



Arkivsaknr: 2025/14824-14
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag dispensasjon og søknad - 147/5 - Skarsvegen 476 - deling

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar på avslag dispensasjon LNF-føremål og deling, datert 29.01.2026, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

« Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå LNF-føremål for frådeling av ny bustadtomt på om lag 1000 m² frå gbnr 147/5. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Alver kommune avslår søknad om oppretting av ny grunneigedommen på om lag 1000 m² frå gbnr 147/5, når det er ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-1, jf. § 20-4 bokstav d.»

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 76/2026

Påklaga vedtak	Avslag på dispensasjon frå LNF- føremål
Tiltak:	Frådeling av landbrukseigedom
Søknadstype:	Dispensasjon og søknad om tiltak
Eigedom:	Gbnr. 147/5
Adresse:	Skarsvegen 476, 5911 Alversund
Tiltakshavar:	BERNT ANTON SIMONSEN
Klagar:	Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurderer om det skal gjevast dispensasjon frå LNF-føremål for å kunne dele frå areal til ny grunneigedom. Føremålet med frådelinga er bustadoppføring.

Det sentrale vurderingstemaet er om ein ønsker å opne opp for bustadbygging på LNF-tomter der ein isolert sett ikkje kjem i konflikt med landbruksomsyn, når det er eigne områder avsett til bustadområde like i nærleiken. Den omsøkte tomte ligg nær nok til at den eignar seg for bustadbygging, men det same gjeld fleire andre landbrukseigedommar som ligg i randsona for areala avsett til bustad.

Kommunen har heimel til å seie nei til dispensasjon sjølv om landbruksomsyna isolert sett ikkje vert tilsidesett, då dispensasjonsregelen er ein kan-regel. Administrasjonen meiner ein må vektleggje dei overordna omsyna m.a. knytt til miljø, trafikktryggleik og infrastruktur som ligg til grunn for dagens plangrunnlag. Ein dispensasjon vil vatne ut kommuneplanen som styringsdokument og kunne gje presedensverknader for andre som ønsker å utvikle bustadtomter på omkringliggjande landbruksareal. Ein slik utvikling vil gje grunnlag for ei fortetting som ikkje er forutsett i plan.

Dersom APM vel å snu, ber vi om at saka sendes tilbake til administrasjonen for ny handsaming av delesaka. Administrasjonen vil då måtte vurdere delingssøknaden på nytt.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar 02.02.2026. Klagar har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut 26.01.2026 og klagen er soleis 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 LNF- føremål.

Kart og foto



Fig. 1 – situasjonsplan

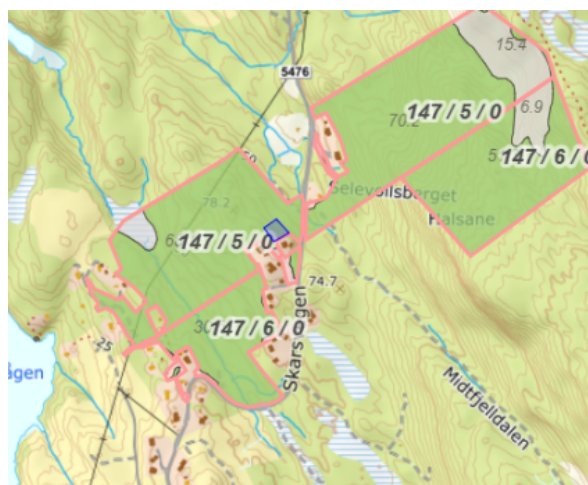


Fig. 2 - oversiktskart

Uttale frå andre mynde

Landbruksavdelinga har ingen avgjerande innvendingar mot delinga.

Statsforvaltaren som rår i frå å gje dispensasjon, mellom anna på grunn av omsynet til barn og unge og andre mjuke trafikantar.

Vestland fylkeskommune som vegmynde er og negativ til dispensasjon. Dei syner til at infrastrukturen ikkje er god nok per i dag. Det er lang veg til skule og ei godkjenning av bustadtomt vil skape auka risiko for trafikkuhell.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Klagar si dispensasjonssøknad er vedlagt saka.

Klagegrunnar

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 147/5 er en landbrukseigedommen i drift.

Omsøkte tiltak ligg i område avsett til LNF-område i planen. Frådeling av tomt og oppføring av ny bustad er ikkje naudsynt for gardsproduksjon og er avhengig av dispensasjon frå LNFføremål.

