



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 02.09.2020
Møtestad: Kommunehuset på Frekhaug
Møtetid: 09.00 - 18.00

Eventuelle forfall må meldast til følgende epost adresse:

<https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/politikk/melde-forfall-til-politiske-mote/>

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
103/20	Godkjenning av innkalling og sakliste
104/20	Godkjenning av møteprotokoll – 10.06.2020
105/20	Delegerte saker
106/20	Referatsaker
107/20	Klage på nytt vedtak om dispensasjon og løyve til bustad nr. 2 - gbnr 318/12 Sagstad Øvre
108/20	Klage på vedtak om dispensasjon for opparbeiding av parkeringsplassar i tilknytning til bruksending frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy
109/20	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av naust med naudsynte terrenginngrep- gbnr 234/43 Eide ytre
110/20	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til frådeling av bustadtomt- gbnr 24/3 Fammestad
111/20	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av bustad og garasje - gbnr 196/60 Midtgård
112/20	Klageavgjerd - Settesfylkesmannen i Rogaland opphevar kommunen sitt vedtak av 05.02.2020 grunna manglande grunngeving - gbnr 357/8 Sætre
113/20	Klage på dispensasjon for etablering av flytebyggje - gbnr 195/88 Leiknes
114/20	Klage på avslag på søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad med dispensasjon - gbnr 444/65 Mangersneset
115/20	Klage på avslag på søknad om løyve til oppføring av naust med dispensasjon - gbnr 345/147 Vikebø
116/20	Klage på vedtak - Områderegeringsplan for Rylandshøgda - gbnr 343 - PlanID 125620160004
117/20	Søknad om dispensasjon frå plankrav for oppføring av næringsbygg - gbnr 99/27 Våge
118/20	Søknad om dispensjon for oppføring av tilbygg/ombygging av bustad -

	gbnr 146/33 Fosse ytre
119/20	Søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona - gbnr 428/79 Kvalheim nedre dagsturhytte med trepromenade
120/20	1. gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for Risøy, del av gnr. 81, bnr. 1, mfl.
121/20	Planinitiativ til avklaring - Detaljregulering Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl.
122/20	Detaljregulering for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244 Sagstadvegen - 2. gongs handsaming
123/20	Meldingar og orienteringar til APM 02.09.2020

21. august 2020

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv:

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 21.08.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
103/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Arkiv:

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 21.08.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
104/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 10.06.2020
Møtestad: Kommunehuset på Frekhaug
Møtetid: 09.00 - 15.20

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Malin Helene Andvik	KRF	Utvalsleiar
Jogeir Romarheim	KRF	Medlem
Anne Grete Eide	AP	Nestleiar
Vigdís Villanger	SP	Medlem
Ingrid Fjeldsbø	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	FNB	Medlem
Ståle Hopland	FNB	Medlem
Sveinung Toft (gjekk etter sak 100/20)	V	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Henning Fyllingsnes	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Thomas Hjortland Wallem	H	Henning Fyllingsnes
Anita Høggquist (sak 097/20)	H	

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Bård Harry Bolstad -IKT konsulent, Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan, Ingrid Raniseth -rådgjevar Plan, Kaia Amland-rådgjevar Plan og analyse, Kjartan Nyhammer-leiar Landbruk, Kristin Nåndal-leiar Plan og analyse, Lennart F. Arell-rådgjevar Plan, Merethe Tvedt-rådgjevar Plan, Mikkel Bengtsson-viltforvalter Landbruk, Ole Martin Bolset-rådgjevar Plan, Silje Haukedal-avd.leiar Arealforvaltning, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Trude Langedal-rådgjevar Plan og analyse, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
078/20	Godkjenning av innkalling og sakliste
079/20	Godkjenning av møteprotokoll
080/20	Delegerte saker
081/20	Referatsaker
082/20	Dispensasjon frå LNF og løyve til frådelling av tomt med eksisterande bustad - gbnr 126/5 Hope
083/20	Dispensasjon frå LNF og løyve til oppføring, av bustad på gbnr 139/63 Tveiten Nedre
084/20	Dispensasjon og løyve til oppføring av flytebryggje - GBNR 336/85 Ådland nordre
085/20	Dispensasjon til riving av bustad og løyve, og rammeløyve til oppføring av bustad - GBNR 58/177 Lygre indre
086/20	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av 3 nye fritidseigedomar - gbnr 342/65 Eikeland
087/20	Klage på vedtak om dispensasjon for frådelling av hus nr. 2 - gbnr 121/1 Knarvik nord
088/20	Klage på vedtak om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1,25 og 63 Fløksand
089/20	Dispensasjon frå arealformålet bustad for riving og oppføring av fritidsbustad - GBNR 345/21 Vikebø
090/20	Dispensasjon og løyve til arealoverføring - GBNR 305/7 Fløksand
091/20	Klage på avslag om dispensasjon og rammeløyve - gbnr 336/39 Gaustad
092/20	Klage på vedtak om frådelling av parsell - gbnr 1/4 Flatøy
093/20	Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for etablering av ny tilkomstveg - gbnr 217/4 Romarheim
094/20	Klage på løyve til utviding av eksisterande flytebrygge - gbnr 231/70 Bjørsvik
095/20	Forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort, Alver kommune, Vestland
096/20	2. gongs handsaming - Detaljreguleringsplan Akvakulturlokalitet Toska sør
097/20	Områdeplan Knarvik - Framlegg til endring - 1. gongs handsaming - planID 1263-201002
098/20	Forslag til detaljregulering med konsekvensutgreiing for Framo Flatøy AS – offentlig ettersyn og høyring

- 099/20 Planinitiativ til avklaring- Detaljreguleringsplan for reinseanlegg og robuste bustadar i Knarvik
- 100/20 Strategidokument for Nordhordland UNESCO biosfæreområde- høyring
- 101/20 Meldingar og orienteringer til APM - 10.06.2020
- 102/20 Utviklingsplan for Vestland- høyringsuttale frå Alver kommune

078/20: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Endring rekkefølge saksliste: Sak 78, 79, 80, 81, 97, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 98, 101 (punkt 1-6), 95, 99,100, 102, 101 (punkt 7).
Ellers ingen merknader, samrøystes.

APM- 078/20 Vedtak:

Innkalling og saksliste vert godkjent.

079/20: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Møteprotokoll frå møte - 29.04.2020 vert godkjent, samrøystes

APM- 079/20 Vedtak:

Møteprotokoll frå møte - 29.04.2020 er godkjent.

080/20: Delegerede saker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 080/20 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

081/20: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 081/20 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

082/20: Dispensasjon frå LNF og løyve til frådelling av tomt med eksisterande bustad - gbnr 126/5 Hope

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 126/5.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gitt løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 2550 m² frå gbnr.126/5 på følgande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan mottatt 15.12.2019, jf. pbl. § 29-4.**
- 2. Rett til å føre vass- og avløpsleidningar over andre sin grunn må tinglysast seinast i samband med tinglysing av skøyte, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.**
- 3. Vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast i samband med tingløyving av skøyte, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.**

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 082/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 126/5.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert

det gitt løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 2550 m² frå gbnr.126/5 på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan mottatt 15.12.2019, jf. pbl. § 29-4.
2. Rett til å føre vass- og avløpsleidningar over andre sin grunn må tinglysast seinast i samband med tinglysing av skøyte, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
3. Vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast i samband med tingløyning av skøyte, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

083/20: Dispensasjon frå LNF og løyve til oppføring, av bustad på gbnr 139/63 Tveiten Nedre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for oppføring av bustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 22.03.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg
4. Tiltaket har tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle er opparbeidd og godkjent av vegstyresmakta i bruksløyve datert 29.10.2018.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande

ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:**Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 083/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for oppføring av bustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 22.03.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg
4. Tiltaket har tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle er opparbeidd og godkjent av vegstyresmakta i bruksløyve datert 29.10.2018.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

084/20: Dispensasjon og løyve til oppføring av flytebyggje - GBNR 336/85 Ådland nordre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet fritidsbebyggelse på land, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag i sjø og frå byggeforbodet i strandsona som vist i plankartet til kommunedelplanen (KDP) for Meland. Dispensasjon blir gitt på følgjande vilkår:

- **Løyve frå Bergen hamn må ligge føre før flytebyggja vert sett ut.**

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø fritak frå plankravet i føresegn 1.2.1 til KDP for Meland, jf. føresegn 2.1.1 a).

