fleire reguleringsplanar i området med bustadreserver som kan nyttast. Det ligg og eit uregulert område avsett til bustad på sørsida av Sagstadvegen. I sistnemnde område har ein praktisert plankrav for utvikling av nye tiltak. Spørsmålet i denne saka blir om ein vil gje dispensasjon utan krav til reguleringsplan og utan omsyn til eksisterande bustadreserver når det gjeld LNF- områder når ein samtidig har sagt nei til dispensasjon frå plankrav i bustadområdene.

Administrasjonen legg til grunn at ein bør prioritere utbygging innanfor eksisterande regulerede bustadreserver samtidig som ein legg til grunn plankrav for eksisterande areal avsett til bustader.

Det må nemnast at det vart gjeve løyve til dispensasjon i sak 25/8436 Sagstadvegen 47 for oppretting av ny grunneigedom i samband med framtidig utbygging. Ein la her til grunn at eksisterande plansituasjon ikkje var til hinder for å gje dispensasjon til frådelling for framtidig bustadoppføring. Utvalet må vurdere kva betydning dette skal få for handsaminga i denne saka. Løyvet er ikkje påklaga av Statsforvaltaren og klagefristen er ute.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Vedtak blei sendt ut 05.12.2025. Klage vart motteken 22.12.2025 og soleis motteke innan klagefristen. Klagar er tiltakshavar og har soleis rettsleg klageinteresse i saka.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare, men saka har vore gjenstand for politisk handsaming i gamle Meland kommune. I sak 16/2962 vart det gjeve dispensasjon frå LNF-føremål til bygging av generasjonsbustad på tomta. Saksutgreiinga frå den gang ligg ved klagen i saka.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som landbruksareal (LNF).

Kart og foto

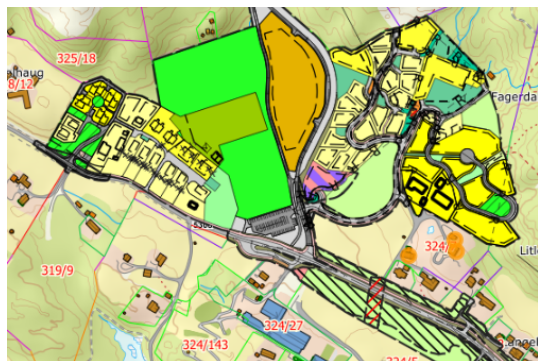


Fig. 1 – omkringliggende reguleringsplanar



Fig. 2 – gbnr. 324/7

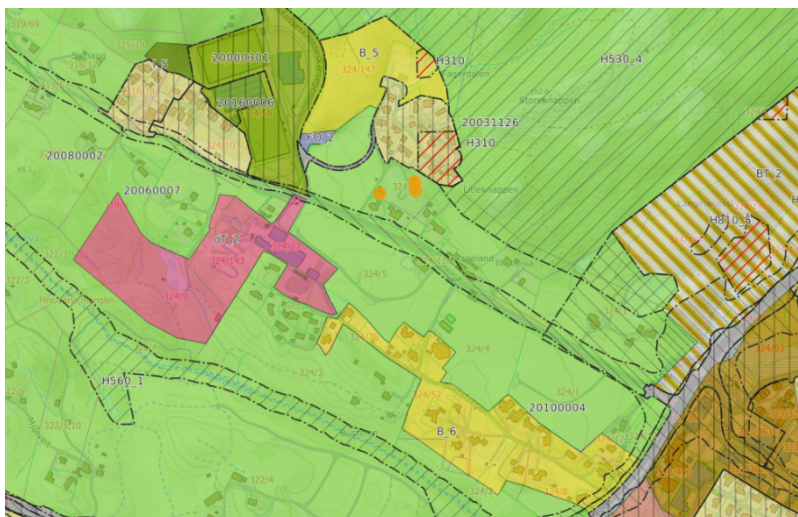


Fig. 2 oversiktsbilette – kommuneplanen si arealdel

Uttale frå andre mynde

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, landbruksavdelinga og vegavdelinga.