Forvaltningspraksis i kommunen er å ikkje tillate frådeling på gardsbruket med produksjon på garden.

Landbruksavdelinga skrev følgjande i uttale av 18.11.25:

Dette er ein relativ stor eigedom på over 300 daa og frådelling av 1 daa vil ikkje ha innverknad på bruksstrukturen. Arealressursar omfattar både jord, skog og bygningar. Tidlegare eigarar har over tid frådelt mange tomtar på dette bruket og det er ei uheldig svekking av areal ressursane, særleg på tun teigen. Tomten som vert søkt frådelt no ligg på ein skogsteig eit stykke frå tunet. Delar av det om søkte arealet er registrert som middels bonitet skogsmark, og delar som areal med høgbonitet. Det er ikkje planteskog, og både plassering og bonitet tilsei at ei frådelling her ikkje vil svekka arealressursane i særleg grad.

Driftsulemper er ulemper gardsdrifta kan få med at det vert liggjande eit bustadhus nært landbruksareala. Miljømessige ulemper er støv, støy og lukt som kjem frå landbruksdrifta. Den om søkte tomten ligg for seg sjølv inntil andre tomtar i eit skogsområde, og vil ikkje påverka verken arrondering eller tilkomst. Kommunaldirektøren vurderer at drifts- og miljøulempene ikkje har slikt omfang eller styrke at det kan leggjast særleg vekt på dei.

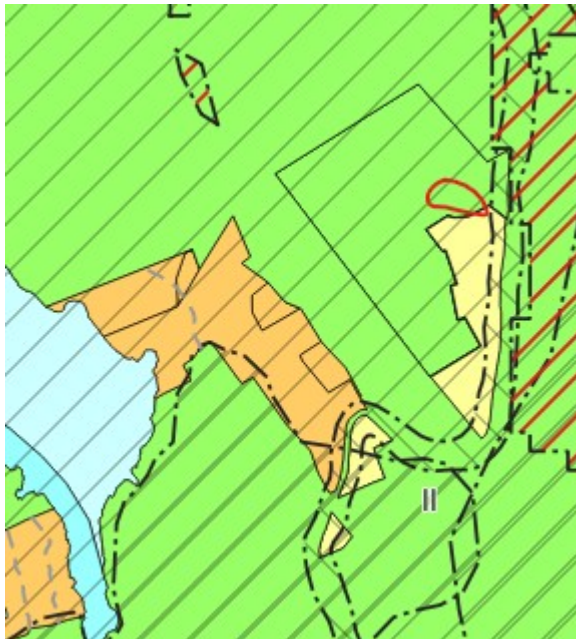
Tiltakshavar viser til framtidige planer om sal av bustadtomt og bruk av midlar til produksjon på garden.

Omsøkt område er avsett til LNF-område i både gjeldande kommunedelplan for Lindås av 2019 og i framtidig plan for Alver kommune som kan bli vedteke i løpet av 2026. Administrasjonen vil ikkje opne for fortetting med et ny bustad i LNF-område, kor infrastruktur er ikkje etablert.