Dispensasjon og fritak gjeld for plassering av flytebyggje til eksisterande kai på gbnr. 336/85 som omsøkt.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova § 20-4 a) løyve til utlegging av flytebyggje som omsøkt den 17.4.2020.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering nedanfor.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 084/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet fritidsbebyggelse på land, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag i sjø og frå byggeforbodet i strandsona som vist i plankartet til kommunedelplanen (KDP) for Meland. Dispensasjon blir gitt på følgjande vilkår:

- Løyve frå Bergen hamn må ligge føre før flytebyggja vert sett ut.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø fritak frå plankravet i føresegn 1.2.1 til KDP for Meland, jf. føresegn 2.1.1 a).

Dispensasjon og fritak gjeld for plassering av flytebyggje til eksisterande kai på gbnr. 336/85 som omsøkt.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova § 20-4 a) løyve til utlegging av flytebyggje som omsøkt den 17.4.2020.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering nedanfor.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

085/20: Dispensasjon til riving av bustad og løe, og rammeløyve til oppføring av bustad - GBNR 58/177 Lygre indre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i arealdelen til kommunedelplanen for riving av bustad og løe og oppføring av ny bustad på gbnr. 58/177 i Alver kommune.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 a) og e) rammeløyve for riving av bustad og løe og oppføring av ny bustad på

gbnr. 58/177 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast i samsvar med teikningar motteke 25.05.20.
2. Det skal takast vare på døra i 2.etasje i bustaden som skal rivast etter avtale med Kulturavdelinga i Alver kommune.
3. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.01.20, mottatt 10.02.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
4. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
5. Det skal søkjast om tilkopling til privat vatn (borehol), etablering av privat utsleppsanlegg i samsvar med utsleppsløyve av 05.03.2020 i sak 20/5085 og om igangsettingsløyve før tiltaket kan setjast igang.
6. Dokumentasjon på tinglyst vegrett på gbnr 58/7, tinglyst rett for bruk av borehol, tinglyst rett til evt.plassering av vass-avlauksleidningar over anna manns grunn skal sendast inn før søknad om igangsetting kan godkjennast.
7. Dersom det i byggjeprosessen vert det avdekka freda kulturminne, skal dette meldast til Vestland fylkeskommune og byggjearbeidet stansast i samsvar med Kulturminnelova § 8.

Dispensasjon og byggjeløyve er gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 10.02.20 og teikningar motteke 25.05.20.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering nedanfor. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå kommunedelplan.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggjearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 085/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i arealdelen til kommunedelplanen for riving av bustad og løe og oppføring av ny bustad på gbnr. 58/177 i Alver kommune.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 a) og e) rammeløyve for riving av bustad og løe og oppføring av ny bustad på gbnr. 58/177 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast i samsvar med teikningar motteke 25.05.20.
2. Det skal takast vare på døra i 2.etasje i bustaden som skal rivast etter avtale med Kulturavdelinga i Alver kommune.
3. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.01.20, mottatt 10.02.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
4. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
5. Det skal søkjast om tilkopling til privat vatn (borehol), etablering av privat utsleppsanlegg i samsvar med utsleppsløyve av 05.03.2020 i sak 20/5085 og om igangsettingsløyve før tiltaket kan setjast igang.
6. Dokumentasjon på tinglyst vegrett på gbnr 58/7, tinglyst rett for bruk av borehol, tinglyst rett til evt.plassering av vass-avlaupsleidningar over anna manns grunn skal sendast inn f r søknad om igangsetting kan godkjennast.
7. Dersom det i byggjeprosessen vert det avdekkede freda kulturminne, skal dette meldast til Vestland fylkeskommune og byggjearbeidet stansast i samsvar med Kulturminnelova § 8.

Dispensasjon og byggjeløyve er gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 10.02.20 og teikningar motteke 25.05.20.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering nedanfor.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå kommunedelplan.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

086/20: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av 3 nye fritidseigedomar - gbnr 342/65 Eikeland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/461, datert 23.04.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Klagen vert teke til følgje og med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen si føresegn 1.2.1, jf. pbl § 11-6 første ledd. for oppretting av 3 nye fritidseigedomar på gbnr 342/65 Eikeland, samt frå byggjegrense mot sjø for vegtilkomst til tomtene og etablering av VA-anlegg, jf. pbl. §1-8.

Grunngjevinga går fram av klagen og i tillegg vil utvalet leggja vekt på følgjande argument:

- Omsynet bak plankravet blir ikke «vesentlig tilsidesatt».

- Det er få eller ingen ulemper av betydning.
- Gjennom tiltaket får ein skilt ut fritidseigedomar i eit allereide etablert hyttefelt, i tråd med kommuneplanens arealformål for området.
- Gjennom tiltaket får ein lagt til rette for fortetting og vidareutvikling av eit etablert hytteområde.

Framlegget vart sasmrøystes vedteke.

APM- 086/20 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen si føresegn 1 .2.1 , jf. pbl § 1 1 -6 første ledd. for oppretting av 3 nye fritidseigedomar på gbnr 342/65 Eikeland, samt frå byggjegrænse mot sjø for vegtilkomst til tomtene og etablering av VA-anlegg, jf. pbl. § 1-8.

Grunngjevinga går fram av klagen og i tillegg vil utvalet leggja vekt på følgjande argument:

- Omsynet bak plankravet blir ikke «vesentlig tilsidesatt».
- Det er få eller ingen ulemper av betydning.
- Gjennom tiltaket får ein skilt ut fritidseigedomar i eit allereide etablert hyttefelt, i tråd med kommuneplanens arealformål for området.
- Gjennom tiltaket får ein lagt til rette for fortetting og vidareutvikling av eit etablert hytteområde.

087/20: Klage på vedtak om dispensasjon for frådelling av hus nr. 2 - gbnr 121/1 Knarvik nord

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 19/940 i tidlegare Lindås kommune, datert 30.10.2019, vert gjort om.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 1 9/940 i tidlegare Lindås kommune, datert 30.10. 2019, vert ikkje gjort om.

Grunngjevinga for ikkje å ta klagen til følgje er at utvalet ikkje kan sjå at klagen frå Fylkesmannen i Vestland inneheldt nye moment som gjer grunn til å endra på vedtaket gjort i møte den 30.10.2019. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 087/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 1 9/940 i tidlegare Lindås kommune, datert 30.10. 2019, vert ikkje gjort om.

Grunngjevinga for ikkje å ta klagen til følgje er at utvalet ikkje kan sjå at klagen frå Fylkesmannen i Vestland inneheldt nye moment som gjer grunn til å endra på vedtaket gjort i møte den 30.10.2019. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

088/20: Klage på vedtak om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1,25 og 63 Fløksand

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert delvis teke til følgje. Vedtaket vert gjort om og det vert med heimel i konsesjonslova §§ 2,9 og 11 gjeve konsesjon til Hui konsernet AS for overtaking av gbnr 304/1 i Meland kommune på vilkår om at dei avstår om lag 42 daa i Grinddalen til nabobruket gbnr 305/2 og 3 til landbrukstakst. Frist for avståelse er sett til 21.12.2023.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. konsesjonslova §§ 2,9 og 11.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Klagen vert ikkje teke til følgje. Vedtaket vert stående og det vert med heimel i konsesjonslova §§2,9 og 11 gjeve konsesjon til Hui-konsernet A/S for overtaking av gbnr 304/1.25 og 63 Leirvik Gard i Alver utan vilkår

Grunngjeving:

APM kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment eller faktaopplysningar som er relevant til saka.

APM meiner at om ein avstår areal til landbruksdrifta, vil medføra vesentlege ulemper for dagens drift og Meland Golf sitt utviklingspotensiale. Slik APM ser det, vert avkastninga på landbruksarealet som klagar leiger i dag, lite. Det gjeldane landbruksarealet har ikkje regional eller nasjonal verdi.

APM ynskjer ei vidareutvikling av anlegget/området. Tidlegare Meland Kommune peikar på Meland Golf som eit område for utvikling og såleis er konsesjon i tråd med intensjonen i gjeldande KPA :

Sitat: «Meland golf har eit renommé som går utover landegrensene. Heile området har eit stort potensiale til å bli ein attraktiv reiselivsdestinasjon.

Meland golf har omfattande utviklingsplaner som kan vere med å skape arbeidsplasser og vidareutvikle merkevara Meland golf og omdømme til Meland kommune som golfdestinasjon. Målet er å utvikle området som eit rekreasjonsområde i Alver og i eit regionalt perspektiv. Utviklingsplanane er å oppgradere golfbana, legge til rette for naturpark. Det er planer om hotell, bustader og servisetilbod i området.»

Golfanlegget er eit sær populært anlegg, med eit alderspenn av medlemmer frå 6-års alder til langt over 90 år og er eit av dei største

idrettsanlegga i Alver Kommune.