Statsforvaltar er negativ til dispensasjon og viser til at det er uheldig å sleppe opp for utbygging i LNF- område når det er bustadreserver i nærleiken i form av avsett bustadføre mål i kommuneplan og vedtekne reguleringsplanar.

Landbruksavdelinga konkluderer med at dersom ein skal tillate kår bustad, må det visast moderasjon med omsyn til storleik og utsjåande.

Vegavdelinga uttaler seg som vegmynde då aktuell avkøyrsla er til kommunal veg. Dei ber om det må takast omsyn til siktlinjer i avkøyrsla.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføre målet LNF som vedtatt i kommunedelplan for Meland samt KPA- føresegn 1.6.14 som sett avgrensing på storleiken på bygget til maks 400 kvm.

Det er søkt dispensasjon. Den er lagt ved saka i si heilskap.

Klagegrunnar

Klagen(e) er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

1. Avslag er grunngjeva i juridiske vurderingar, presedens omsyn, tolkinga av reguleringsplanar, samla bustad storleik på 400 m² og trong for kår bustad, som hus nr.2 på garden.
2. Naturmangfald omsyn (elvemuslingar) vert ikkje råka, då kårhus ikkje ligg i nedslagsfeltet for Mjåtveit elva og avrenning ikkje påverkar elvemuslingar pga. terrengutforming og nytt drensssystem langs fylkesvegen.
3. Ønske om å bygge generasjonsbustad på bruken og ingen interesse å bygge separat husvære på anna bustadtomt.
4. Gardsdrift krev ikkje to bustader, men tiltakshavar har planer om vidare utviding av fruktgard produksjon (5-10 daa frukt i første omgang).

5. Storleik på gardsbruket kan ikkje avgrensast til 400 m2.

6. Tiltakshavar fekk dispensasjon i 2017. Med utvikla infrastruktur og framtidige driftsplanar meiner tiltakshavar at fordelane med dispensasjon er større enn ulemper. I tillegg til klage kjem det opplysningar at tiltakshavar i 2017 har investert i planlegging, rådgjeving og førebuingar av etablert gang- og sykkelveg i lag med andre tiltakshavarar. Tiltakshavar har oppgradert kulturlandskapet på tomte med 10 mål med nytt fulldyrka areal som kompensasjon for tidlegare utbygging.

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

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 føreseigna 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.

Vurdering av omsynet LNF-område

Omsynet bak LNF-område er naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag , jf. pbl §11-7. Eigedom 324/7 er en landbrukseigedommen, på dette bruket er jordbruksarealet leid vekk til mjølkebonde i nærleiken.

Delar av eigedommen er avsett til bustad i gjeldande KDP Meland av 2019. Omsøkte tiltak ligg i område avsett til LNF-område i planen. Kårbustad på bruket er ikkje naudsynt for gardsproduksjon og er avhengig av dispensasjon frå LNF-føremål.

Forvaltningspraksis i kommunen er å ikkje tillate kårbustad på gardsbruket utan trong knytte dagens produksjon på garden. Gard er ikkje i sjølvstendig drift per dags dato.

I denne saka tiltaket er ikkje naudsynt for gardsproduksjon og sett omsynet til side.

Landbruksavdelinga skrev følgjande i uttale av 07.11.25:



Oppføring av kårbustad kan i nokre høve krevja samtykke til omdisponering etter jordlova. Det er ikkje naudsynt med handsaming etter jordlova i denne saka då arealet ikkje er dyrka eller dyrkbar jord. Plasseringa av det nye bygget er positiv i høve til at det ikkje legg beslag på landbruksareal og at det er tydeleg knytt til eksisterande tun.

På dette bruket er jordbruksarealet leigd vekk leigd til mjølkebonde i nærleiken, og inngår i forgrunnlaget på dette bruket. I utgangspunktet er det difor ikkje eit behov for fleire hus for å drifta garden, men sjølv om ikkje bruket er i sjølvstendig drift no er det omsynet til garden på lang sikt som må leggjast til grunn for vurderingane.