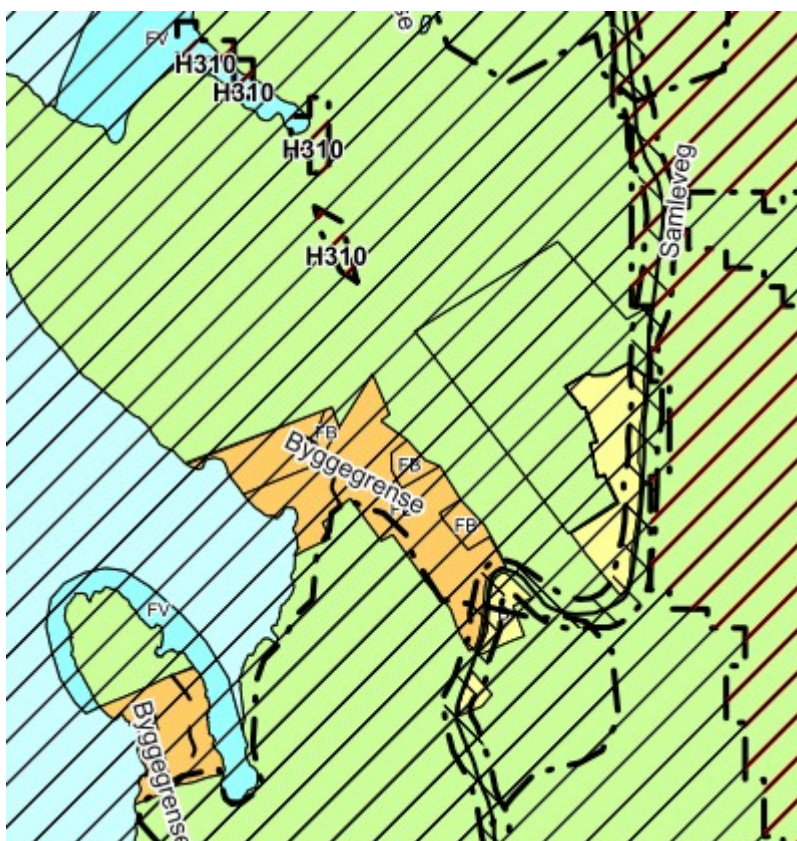
Gjennom pågåande kommuneplanen for Alver er det avsett område til bustadfelt i sør frå omsøkte tomt. Bustadområde er ferdig utbygd og dette signaliserer at politikare vil ikkje utvikling i dette konkrete område med fleire bustader. I vest frå omsøkte tomt ligg det område, avsett til framtidige fritidsbustader i pågåande kommuneplan for Alver. Det er ikkje lagt opp til fortetting av LNF-områda i randsona av desse. Dette var eit bevisst val i planprosessen.

Oppføring av nye bustader i området må skje innanfor dei avsette bustadområde og i tråd med planar.

Utsnitt av gjeldande KDP Lindås 2019 (oversikt):



Utsnitt av framtidig Alver kommuneplan:



Infrastruktur

Det er korkje kommunalt vatn, avlaup eller fortau, skoleveg til barna er etablert i området. Vestland fylkeskommune peika på utrygge vegforholda i uttalen av 07.01.26. Det er stilt rekkjefølgjekrav i gjeldande KDP Lindås ved etablering av nye bustader:

2.5.2. REKKEFØLGJEKRAV FOR OMRÅDE

Før utbygging av nye bueiningar og bruksendringar som vil føre til auke i trafikkmengda for eigedommar som ligg langs fv. 5476 frå Kvamme til Skaret, ved grense mellom gardsnummer 148 og 149, skal fylkesvegen vera utbetra og fortau etablert i samsvar med reguleringsplan Fv. 404 parsell Kvamme-til kryss ved veg til Fossevatnet, planID 1263-201112. For dei eigedomane som ligg innanfor området for reguleringsplanen, er det tilstrekkeleg at utbetring av veg og etablering av fortau er gjennomført fram til eigedomen.

Fylkesveg 5476 er ikkje utbetra per dags dato og fortau langs vegen er ikkje etablert.

Vurdering av konsekvensar

LNF-område

Når det gjeld konsekvensane av dette tiltaket isolert knytt til landbruks- og friluftssyn, er administrasjonen samd med tiltakshavar i tiltaket i seg sjølv ikkje inneber ei vesentleg tilsidesetting av desse. Den nye eigedommen er planlagt tett på avsett bustadområde på ein måte som ikkje vil vere til hinder for drift av eigedomen med tunet 800 meter unna. Tomt har ikkje dyrka eller dyrkbar mark, men har skog av middels og høg bonitet . Nokon særleg friluftsinteresser for allmenta er det heller ikkje på staden.

Administrasjonen er samd med statsforvaltaren og meiner naturinteresser er råka, fordi det er registrert granmeis og gulsporv i nærleiken som er vurdert som sårbar i norsk raudliste for artar 2021.

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 Skarsvegen der det vil kunne vere aktuelt å oppføre nye bustadhus på eksisterande 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.

Sjølv om tiltaket ikkje kjem i vesentleg konflikt med landbruksinteresser, kan det ved deling oppstå drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Lukt frå spreiding av gjødsel, støy frå landbruksmaskinar, beitedyr kan vere uroa- døme på evt. landbrukskonflikt.

Presedens

Kommunen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens også taler i mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til frådeling i denne saka, vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader på Sellevoll på ein sakleg måte som

ikkje vil innebere ulikehandsaming. Ulempe ved dispensasjon kan vere forventningspress på at ein skal får gjere andre tiltak på eigedommen i LNF-område som opparbeiding av veg, parkering, garasje, murar og liknande.

Kommunedelplanen i Lindås er vedteke etter ei omfattande planprosess. Det er som nemnd viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy.