Hui-konsernet har fokus på å vidareutvikla og invistera i anlegget og klubben. Dette ser APM på som viktige faktora, då det skapar fleire arbeidsplassar og tryggjer dei stillingane som allereie er knytta til klubben.

Å vidareutvikla område vil auka rekruteringa til Golfporten, der ein kan knytta til seg fleire born, ungdom og barnefamiljar. APM se i eit folkehelseperspektiv at denne aktiviteten gir god folkehelse og minst skader og derav stor helsegevinst.

Å avstå frå eit område vil gi vesentleg ulempe for utviklinga i eit område med kort veg til buområde og vidare utvikling av desse. Området er ei sikringsone for anlegget, der matjord blir ivareteke. APM

vil peike på at dette ikkje er ei byggjesak, men konsesjon og leigeforholdet blir vidareført som i dag.

Fylkeskommunen godkjendte i møte den 30.08.19 PS14/2018 salsvilkåra for sal av kjøpekontrakt mellom Hordaland Fylkeskommune og HUI-konsernet, der ein har sikra seg at vel 22 mål av strandeigedomen vert friluftsområde, noko som er i tråd med ynskje frå Fylkestinget si side då dei godkjendte salsvilkår foreigedomen 07.03.2018. Arealet er nyleg frådelt og den nye eigedomen gnr4, bnr.64 vil verte skjøytt over til Bergen og omland Friluftsråd(BOF) I vurderinga tar APM med at salet vil gje inntekter til ein stram økonomi i Fylkeskommunen

Det er ingen kjend verknad på klima

Eigedomen i strandsona er sikra som friluftsområde for ålmeinta

Kjøpar skal arbeide for å få til ei regulering med sikte på å kunne realisere eit større utbyggingsprosjekt på eigedomen. Forholdet til regional planstrategi vil inngå i denne reguleringsprosessen.

Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje konsesjon utan vilkår på Gbnr.3041,25, 63 Leirvik Gard klart større enn ulempene.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (Anne Grete Eide-Åp, Ingrid Fjeldsbø-H, Thomas Wallem-H, Sveinung Tofft-V, Jogeir Romarheim-Krf, Malin Andvik-Krf)

Rådmannen sitt framlegg fekk 3 røyster og fall (Heine Fyllingsnes-Fnb, Ståle Hopland-Fnb, Vigids Villanger-Sp)

APM- 088/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje. Vedtaket vert stående og det vert med heimel i konsesjonslova §§2,9 og 11 gjeve konsesjon til Hui-konsernet A/S for overtaking av gbnr 304/1.25 og 63 Leirvik Gard i Alver utan vilkår

Grunngjeving:

APM kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment eller faktaopplysningar

som er relevant til saka.

APM meiner at om ein avstår areal til landbruksdrifta, vil medføra vesentlege ulemper for dagens drift og Meland Golf sitt utviklingspotensiale. Slik APM ser det, vert avkastninga på landbruksarealet som klagar leiger i dag, lite. Det gjeldane landbruksarealet har ikkje regional eller nasjonal verdi.

APM ynskjer ei vidareutvikling av anlegget/området. Tidlegare Meland Kommune peikar på Meland Golf som eit område for utvikling og såleis er konsesjon i tråd med intensjonen i gjeldande KPA :

Sitat: «Meland golf har eit renommé som går utover landegrensene. Heile området har eit stort potensiale til å bli ein attraktiv reiselivsdestinasjon. Meland golf har omfattande utviklingsplaner som kan vere med å skape arbeidsplasser og vidareutvikle merkevara Meland golf og omdømme til Meland kommune som golfdestinasjon. Målet er å utvikle området som eit rekreasjonsområde i Alver og i eit regionalt perspektiv. Utviklingsplanane er å oppgradere golfbana, legge til rette for naturpark. Det er planer om hotell, bustader og servisetilbod i området.»

Golfanlegget er eit særers populært anlegg, med eit alderspenn av medlemmer frå 6-års alder til langt over 90 år og er eit av dei største idrettsanlegga i Alver Kommune.

Hui-konsernet har fokus på å vidareutvikla og invistera i anlegget og klubben. Dette ser APM på som viktige faktora, då det skapar fleire arbeidsplassar og tryggjer dei stillingane som allereie er knytta til klubben. Å vidareutvikla område vil auka rekrutteringa til Golfsporten, der ein kan knytta til seg fleire born, ungdom og barnefamiljar. APM se i eit folkehelseperspektiv at denne aktiviteten gir god folkehelse og minst skader og derav stor helsegevinst.

Å avstå frå eit område vil gi vesentleg ulempe for utviklinga i eit område med kort veg til buområde og vidare utvikling av desse. Området er ei sikringsone for anlegget, der matjord blir ivareteke. APM vil peike på at dette ikkje er ei byggjesak, men konsesjon og leigeforholdet blir vidareført som i dag.

Fylkeskommunen godkjendte i møte den 30.08.19 PS14/2018 salsvilkåra for sal av kjøpekontrakt mellom Hordaland Fylkeskommune og HUI-konsernet, der ein har sikra seg at vel 22 mål av strandeigedomen vert friluftsområde, noko som er i tråd med ynskje frå Fylkestinget si side då dei godkjendte salsvilkår foreigedomen 07.03.2018. Arealet er nyleg frådelt og den nye eigedomen gnr4, bnr.64 vil verte skøytt over til Bergen og omland Friluftsråd(BOF)

I vurderinga tar APM med at salet vil gje inntekter til ein stram økonomi i Fylkeskommunen

Det er ingen kjend verknad på klima

Eigedomen i strandsona er sikra som friluftsområde for ålmeinta

Kjøpar skal arbeide for å få til ei regulering med sikte på å kunne realisere eit større utbyggingsprosjekt på eigedomen. Forholdet til regional planstrategi vil inngå i denne reguleringsprosessen.

Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje konsesjon utan vilkår på Gbnr.3041,25, 63 Leirvik Gard klart større enn ulempene.

**089/20: Dispensasjon frå arealformålet bustad for riving og oppføring av fritidsbustad
- GBNR 345/21 Vikebø**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-7 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø innstiller i medhald av pbl § 19-2 til å gi dispensasjon frå arealformålet bustad for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 345/21 i samsvar med dispensasjonssøknad journalført 31.03.2020.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 vil bli handsama når søknad om dispensasjon er endeleg avgjort og høyringsfristen på 4 veker er gått ut.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 089/20 Vedtak:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-7 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø innstiller i medhald av pbl § 19-2 til å gi dispensasjon frå arealformålet bustad for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 345/21 i samsvar med dispensasjonssøknad journalført 31.03.2020.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 vil bli handsama når søknad om dispensasjon er endeleg avgjort og høyringsfristen på 4 veker er gått ut.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft, samt reindrift (LNFR) og frå byggegrense mot sjø for arealoverføring av tilleggsareal på om lag 275 m² frå gbnr. 305/7 til gbnr. 305/71.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring på om lag 275 m² frå gbnr. 305/7 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan journalført motteke 23.03.2020 jf. pbl. § 29-4.**
- 2. Nøyaktig storleik på areal vert kartlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 090/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft, samt reindrift (LNFR) og frå byggegrense mot sjø for arealoverføring av tilleggsareal på om lag 275 m² frå gbnr. 305/7 til gbnr. 305/71.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring på om lag 275 m² frå gbnr. 305/7 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan journalført motteke 23.03.2020 jf. pbl. § 29-4.
2. Nøyaktig storleik på areal vert kartlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

091/20: Klage på avslag om dispensasjon og rammeløyve - gbnr 336/39 Gaustad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/734, datert 31.03.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Dispensasjon

Tiltaket er nabovarsla jf. §21-3. Det føreligg ikkje merknader til saka.

Det er to vilkår som må vere oppfylt før kommunen kan gje dispensasjon etter plan og bygningslova § 19-2. Vilkår ein er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentlig tilsidesett, vilkår to er at fordelane ved å gje dispensasjon samla sett må vere klart større enn ulempene.

Dei ulike føresegnene i planar har oftast blitt til gjennom ein omfattande prosess. Det skal difor ikkje vere ei kurant sak å fråvika desse.

Søker har søkt om 172m²

Søknad om dispensasjon:

Ansvarleg søker har oppgjeve følgende som grunngeving for dispensasjon:

Vedlegg følgjer saka og blir ikkje referert i vedtaket.

APM si vurdering

Ut i frå ovannemnde vurderer APM det slik at ein dispensasjon frå kommuneplanen ikkje vil setja omsyna bak vesentleg til side. Det omsøkte tiltaket vil heller ikkje vera i strid med føremålet til planen.

Plan- og bygningsmynde finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i § 19-2 er oppfylt.

Søknad om dispensasjon vert innvilga.