Det er både byggefelt og ein del frådelt tomtar i dette området. Det viktigaste ankepunktet med å gje dispensasjon er at dess fleire hus det vert gitt lov til i LNF området dess meir mistar området sin karakter av å vera eit område med spreidde bustader og landbruk. Samstundes må det leggjast til at kårhus på eit gardsbruk ikkje er det same som eit hus på ein frådelt tomt.

I denne saka kan ein ikkje sei at landbruksinteressene vert råka direkte. Det kan vera ei føremon med kårhus for generasjonsskifte, og at neste generasjon kan ta vare på dei ressursane som er på garden både jord, skog og bygningar. Det bør likevel visast moderasjon når det gjeldt storleik på huset, og både byggeskikk og storleik bør tilpassast det som er vanleg landbruksbebyggelse i området.

Administrasjonen meiner at i denne saka er det ikkje naudsynt med kårbustad for å ivareteke gardsressursane i framtidig produksjon. Tiltakshavar viser til framtidige planer om frukthageproduksjon på garden. Administrasjonen vurderer det slikt at det er nok med eksisterande våningshus for dette føremålet.

Omsøkt område er avsett til LNF-område i både gjeldande kommunedelplan for Meland av 2019 og i framtidig plan for Alver kommune som kan bli vedteke i løpet av 2026.

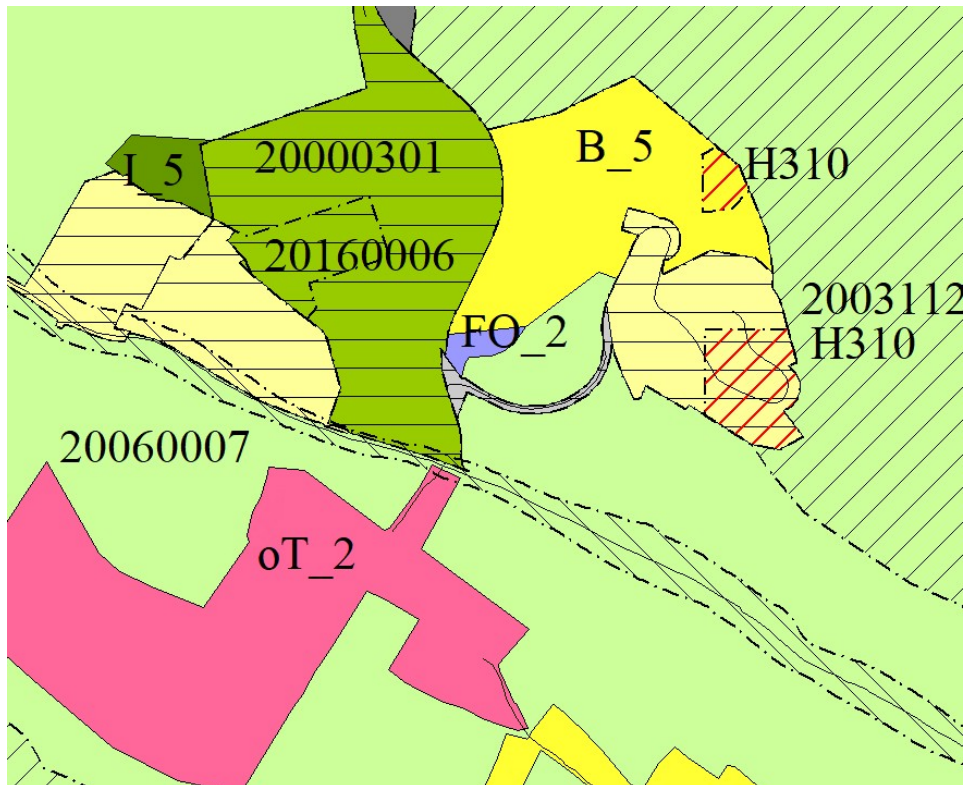
Administrasjonen vil ikkje opne for et ny bustad i LNF-område, mens det settast strenge krav til utarbeiding av reguleringsplanar for områder som er allereie avsett til bustad i kommunedelplanen for Meland.