Infrastruktur

Det er manglande infrastruktur i område og fortetting kan ikkje vere heldig. Sjølv om det ble tidlegare frådelt 8 tomter og mange av dem er bygd, det manglar kommunalt vatn, avlaup, skoleveg, fortau langs fylkesveg, avkøyrsløp til fylkesveg må utbetrast. I denne saka er det utrygg å tillate enda ny bustad.

Barnas og unge interesser

Kommune er samd med statsforvaltaren som skriv at det må takast omsyn til barn og unges interesse, særleg trygg ferdsel langs veg, skoleveg, nok leikeareal.

Naturinteresser

Kommunen vurderer at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova, fordi det er registrert granmeis og gulsporv i nærleiken som er vurdert som sårbar i norsk raudliste for artar 2021, jf. Statsforvaltaren sin uttale.

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 LNF-område og at rekkjefølgjekrav om vegutbetring er ikkje stetta. I tillegg er det lagt vekt på fagleg vurdering frå Landbruk, Statsforvaltaren og fylkeskommune.

Kommune kan ikkje sjå at fordelane med å gi dispensasjon til frådeling er større enn ulemper i denne saka. Det skal vektleggjast samfunnsmessige, planfaglege, arealdisponeringsmessige interesser. Utifrå søknaden ser man at tiltakshavar vektleggjar private økonomiske interesser for framtidig drift på garden.

Sjølv om Landbruksavdelinga er positive til deling, viser de også til mogelege drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Lukt frå spreiding av gjødsel, støy frå landbruksmaskinar, beitedyr kan vere uroa. Naturinteresser er råka.

Saken skaper uheldig presedens for liknande saker i område. Infrastruktur er ikkje på plass, ferdsel langs veg utan fortau, utrygg skoleveg, manglande rekkjefølgjekrav, naturinteresser talar imot dispensasjon i denne saka.

Oppføring av nye bustader i området må skje innanfor dei avsette bustadområde og i tråd med vedtatt planar og rekkjefølgjekrav.

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

Vurderingar av moment i klagen

Klagar viser til at kommunen må foreta ei individuell vurdering knytt til den aktuelle tomta og at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, særleg når landbruksmynde har vært positive.

Det er riktig at det er moment som talar for å gje dispensasjon. Tomta ligg nær eksisterande bustadområde.

Samtidig manglar vesentleg infrastruktur som er ein føresetnad for å kunne gje løyve til nye bustadtomter. Det er ikkje riktig som klagar legg til grunn, at ein ikkje skal vurdere slike spørsmål i delesaka. Dette blir ein del av vurderinga knytt til om tomta eignar seg til frådeling og bustadoppføring som nemnt i pbl. § 26-1.

Det er ingen som har rettskrav på å få dispensasjon sjølv om dei materielle vilkåra isolert sett er oppfylt. Slik dispensasjonsføresegna er bygd opp, kan kommunen likevel seie nei, dersom overordna arealomsyn talar mot å gje dispensasjon. Dette følgjer av vilkåret «kan» i § 19-2. I denne saka er det dei overordna omsyna som slår inn, sjølv om det er individuelle høve som kan tale for frådeling. Presedensomsyn er relevante omsyn å ta som del av den overordna skjønnsmessige vurderinga. Ein syner her til grunngjevinga i vedtaket.

Konklusjon

Det er vår 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 vi 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 fram 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 Dispensasjonssøknad og delingssak gbnr. 147/5
- 2 1.Dispensasjonssøknad Gnr 147, Bnr 5 og 6.pdf
- 3 2.Søknad om oppretting endring av matrikkeleining rekvisisjon av oppmålingsforretning.pdf
- 4 3.nabovarsel.pdf
- 5 3a.kvitteringNabovarsel (1).pdf
- 6 4.Løyve etter Jordlova.pdf
- 7 5.Situasjonskart.pdf
- 8 5b.karteiendom.docx
- 9 5cSituasjonskartNHdigi.pdf
- 10 Følgebrev.docx
- 11 Uttale - Dispensasjonssøknad - frådeling - gnr. 147 bnr. 5 - Alver kommune.pdf
- 12 Uttale - dispensasjon - Alver 147_5 - Skarsvegen 476 - frådeling.pdf
- 13 Avslag på søknad om dispensasjon gbnr. 147/5 -Skarsvegen 476
- 14 Revidertklage1Til Alver kommune.docx