Vedtaket:

Ein viser til saksutgreiinga. APM gjev med dette dispensasjon frå § 11-6 (rettsverknad av arealdelen i kommuneplanen) jf. § 19-2 i plan og bygningslova.

I medhald av § 21-1 i plan og bygningslova vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg og påbygg på gbnr 336/39 inntil 172m².

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 091/20 Vedtak:

Dispensasjon

Tiltaket er nabovarsla jf. §21-3. Det føreligg ikkje merknader til saka.

Det er to vilkår som må vere oppfylt før kommunen kan gje dispensasjon etter plan og bygningslova § 19-2. Vilkår ein er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentlig tilsidesett, vilkår to er at fordelane ved å gje dispensasjon samla sett må vere klart større enn ulempene.

Dei ulike føresegnene i planar har oftast blitt til gjennom ein omfattande prosess.

Det skal difor ikkje vere ei kurant sak å fråvika desse.

Søker har søkt om 172m²

Søknad om dispensasjon:

Ansvarleg søker har oppgjeve følgende som grunngeving for dispensasjon:

Vedlegg følgjer saka og blir ikkje referert i vedtaket.

APM si vurdering

Ut i frå ovannemnde vurderer APM det slik at ein dispensasjon frå kommuneplanen ikkje vil setja omsyna bak vesentleg til side. Det omsøkte tiltaket vil heller ikkje vera i strid med føremålet til planen.

Plan- og bygningsmynde finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i § 19-2 er oppfylt.

Søknad om dispensasjon vert innvilga.

Vedtaket:

Ein viser til saksutgreiinga. APM gjev med dette dispensasjon frå § 11-6 (rettsverknad av arealdelen i kommuneplanen) jf. § 19-2 i plan og bygningslova.

I medhald av § 21-1 i plan og bygningslova vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg og påbygg på gbnr 336/39 inntil 172m2.

092/20: Klage på vedtak om fradeling av parsell - gbnr 1/4 Flatøy

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 035/20, datert 11.03.2020, vert gjort om til at søknad vert avslått.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 035/20, datert 11 .03.2020, vert ikkje gjort om.

Grunngjevinga for å oppretthalde vedtaket er at utvalet meiner at klagen frå Fylkesmannen i Vestland ikkje inneheldt vesentlege nye moment som gjer grunn til å endra på vedtaket. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utvalet vil påpeike at klagen framsett frå Fylkesmannen i Vestland vart sendt etter klagefristen på 3 veker, og meiner dette er svært uheldig.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 092/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 035/20, datert 11 .03.2020, vert ikkje gjort om.

Grunngjevinga for å oppretthalde vedtaket er at utvalet meiner at klagen frå Fylkesmannen i Vestland ikkje inneheldt vesentlege nye moment som gjer grunn til å endra på vedtaket. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 1 9-2.

Utvalet vil påpeike at klagen framsett frå Fylkesmannen i Vestland vart sendt etter klagefristen på 3 veker, og meiner dette er svært uheldig.

093/20: Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for etablering av ny tilkomstveg - gbnr 217/4 Romarheim**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Utval for drift og utvikling gjev dispensasjon frå arealføremålet landbruk, natur og friluft (LNF) i kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 for etablering av ny veg over gbnr 217/4 slik det er søkt om på følgjande vilkår:

- **Geologisk vurdering av ras skal vera gjennomført før det vert søkt om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20.**
- **Dersom risiko/fare vert avdekka skal tilstrekkeleg tryggleik mot ras vera gjennomført eller dokumentert før det vert gjeve løyve til tiltak.**

Vedtaket har heimel i pbl § 19-2 jf. § 11-6 (rettsverknad av kommunedelplanen sin arealdel).

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt, godkjent og påbegynt innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 093/20 Vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev dispensasjon frå arealføremålet landbruk, natur og friluft (LNF) i kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 for etablering av ny veg over gbnr 217/4 slik det er søkt om på følgjande vilkår:

- Geologisk vurdering av ras skal vera gjennomført før det vert søkt om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20.
- Dersom risiko/fare vert avdekka skal tilstrekkeleg tryggleik mot ras vera gjennomført eller dokumentert før det vert gjeve løyve til tiltak.

Vedtaket har heimel i pbl § 19-2 jf. § 11-6 (rettsverknad av kommunedelplanen sin arealdel).

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt, godkjent og påbegynt innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

094/20: Klage på løyve til utviding av eksisterande flytebrygge - gbnr 231/70 Bjørsvik

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagene vert teke til følge og vedtak i sak 20/853, datert 05.02.20, vert gjort om.

Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel § 1.10 – byggegrense mot sjø og § 6.11 – krav om reguleringsplan for utviding av flytebrygga. Det vert det gjeve avslag på søknad om løyve til utviding av flytebrygga.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 20-4.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Framlegg frå Malin Andvik-Krf:

APM tar ikkje klagen til følge. APM ser ikkje at det er kome inn nye moment i klagen.

APM viser til vedtak gjort 5.2.2020:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det av APM gitt dispensasjon frå byggjeforbodet mot sjø og plankravet i kommunedelplanens arealdel (Lindås), til utviding av eksisterande flytebrygge. Dette er å anse som en mindre endring på eksisterande flytebrygge.

Den nye endringen er innenfor området som er avsatt til småbåthavn.

Passasjen inn i vågen vil bli uforandra og området innafor vil verta større. Det vert også lagt vekt på at fleire får tilgang til båtplassar.

APM har avhalde synfaring på området og ser at fordelane er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 094/20 Vedtak:

APM tar ikkje klagen til følge. APM ser ikkje at det er kome inn nye moment i klagen.

APM viser til vedtak gjort 5.2.2020:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det av APM gitt dispensasjon frå byggjeforbodet mot sjø og plankravet i kommunedelplanens arealdel (Lindås), til utviding av eksisterande flytebrygge. Dette er å anse som en mindre endring på eksisterande flytebrygge.

Den nye endringen er innenfor området som er avsatt til småbåthavn. Passasjen inn i vågen vil bli uforandra og området innafor vil verta større.

Det

vert også lagt vekt på at fleire får tilgang til båtplassar.

APM har avhalde synfaring på området og ser at fordelane er klart større enn

ulempene ved å gi dispensasjon.

095/20: Forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort, Alver kommune, Vestland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort, Alver kommune, Vestland» vert godkjent slik den ligg føre.

Vedtaket har heimel i Forskrift om forvaltning av hjortevilt §§5 og 6.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 095/20 Vedtak:

«Forskrift om jakt og fastetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort, Alver kommune, Vestland» vert godkjent slik den ligg føre.

Vedtaket har heimel i Forskrift om forvaltning av hjortevilt §§5 og 6.

096/20: 2. gongs handsaming - Detaljreguleringsplan Akvakulturlokalitet Toska sør

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Akvakulturlokalitet Toska sør, PlanID 12602019000400, som vist på plankart sist datert 4.11.2019 og med føresegner av revisjonsdato 25.5.2020. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12 – 12.»

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 096/20 Vedtak:

Innstilling frå Utval for Areal, plan og miljø - 10.06.2020:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Akvakulturlokalitet Toska sør, PlanID 12602019000400, som vist på plankart sist datert 4.11.2019 og med føresegner av revisjonsdato 25.5.2020. Vedtaket er

gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12 – 12.»

097/20: Områdeplan Knarvik - Framlegg til endring - 1. gongs handsaming - planID 1263-201002

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Skriv her»

Ungdomsråd 02.06.2020:

Behandling:

Orientering i saka v/Robert L Hansen.
UR hadde ingen kommentar til endringen, men ynskjer seg ein nærmare orientering om endringane i Knarvik på eit seinare møte.

UR- 020/20 Vedtak:

Ingen merknader

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Ingrid Fjeldsbø-H stilte spørsmål om habilitet i saka. Utvalet gjorde samrøystes vedtak om at ho er inhabil jf.forvl.l. § 6.e, Ingrid Fjeldsbø deltok difor ikkje i denne saka. Anita Høgquist-H møtte som vara.

Jogeir Romarheim-Krf stilte spørsmål om habilitet i saka. Utvalet gjorde samrøystes vedtak om at han er inhabil jf.forvl.l. § 6.b. Jogeir Romarheim deltok difor ikkje i denne saka.