Gjennom vedtaking av kommuneplanen blei det avsett fleire område rundt Frekhaug til nye bustadfelt. Det er ikkje lagt opp til fortetting av LNF-områda i randsona av desse. Dette var eit bevisst val i planprosessen. Omsøkt eigedom grenser mot utbyggingsområde omfatta av Reguleringsplan for Langeland (arealplanid 125620031126) vedteke i 2006. Dette planområdet er ferdig utbygd. I forlenging av det eksisterande utbyggingsområdet på Langeland blei det i kommunedelplanen avsett eit nytt bustadområde (B_5). Det er nyleg ferdigstilt 3 reguleringsplanar i nærleik av eigdommen i periode 2020-2015:

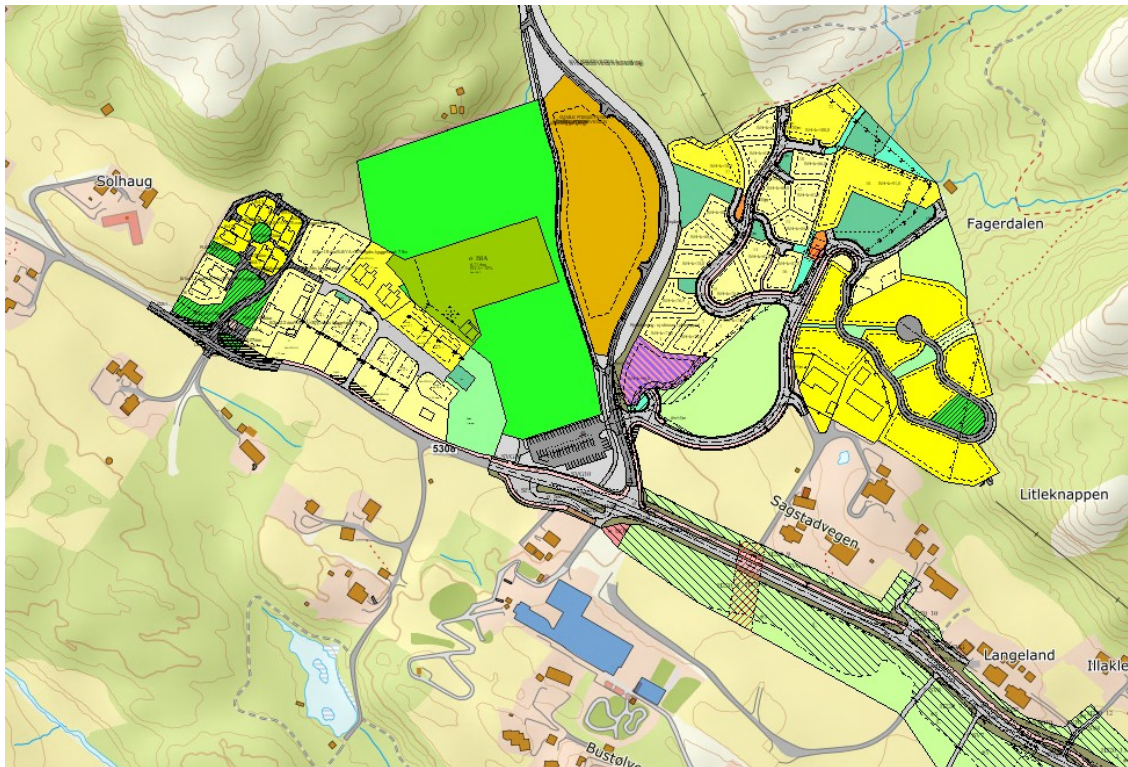
Langelandskogen og delar av Frekhaug nord av 20.02.25 som ligg aust frå gbnr 324/7, Langeland B5 gbnr 327/7,90 m.fl. som ligg i nord vest frå gbnr 324/7 og FV 564 Frekhaugkrysset inkl. utbetring av fv 244 (sjå kartutsnitt under).