Framlegg frå Malin Andvik-Krf:

Tillegg til rådmannen sitt framlegg:

Avsnittet under vert lagt til føresegn 2.1.1:

Krav om opparbeiding av offentlege vegar/køyrevegar og offentlege torg og

gatetun, gjeld og tilhøyrande fortau, gangveg-/gangareal, under- og overgangar, sykkelveg-/felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Krav om opparbeiding av leikeplassar og grøntområde gjeld og møblering og andre tiltak som er omtalt i kvalitetsprogrammet og er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Rådmannen sitt framlegg med tilleggsframlegg vart samrøystes vedteke - 8 røyster (Ap, Fnb, Sp, H, V, M. Andvik-Krf)

APM- 097/20 Vedtak:

Framlegg til endring av Områdeplan for Knarvik, planID 1 263-201 002 vert med heimel i plan- og bygningslova § 12-10 lagt ut til høyring og offentlig ettersyn.

- 1) Høyringsperioden vert sett til minimum 10 veker frå kunngjeringsdato
- 2) Det skal i høyringsperioden leggjast til rette for dialogmøte(-r) med involverte parter i planområde og interessegrupper.

Endring frå APM - 10.06.2020:

Avsnittet under vert lagt til føresegn 2.1.1:

Krav om opparbeiding av offentlege vegar/køyrevegar og offentlege torg og gatetun, gjeld og tilhøyrande fortau, gangveg-/gangareal, under- og overgangar, sykkelveg-/felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Krav om opparbeiding av leikeplassar og grøntområde gjeld og møblering og andre tiltak som er omtalt i kvalitetsprogrammet og er naudsynt for å ivareta heilskapen.

098/20: Forslag til detaljregulering med konsekvensutgreiing for Framo Flatøy AS – offentlig ettersyn og høyring

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve til delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Industriområde Framo Flatøy, gnr.1, bnr. 57 mfl. Plan-id 1256 2018 0004, som vist på plankart

sist datert 18.05.20 og med tilhøyrande føresegner datert 18.05.20».

Som føresetnad for det vidare planarbeidet må det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget bli sett nærare på følgjande forhold ved framlegget:

- Vurdering av avbøtande tiltak jf. tilhøyrande konsekvensutgreiing
- Trafikkløysing: godkjenning av kryssløysing og avklaring av rekkefølgjekrav, tilkomst Oldervika jf. uttale
- Gjennomgang og supplering av føresegner i tråd med saksframlegg
- Vurdering av ferdsel, grønstruktur, kaianlegg, parkeringskrav jf. kommunedelplanens arealdel

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 098/20 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve til delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Industriområde Framo Flatøy, gnr.1, bnr. 57 mfl. Plan-id 1256 2018 0004, som vist på plankart sist datert 18.05.20 og med tilhøyrande føresegner datert 18.05.20».

Som føresetnad for det vidare planarbeidet må det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget bli sett nærare på følgjande forhold ved framlegget:

- Vurdering av avbøtande tiltak jf. tilhøyrande konsekvensutgreiing
- Trafikkløysing: godkjenning av kryssløysing og avklaring av rekkefølgjekrav, tilkomst Oldervika jf. uttale
- Gjennomgang og supplering av føresegner i tråd med saksframlegg
- Vurdering av ferdsel, grønstruktur, kaianlegg, parkeringskrav jf. kommunedelplanens arealdel

099/20: Planinitiativ til avklaring- Detaljreguleringsplan for reinseanlegg og robuste bustadar i Knarvik

Rådmannen rår til at arbeidet med detaljreguleringsplan for reinseanlegg og robuste bustader i Knarvik vert starta opp iht Pbl § 12-8, oppstart av planarbeid.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 099/20 Vedtak:

Rådmannen rår til at arbeidet med detaljreguleringsplan for reinseanlegg og robuste bustader i Knarvik vert starta opp iht Pbl § 12-8, oppstart av planarbeid.

100/20: Strategidokument for Nordhordland UNESCO biosfæreområde- høyring

Rådmannen	sitt	framlegg	til	vedtak:
Alver formannskap er positive til at det er utarbeida eit strategidokument for Nordhordland UNESCO biosfæreområde 2020 – 2024. Innspel og merknader til høyringa av strategidokumentet er oppsummert i saksutgreiinga.				

Alver formannskap 30.04.2020:

Behandling:

På vegne av samarbeidspartia SP, AP, KRF og H ved a.AA.Byrknes-KRF:

Formannskapet sender saka til dei andre utvala for uttale og ber om at strategidokumentet som høyringa er basert på blir lagt ved saka. Sak 46/20 vert utsatt og kjem opp i neste politiske runde i juni 2020. Framlegget vart samrøystes vedteke

FO- 046/20 Vedtak:

Formannskapet sender saka til dei andre utvala for uttale og ber om at strategidokumentet som høyringa er basert på blir lagt ved saka. Sak 46/20

vert utsatt og kjem opp i neste politiske runde i juni 2020.

Ungdomsråd 02.06.2020:

Behandling:

Orientering i saka v/Robert L Hansen.

UR tenkjer at dette er spennande arbeid, og vil nytta tida fram til høyringsfristen 15. juni til å komma med eit innspel til strategidokumentet.

UR- 022/20 Vedtak:

UR kjem med innspel til strategidokumentet innan 15. juni.

Eldreråd 08.06.2020:

Behandling:

Leiar plan og analyse, Kristin Nåmdal, orienterte om strategidokumentet for Nordhordland Unesco biosfæreområde og svara på spørsmål frå medlemmane i rådet.

Leiar i rådet, Olav M. Steinsland, kom med følgjande tilleggsmerknad under Mål for biosfæreområdet og strategiar punkt b) natur, miljø og klima:

Det bør tydeleggjerast endå meir under kulepunkt 2 kor viktig verdien av biologisk mangfald er, spesielt med tanke på menneskeskapt inngrep i naturen, t.d. samferdsle, utbyggingsområder, industri, produksjon, oppdemning, vindkraft osv.

Eldrerådet vedtok samrøystes framlegg sett fram i møtet. Utover det ingen merknader.

ER- 019/20 Vedtak:

Eldrerådet har følgjande merknad til Strategidokument for Nordhordland Unesco biosfæreområde:

Mål for biosfæreområdet og strategiar punkt b) natur, miljø og klima:

Det bør tydeleggjerast endå meir under kulepunkt 2 kor viktig verdien av biologisk mangfald er, spesielt med tanke på menneskeskapt inngrep i naturen, t.d. samferdsle, utbyggingsområder, industri, produksjon, oppdemning, vindkraft osv.

Utval for helse og omsorg 09.06.2020:

Behandling:

Det vart sett fram følgjande fellesframlegg som uttale frå HO:

Helse- og omsorgsutvalet i Alver er positive til at det er utabeida eit strategidokument for Nordhordland UNESCO biosfæreområde 2020 – 2024.

Høyringsinnspel:

- Vi utfordrar strategien til å ta inn eit overordna punkt som handlar om menneske i biosfæreområdet, på lik linje med dei andre samleoverskriftene. Helse og omsorgsutvalet er oppteken av å understreke at kvart enkelt menneske er unikt og verdifullt i sitt bidrag til samfunnet.
- Utvalet ber om at strategidokumentet er utfyllande på forkortingar
- Dokumentet bør klargjera korleis ein skal forstå bærekraft i det heile
- Strategidokumentet bør skrivast slik at alle menneske, uavhengig av livssituasjon og funksjonsevne, kjenner seg att.

Framlegg til uttale sett fram i møtet, vart samrøystes vedteke.

HO- 019/20 Vedtak:

Helse- og omsorgsutvalet i Alver er positive til at det er utarbeida eit strategidokument for Nordhordland UNESCO biosfæreområde 2020 – 2024.

Høyringsinnspel:

- Vi utfordrar strategien til å ta inn eit overordna punkt som handlar om menneske i biosfæreområdet, på lik linje med dei andre samleoverskriftene. Helse og omsorgsutvalet er oppteken av å understreke at kvart enkelt menneske er unikt og verdifullt i sitt bidrag til samfunnet.
- Utvalet ber om at strategidokumentet er utfyllande på forkortingar
- Dokumentet bør klargjera korleis ein skal forstå bærekraft i det heile
- Strategidokumentet bør skrivast slik at alle menneske, uavhengig av livssituasjon og funksjonsevne, kjenner seg att.

Utval for oppvekst, kunnskap og kultur 09.06.2020:

Behandling:

Biosfæreområde, foreslått av Christel Villanger Håland, Høgre

Strategien synleggjer viktige mål, tiltak og verdiar for ei bærekraftig utvikling som Alver kommune bør innarbeida i sine overordna planar. Det er viktig at strategien er kjent for både innbyggjarar og kommunen, slik at det kan verta eit verktøy for arbeidet med bærekraftig utvikling.

Det kan vera utfordrande at det ikkje følgjer pengar med prosjektet, men både kunnskap, kompetanse og andre verdiar kan vera like viktig som økonomiske midlar.

Fellesframlegg:

Strategien synleggjer viktige mål, tiltak og verdiar for ei bærekraftig utvikling som Alver kommune bør innarbeida i sine overordna planar. Det er viktig at strategien er kjent for både innbyggjarar og kommunen, slik at det kan verta eit verktøy for arbeidet med bærekraftig utvikling.

Det kan vera utfordrande at det ikkje følgjer pengar med prosjektet, men

både kunnskap, kompetanse og andre verdier kan vera like viktig som økonomiske midlar.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

OKK- 038/20 Vedtak:

Uttale frå OKK - 09.06.2020:

Strategien synleggjer viktige mål, tiltak og verdier for ei bærekraftig utvikling som Alver kommune bør innarbeida i sine overordna planar. Det er viktig at strategien er kjent for både innbyggjarar og kommunen, slik at det kan verta eit verktøy for arbeidet med bærekraftig utvikling.

Det kan vera utfordrande at det ikkje følgjer pengar med prosjektet, men både kunnskap, kompetanse og andre verdier kan vera like viktig som økonomiske midlar.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 100/20 Vedtak:

Alver formannskap er positive til at det er utarbeida eit strategidokument for Nordhordland UNESCO biosfæreområde 2020 – 2024. Innspel og merknader til høyringa av strategidokumentet er oppsummert i saksutgreiinga.

Utval for næringsutvikling og drift 10.06.2020:

Behandling:

Utvalsleiar Stian Lavik (KRF) sette fram følgjande framlegg til uttale:

Utval for næringsutvikling og drift er positive til at det no vert laga eit strategidokument for Nordhordland Biosfæreområde og støttar seg på høyringsuttale i saksutgreiinga frå administrasjonen.

Utvalet vil peika på at berekraftig næringsutvikling handlar om meir enn det som er fokusert på i satsingsområde 4 i strategidokumentet. Eit sunt næringsliv i seg sjølv er ein motor for den økonomiske delen av berekraft, og mykje av næringslivet driv allereie si verksemd på ein berekraftig måte. Dette må takast med og vetkleggjast i det vidare arbeidet med biosfæreområdet.

Utvalet vil også understreka at berekraftig næringsutvikling er ein føresetnad for levande lokalsamfunn, og at dette såleis også høyrer heime under

satsingsområde 1 i strategidokumentet, ikkje berre under satsingsområde 4. Når det gjeld handlingsplanen, vil utvalet be om at det vert teke inn eit generelt punkt om nettverksbygging og kunnskapsdeling rundt biosfærestrategien for næringslivet i regionen med vekt på korleis ein kan aktivera næringslivet i strategien. Dette er viktig for å sjå på korleis ein kan styrkja og vidareforedla det som fins av berekraftig næring i dag, og korleis ein kan dyrka fram nye idéar i og for næringslivet. Vidare vil utvalet peika på viktigheita av at det er personar med god kompetanse på berekraftig næringsutvikling med i Biosfærerådet for å sikra eit heilskapsperspektiv for berekraft i rådet.

Framlegget frå Stian Lavik vart sett opp mot rådmannen sitt framlegg til vedtak.

Framlegget frå Lavik fekk 6 røyster og vart vedteke mot ei røyst (Maya Riise;MDG)

ND- 035/20 Vedtak:

Utval for næringsutvikling og drift er positive til at det no vert laga eit strategidokument for Nordhordland Biosfæreområde og støttar seg på høyringsuttale i saksutgreiinga frå administrasjonen.

Utvalet vil peika på at berekraftig næringsutvikling handlar om meir enn det som er fokusert på i satsingsområde 4 i strategidokumentet. Eit sunt næringsliv i seg sjølv er ein motor for den økonomiske delen av berekraft, og mykje av næringslivet driv allereie si verksemd på ein berekraftig måte. Dette må takast med og vetkleggjast i det vidare arbeidet med biosfæreområdet.

Utvalet vil også understreka at berekraftig næringsutvikling er ein føresetnad for levande lokalsamfunn, og at dette såleis også høyrer heime under satsingsområde 1 i strategidokumentet, ikkje berre under satsingsområde 4. Når det gjeld handlingsplanen, vil utvalet be om at det vert teke inn eit generelt punkt om nettverksbygging og kunnskapsdeling rundt biosfærestrategien for næringslivet i regionen med vekt på korleis ein kan aktivera næringslivet i strategien. Dette er viktig for å sjå på korleis ein kan styrkja og vidareforedla det som fins av berekraftig næring i dag, og korleis ein kan dyrka fram nye idéar i og for næringslivet.

Vidare vil utvalet peika på viktigheita av at det er personar med god kompetanse på berekraftig næringsutvikling med i Biosfærerådet for å sikra eit heilskapsperspektiv for berekraft i rådet.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:**Behandling:**

Malin Andvik-Krf stilte spørsmål om habilitet i orientering nr. 2 grunna tidlegare medlemskap i styret for part i saka. Utvalet gjorde samrøystes vedtak om at ho er habil i denne saka.

Desse orienteringane vart gjevne i møtet:

1. Område- og reguleringsplaner under arbeid – status v/Ingrid Raniseth-rådgjevar Plan
2. Reguleringsplan for Stølsmarka – motsegn i forhold til Nordhordland grunnskule v/Merethe Tvedt-rådgjevar Plan
3. Osteriedet områdeplan – planending etter varsel om motsegn v/Torunn Åsheim-Multiconsult
4. Områdeplan Langelandsskogen og Frekhaug Nord v/Kristin Nåmdal-leiar Plan og analyse
5. Områdeplan Dalstø-Mjåtveitstø v/Merethe Tvedt-rådgjevar Plan
6. Grønn mobilitet - sykkelsti v/Kaia Amland-rådgjevar Plan og analyse
7. Endringar i lovverket i forhold til dispensasjonar v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering, samrøystes.

APM- 101/20 Vedtak:

Meldingar og orienteringar er teke til orientering.

102/20: Utviklingsplan for Vestland- høyringsuttale frå Alver kommune**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Høyringsuttale frå Alver kommune til Regional utviklingsplan for Vestland 2020-2024 er

oppsummert i saksutgreiinga.

Eldreråd 08.06.2020:

Behandling:

Leiar plan og analyse, Kristin Nåmdal, orienterte om utviklingsplanen for Vestland. Ho peika på at regionale planar betyr noko for kommunane, og det er difor viktig at Alver er engasjert i regionale planprosessar og kjem med innspel.

Eldrerådet kom ikkje med merknader.

ER- 023/20 Vedtak:

Eldrerådet har ingen merknader til Utviklingsplan for Vestland.

Utval for helse og omsorg 09.06.2020:

Behandling:

Sølvi Knudsen (SP) sette fram følgjande endringsframlegg:
Utval for helse og omsorg tek rådmannen sitt høyringsvar til orientering.
Utvalet vedtok samrøystes framlegg frå Knudsen.

HO- 023/20 Vedtak:

Utval for helse og omsorg tek rådmannen sitt høyringsvar til orientering.

Utval for oppvekst, kunnskap og kultur 09.06.2020:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

OKK- 040/20 Vedtak:

Ingen merknader.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke - 8 røyster (H,Sp, Fnb, Ap, Krf)

APM- 102/20 Vedtak:

Høyringsuttale frå Alver kommune til Regional utviklingsplan for Vestland 2020-2024 er oppsummert i saksutgreiinga.

Utval for næringutvikling og drift 10.06.2020:

Behandling:

Utvalsleiar Stian Lavik (KRF) sette fram følgjande framlegg:

Utvalet sluttar seg til administrasjonen si høyringsuttale og vil i tillegg peika på viktigheita av god medverknad for kommunane i det vidare planarbeidet.

Framlegget frå Stian Lavik vart sett opp mot rådmannen sitt framlegg til vedtak.

Utvalet vedtok samrøystes Lavik sitt framlegg.

ND- 037/20 Vedtak:

Utvalet sluttar seg til administrasjonen si høyringsuttale og vil i tillegg peika på viktigheita av god medverknad for kommunane i det vidare planarbeidet.