Oppføring av nye bustader i området må som utgangspunkt skje innanfor dei avsette bustadområdene og i tråd med vedtatt reguleringsplanar.

Utsnitt av KDP Meland (oversikt)



Godkjente reguleringsplanar per i dag (med regulerte busetnader)



Vurdering av konsekvensar og presedens

Når det gjeld konsekvensane av dette tiltaket isolert knytt til landbruks-, natur- og friluftssyn, er administrasjonen samd med tiltakshavar i tiltaket i seg sjølv ikkje inneber ei vesentleg tilsidesetting av desse. Den nye bustaden er planlagt oppført på eksisterande gardstun på ein måte som ikkje vil vere til hinder for drift av eigedomen. Bygget blir heller ikkje plassert på dyrka eller dyrkbar mark. Nokon friluftssinteresser for allmenta er det heller ikkje på staden.

Når det gjeld naturinteresser er det påpeikt av Statsforvaltaren at det aktuelle område inngår i Nedbørsfeltet for Mjåtveitelva med verne art- elvamuslingar, jf. Naturmangfaldslova. Ved evt. utbygging må det vurderast tiltak for hindring av avrenning, sedimentering og avbøtande tiltak for å sikre verneart.

Vurdert i eit større perspektiv er det viktig at ikkje kommunedelplanen gjennom dispensasjonar blir fråvike slik at planen mister verdi som styringsverktøy for kommunen. Det er mange eigedomar attmed Sagstadvegen der det vil kunne vere aktuelt å oppføre nye bustadhus på eksisterande bustad- og landbrukseigedomar utan at desse vurdert isolert vil vere vesentleg i konflikt med LNF-omsyna. Samla sett vil dette opne for en fortetting i desse områda som ikkje er planstyrt og som kommuneplanen ikkje legg opp til.

Områda ligg nært Frekhaug sentrum, slik Statsforvaltaren skrev i uttale av 18.11.25, og det er pårekneleg med auka press mot dispensasjonar for oppføring av nye bustader i desse områda.

Området er eit pressområde i kommunen, tett på Frekhaug. Det er sett av områder for bustad i nærleiken, og det er då særleg uheldig å bygge nye bustader i dei områda som er sett av til LNF. Ein slik praksis kan hindre ønska utvikling i Frekhaug.

Administrasjonen er samd med statsforvaltaren og meiner difor at faren for å skape ei uheldig presedens taler i mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til bustadoppføring i denne saka, vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader på Sagstad på ein sakleg måte som ikkje vil innebære ulikehandsaming. Kommunedelplanen i Meland er vedteke etter ei omfattande planprosess. Det er som nemnd viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy.

Kommunen kan sjå at omsynet bak kommunedelplan blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at saka skal skape presedens i pressområde nær Frekhaug senter, saka skal skape presedens for å etablere kårbustad på LNF-eigedommen utan trong for gardsproduksjon, gardsproduksjon er mogeleg utan kårbustad i dette tilfelle og at det ligg føre fleire regulerte bustadområder i nærleiken for å oppføre bustad i samsvar med plangrunnlaget.

Oppføring av nye bustader i området må skje innanfor dei avsette bustadområdene og i tråd med vedtatt reguleringsplanar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-område er ikkje oppfylt.

Dispensasjon frå pkt.1.6.14

Omsynet bak føresegn Tilhøve mellom busetnad og tomt er avgrense tiltakets storleik basert på kommune si planpolitikk i 2019. Alver kommune ikkje ønskjer bustad på over 400 m².

Eigedom 324/7 har ei våningshus på ca. 294 m² og skal oppføre ny bustad med garasje på ca. 250 m². Til saman skal bruksareal på tomta auke til 544 m².

Forvaltningspraksis i kommunen er å ikkje tillate overskriding av samla bruksareal på tomt er over 400 m², jf. pkt.1.6.14 i KDP Meland.

I denne saka er det søkt om samla bruksareal på tomten for bustad og garasje på ca. 544 m². Ny bustad skal byggjast som tilbygg til eksisterande våningshus.