Arkiv:

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 21.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
105/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggende saker:

577/20, Vedtak om pålegg om opprydding - gbnr 345/57 Vikebø

627/20, Vedtak om retting, drivstoffanlegg - gbnr 212/152 Eikanger øvre

630/20, Viltfond, forlengelse og omdisponering av midla, Nordhordland Jakt og Fiskelag

618/20, Viltfond, støtte fra kommunal viltfond, Nordhordland Jakt og Fiskelag

585/20, Adresseendring Lurevegen 208

615/20, Adressetildeling Eidsnesvegen 105

582/20, Adressetildeling Austesundvegen 44A-D

559/20, Adressetildeling Fuglevikvegen 10A, 10B

690/20, Adressetildeling Grindheimsvegen 188 - gbnr 434/52

583/20, Adressetildeling Lurevegen 1124

591/20, Adressetildeling Lurevegen 1126

691/20, Adressetildeling Skarsvegen 88 - gbnr 139/63

668/20, Adressetildeling Storemyra 270

667/20, Adresstildeling Storemyra 274

704/20, Adresstildeling Storhaugen 63A, 63B

616/20, Adresstildeling Storhaugen 65A-B

640/20, Adresstildeling Torvhusmyrane 35

556/20, Adresstildeling/ omadressering Grønhaugvegen 48 A,B

755/20, Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 89/18 Haugsmyr

684/20, Avslag på søknad om dispensasjon frå kravet om detaljregulering og stenging av Lyngvegen - gbnr 188/385 Gjervik ytre

689/20, Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve - gbnr 137/150 Alver

793/20, Avslag på søknad om ferdigattest - gbnr 477/38 Solheim Vestre

735/20, Avslag på søknad om fritak for gebyr - gbnr 208/6 Hegernes

619/20, Avslag på søknad om frådelling - gbnr 418/9 Villanger

707/20, Avslag på søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad med dispensasjon - gbnr 444/65 Mangersneset

743/20, Avslag på søknad om løyve til oppføring av naust med dispensasjon - gbnr 345/147 Vikebø

621/20, Avslag på søknad om redusert gebyr - gbnr 134/295 Hilland

549/20, Avvising av krav om retting av bygningstype og sletting av brukseining i bustad - GBNR 188/298 Gjervik Ytre

562/20, Avvist - Sveåsen B1 og B3 - Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innafor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering

597/20, Avvist søknad om arealoverføring - gbnr 108/08 og 108/418 Lindås

712/20, Avvist søknad om dispensasjon - gbnr 221/1 Eikefet

589/20, Avvist søknad om rydding og planering - gbnr 188/5 Gjervik ytre

611/20, Dispensasjon frå regulert plassering av fortau - gbnr 424/210 og 424/22 Bø - Nye Bø barnehage

522/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av støttemur - gbnr 188/196 Gjervik ytre

601/20, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 144/1 Førhovden

823/20, Dispensasjon og løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - gbnr 318/18 Sagstad øvre

822/20, Dispensasjon og løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - gbnr 318/73 Sagstad øvre

745/20, Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 319/5 Sagstad nedre

606/20, Dispensasjon og løyve til etablering av deler av campingplass - gbnr 498/6 Mellingen

721/20, Dispensasjon og løyve til etablering av ny grunneigedom - gbnr 55/2 Bruvoll

820/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av fasadeendring og bygging av altan/terasse - gbnr 165/8 Hjelmtveit

555/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av frittstående bod - 445/136 Manger nedre

570/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 425/81 Haugland

825/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 443/14 Toska

624/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av Tilbygg og uthus - gbnr 239/37 Eknes ytre

700/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 57/6 Lygre ytre

811/20, Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 438/11 Helland

736/20, Dispensasjon og rammeløyve for etablering av ny hovudvassleidning - gbnr 108/161, 108/392, 108/474, 108/359 Lindås

622/20, Dispensasjon til oppføring av naust og slipp - gbnr 137/184 Alver

661/20, Dispensasjon til oppføring av uthus - gbnr 416/36 Mjøs

677/20, Dispensasjon, rammeløyve og delvis igangsetjingsløyve for oppføring av 2 lagerbygg - gbnr 185/262 Isdal

804/20, Eittrinnsløyve for etablering av 10 mannsbustad Kubbaleitet felt BB1 - gbnr 137/66 Alver

664/20, Endra løyve om arealoverføring - gbnr 16/4 og 16/5 Askeland nordre

706/20, Endringsløyve - gbnr 342/24 endra plassering av hytte, utviding av basseng, terrasse og støttemur Eikeland

782/20, Endringsløyve- innglassing av balkong, fjerning av yttervegg - gbnr 324/116 Langeland

657/20, Endringsløyve og løyve til igangsetting - gbnr 323/617 Frekhaug

639/20, Endringsvedtak - bustad med utleige, garasje og utomhusanlegg - gbnr 137/168 Alver

753/20, Ferdigattest - gbnr 168/3 Eikeland søndre

725/20, Ferdigattest - gbnr 188/775 Gjervik ytre

724/20, Ferdigattest - gbnr 188/778, 793, 794 Gjervik ytre

797/20, Ferdigattest - gbnr 325/121 s.1 tilbygg til bustad Fosse

697/20, Ferdigattest - gbnr 56/167 Hundvin

741/20, Ferdigattest for slamavskiljar og vassleidning - gbnr 482/73 Storheim

805/20, Ferdigattest for tilbygg - gbnr 323/139 Frekhaug

809/20, Ferdigattest - gbnr 137/760 Alver

730/20, Ferdigattest - gbnr 188/775 Gjervik ytre

603/20, Ferdigattest - rehabilitering av skorstein til fritidsbustad gbnr 232/13 Storsæter

818/20, Ferdigattest anneks fritidsbustad og bryggje - gbnr 139/4 Tveiten nedre

814/20, Ferdigattest driftsbygning - gbnr 357/8 Sætre

568/20, Ferdigattest einebustad - gbnr 179/9 Leivestad Nordre

588/20, Ferdigattest einebustad - gbnr 424/313 Bø

819/20, Ferdigattest einebustad med sokkelleilighet - gbnr 137/793 Alver

609/20, Ferdigattest einebustad og garasje - gbnr 141/80 Kvamme nedre

681/20, Ferdigattest firemannsbustad - gbnr 172/204 Hopland

767/20, Ferdigattest for bruksendring og ombygging - gbnr 351/19 Landsvik

722/20, Ferdigattest for etablering av plateheis og nytt brannskille - gbnr 188/706 Gjervik ytre

742/20, Ferdigattest for slamavskiljar og tilhøyrande røyr - gbnr 479/11 Tjore nedre

764/20, Ferdigattest for tilbygg til fritidsbustad - gbnr 58/98 Lygren indre

771/20, Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 428/158 Kvalheim Nedre

638/20, Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 464/34 Haugstad

824/20, Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 496/17 Pletten

652/20, Ferdigattest garasje - gbnr 197/28 Øvstegård

580/20, Ferdigattest garasje - gbnr 310/255 Holme

788/20, Ferdigattest ombygging av lokale - gbnr 188/706 Gjervik ytre

567/20, Ferdigattest ombygging, tilbygg, fasadeendring og endring av byggteknisk installasjon, samt trapp og nedsenka uteplass - gbnr 427/49 og 54 Kvalheim øvre

711/20, Ferdigattest på fritidsbustad - gbnr 62/61 Tofting

594/20, Ferdigattest rehabilitering av pipe - gbnr 105/3 Holmås

614/20, Ferdigattest rehabilitering av pipe - gbnr 323/399 Frekhaug

770/20, Ferdigattest småbåthavn - gbnr 11/135 Hølleland

578/20, Ferdigattest stikkeledning kloakk - gbnr 107/23 Kolås

816/20, Ferdigattest terrasse - gbnr 326/77 Sundet

835/20, Ferdigattest tilbygg driftsbygning - gbnr 125/11 Kjeilen

810/20, Ferdigattest tilbygg driftsbygning - gbnr 445/33 Manger

766/20, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 1/134 Flatøy

785/20, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 196/31 Midtgård

653/20, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 58/5 Lygre Indre

775/20, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 11/82 Hølleland

579/20, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 336/83 Ådland nordre

790/20, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 336/95 Ådland

626/20, Ferdigattest tilbygg idrettshall - gbnr 424/61 og 274 Bø

798/20, Ferdigattest tilbygg lagerhall - gbnr 322/256 Mjåtveit

812/20, Ferdigattest utviding av flytebrygge - gbnr 121/43 Knarvik (Lauvåssjøen)

708/20, Gebyrvedtak for reguleringsplan for Langøy - Ospeneset akvakulturområde - planid 1263-201606

605/20, Godkjend endring av tiltak - gbnr 233/177 Eide indre

748/20, Godkjenning - seksjonering - gbnr 123/134 Risa

554/20, Godkjenning av dispensasjon frå kravet om bandtvang for førerhundar

739/20, Godkjenning av frådelling etter jordlova på GBNR 319/5 Dalstø

558/20, Godkjenning av omdisponering på GBNR 327/4 for veg fram til 327/73 Moldekleiv

595/20, Godkjenning av tiltaksplan for forureina grunn GBNR 188/538 Gjervik ytre

590/20, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 327/261 Moldekleiv

779/20, Godkjent søknad om dispensasjon for bruksendring av fjøs - gbnr 172/3 Hopland