I tidlegare vurdering i avslaget i sak 16/2962 av 30.08.17 har administrasjonen vurderte saka etter Matrikkellova og meinte at det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå pkt.1.6.14. Dette er feil, Matrikkellova har ikkje konsekvens for sakshandsaming av byggesak etter planog bygningslova. Kommunedelplanen er

vedtatt etter PBL med tilhøyrande forskrifter. Dispensasjon i saka er naudsynt fordi samla bruksareal på tomte gbnr 324/7 er overskrida med 144 m².

Landbruksavdelinga skrev følgjande om storleik i uttale av 7.11.25:

I denne saka kan ein ikkje sei at landbruksinteressene vert råka direkte. Det kan vera ei føremon med kårhus for generasjonsskifte, og at neste generasjon kan ta vare på dei ressursane som er på garden både jord, skog og bygningar. Det bør likevel visast moderasjon når det gjeldt storleik på huset, og både byggeskikk og storleik bør tilpassast det som er vanleg landbruksbebyggelse i området.

Statsforvaltaren har i uttale av 18.11.25 rådd ifrå dispensasjonen.

Omsynet bak kravet om maksimal utnytting for bustadareal på 400 m² BRA i kommunedelplanen sin arealdel er at ein ikkje ønskjer store bustader i kommunen. Det omsøkte tiltaket vil innebere at kommunedelplanen sitt krav vert overskride med 144 m² BRA.

Det er viktig for kommunen å halde på kommunedelplanen si ramme for utnytting, for å styre utbygginga. Kommunedelplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

I denne søknaden er det søkt om overskriding med 144 m² BRA og administrasjonen finn at dette er i vesentleg strid med kommunedelplanen si grense på 400 m² BRA.

Kommunen kan sjå at omsynet bak blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at saka skal skape presedens for større bustader i pressområde nær Frekhaug senter og at det er mogeleg å bygge bustad i tråd med nyleg vedtatt reguleringsplanar i nærleiken.

Administrasjonen kan ikkje sjå at dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Tiltakshavar har peikt på familiære fordelar ved å etablere ein ny bustad som tilbygg til våningshus på eigedomen. Individuelle forhold kan ikkje ha avgjerande betyding.

Administrasjonen har forståing for at familiære omsyn er viktige for tiltakshavar, men det kan ikkje undergrave planføresegn om volum på bustad på tomt, som er meint som styringsverktøy for framtidig utvikling.

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

Vurdering av klagegrunnene

Hovudpoenget til klagar er at det med dagens oppgraderte infrastruktur er minst like store fordelar i høve ulemper som det var i 2017 når dåverande Meland kommune godkjende tilsvarande byggjesak.

Klagar har lagt ved kopi av saksframlegget i samband med handsaming i gamle Meland kommune.

Det er ikkje noko som har endra seg planmessig sidan den gong. Det er i kommuneplanen avsett eigne område til bustadbygging samt fleire regulerte områder på naboareala. Det er soleis tatt et medvite val om kor grensene for vidare utbygging skal skje.

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 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 på avslag om dispensasjon for bygging av kårhus/generasjonsbustad - gbnr. 324/7 Sagstadvegen 67
- 2 Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av generasjonsbustad/kårhus - gbnr. 324/7 Sagstadvegen 67
- 3 Høyringsvar vegforvaltning - dispensasjon for utvida bruk av avkøyrslle til regulert veg Torvvegen med avkøyrslle til kommunal veg Fosseskarvegen - gbnr. 324_7.pdf
- 4 Uttale - dispensasjon - Alver 324_7 - Sagstadvegen 67 - bustad.pdf
- 5 Uttale - Dispensasjonssøknad - oppføring av ny bustad - gnr. 324 bnr. 7 - Frekhaug - Alver kommune.pdf
- 6 Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon for bygging av kårhus på gbnr. 324_7.pdf
- 7 Dispensasjonssøknad.pdf
- 8 gen-bolig langeland tegningsett.pdf