726/20, Godkjent søknad om løyve til endra plassering av landbruksbygg og til plassering av minireinseanlegg - gbnr 168/3 Eikeland søndre

602/20, Igangsetjingsløyve for arbeidet med ombygging og utviding av butikklokale - gbnr 108/612 Lindås

641/20, Igangsetjingsløyve for grunnarbeidet - gbnr 146/47 Fosse ytre

629/20, Igangsetjingsløyve for delar av tiltaket - grunn og betongarbeid for tilbygg til barnehage - gbnr 323/505 f.1 Frekhaug

632/20, Igangsetjingsløyve for delar av tomannsbustad - gbnr 134/348 Hilland

600/20, Igangsetjingsløyve for naust - gbnr 40/112 Hodneland

560/20, Igangsetjingsløyve for oppføring av einebustad - gbnr 102/130 Vabø

740/20, Igangsetjingsløyve for riving av delar av tiltaket, tilbygg, utomhus til barnehage - gbnr 323/505 f.1 Frekhaug

744/20, Klage på løyve til oppføring av tilbygg og oppføring av garasje tas delvis til følgje - gbnr 137/253 Alver

815/20, Klage på saksbehandlingsgebyr vert ikkje tatt til følgje - gbnr 188/196 Gjervik ytre

675/20, Klagen tatt til følgje - dispensasjon for tilbygg til hytte - gbnr 81/4 Risøy

685/20, Konesjon for kjøp av eigeidomen GBNR 487/9 Sæbø Indre

760/20, Konesjon for kjøp av GBNR 108/31 Lindås

756/20, Konesjon for kjøp av GBNR 16/5 Askeland nordre

686/20, Konesjon for kjøp av GBNR 347/4 Rossland

715/20, Konesjon for kjøp av GBNR 467/5 Namtveit

714/20, Konesjon for kjøp av GBNR 70/2 Feste Nordre

761/20, Konesjon for kjøp av GBNR 70/7 Feste Nordre

762/20, Landbrukssak Gbnr 243/1-skadesfellingløyve hjort- vedtak

781/20, Landbrukssak gbnr 325/11 Fosse - Svar på søknad om bygging av landbruksveg

769/20, Landbrukssak Gbnr 5/1- skadesfellingløyve hjort- vedtak

637/20, Landbrukssak gbnr 99/4 og 99/1 Våge - Svar på søknad om bygging av landbruksveg

789/20, Landbrukssak, Gbnr 216/1+ 216/2, Skadefellingløyve hjort- vedtak

763/20, Landbrukssak, Myking og Hundvingrend grunneigarlag, Skadefellingløyve hjort - Vedtak

671/20, Løyve til utslepp av avløpsvann - Minirensanlegg - gbnr 343/42 og 343/43 Rydland

628/20, Løyve til utslepp av sanitært avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 353/12 Brattshaug

699/20, Løyve og dispensasjon frå reguleringsplan for forlenga driftsperiode for mellombels skulebygg - gbnr 323/296 Frekhaug

655/20, Løyve og dispensasjon til oppføring av minireinseanlegg, støttemur og trapp - gbnr 102/19 Vabø

656/20, Løyve og dispensasjon til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 247/5 Dyrkolbotnen

702/20, Løyve til arealoverføring - gbnr 40/2 og 40/16 Hodneland

723/20, Løyve til arealoverføring - gbnr 484/5 og 484/37 Haukeland søndre

676/20, Løyve til arealoverføring - gbnr 486/5 Vetås søndre

698/20, Løyve til arealoverføring - gbnr 496/12 Pletten

574/20, Løyve til arealoverføring for del av eigedom regulert til køyreveg/snuhammar og tursti til bustadføremål - gbnr 134/4 Hilland

569/20, Løyve til arealoverføring frå gbnr. 342/5 til gbnr 342/43 til uendra bruk

636/20, Løyve til bruksendring - innreiing av loft - gbnr 156/40 Lie nordre

827/20, Løyve til bruksendring av kjelleretasje - gbnr 108/134 Lindås

834/20, Løyve til bruksendring av tilleggsdel til hovuddel - gbnr 118/1 Tjukhelle

738/20, Løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - gbnr 312/14 Nedre Tveit

599/20, Løyve til bruksendring frå hønsehus til fritidsbustad - gbnr 346/1 Åsebø

821/20, Løyve til bygging av uthus - gbnr 55/32 Bruvoll

776/20, Løyve til bygging av terrasse - gbnr 460/2 Halland

687/20, Løyve til deling etter jordlova - GBNR 438/11 Helland

692/20, Løyve til deling etter jordlova - GBNR 496/3 Pletten

634/20, Løyve til deling etter jordlova - GBNR 64/3 Myksvoll

720/20, Løyve til endra plassering av naust - gbnr 464/19 Haugstad

808/20, Løyve til endring av plassering av naust - gbnr 338/40 Refskar

693/20, Løyve til etablering av minireinseanlegg - gbnr 343/42 og 43 Ryland

718/20, Løyve til etablering av minireiseanlegg - gbnr 353/12 Brattshaug

807/20, Løyve til etablering av minireinseanlegg - gbnr 498/38 Mellingen

592/20, Løyve til etablering av slamavskiljar - gbnr 106/50 Fanebust

666/20, Løyve til fasadeendring - gbnr 323/164 Frekhaug

751/20, Løyve til fasadeendring - gbnr 323/278 Frekhaug

746/20, Løyve til fasadeendring og oppføring av tilbygg - gbnr 351/91 Landsvik

705/20, Løyve til frådelling - gbnr 188/762 og 188/260 Gjervik ytre

587/20, Løyve til frådelling av 3 bustadtomter - gbnr 477/79 Solheim vestre

557/20, Løyve til helikoptertransport på GBNR 444/26 Mangersneset

633/20, Løyve til helikoptertransport på GBNR 444/26 Mangersneset

719/20, Løyve til igangsetting av grunn og betongarbeid - gbnr 108/26 og 108/71 Lindås

564/20, Løyve til oppføring av - gbnr 425/108

565/20, Løyve til oppføring av 4-mannsbustad med bodar - gbnr 477/79 Solheim vestre

571/20, Løyve til oppføring av fritidsbustad med støttemurar- gbnr 62/59 Tofthing

631/20, Løyve til oppføring av altan - gbnr 309/214 Hjertås

813/20, Løyve til oppføring av bod - gbnr 61/15 Skotsund

830/20, Løyve til oppføring av brakke - gbnr 127/62 Mongstad

593/20, Løyve til oppføring av bustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 21/44 Hindenes ytre

642/20, Løyve til oppføring av bustad og garasje - gbnr 123/93 Risa

470/20, Løyve til oppføring av bustad og garasje - gbnr 196/60 Midtgård

787/20, Løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 415/10 Nordanger

758/20, Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 141/87 Kvamme nedre

732/20, Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 141/82 Kvamme nedre

773/20, Løyve til oppføring av einebustad og garasje - gbnr 123/103 Risa

747/20, Løyve til oppføring av fasadeskilt - gbnr 108/615 Lindås

581/20, Løyve til oppføring av fritidsbustad - GBNR 337/50 Ådland Søre

765/20, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 323/282 Frekhaug

612/20, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 55/36 Bruvoll

801/20, Løyve til oppføring av garasje og bruksendring i bustad - gbnr 188/295 Gjervik ytre

647/20, Løyve til oppføring av montering av stålpipeline og eldstad - gbnr 338/23 Refskar

650/20, Løyve til oppføring av ny bustad og vegtilkomst med dispensasjon - gbnr 434/52 Grindheim

586/20, Løyve til oppføring av påbygg i form av hagestove - gbnr 320/32 Dale Øvre

695/20, Løyve til oppføring av Reiskapshus - gbnr 245/3 Kvamme (Ostereidet)

665/20, Løyve til oppføring av terrasse - gbnr 179/7 Leivestad nordre

803/20, Løyve til oppføring av terrasse - gbnr 326/77 Sundet

566/20, Løyve til oppføring av terengmur - gbnr 196/131 Midtgård

608/20, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/211 Gjervik ytre

610/20, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/229 Gjervik ytre

649/20, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/281 Gjervik ytre

800/20, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/288 Gjervik ytre

682/20, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 196/160 Midtgård

783/20, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 427/99 Kvalheim øvre

575/20, Løyve til oppføring av tilbygg - Gbnr 499/92 Ystebø

672/20, Løyve til oppføring av tilbygg einebustad - gbnr 318/60 Sagstad indre

644/20, Løyve til oppføring av tilbygg fritidsbustad - gbnr 102/52 Vabø

806/20, Løyve til oppføring av tilbygg fritidsbustad - gbnr 134/134 Hilland

613/20, Løyve til oppføring av tilbygg og påbygg til bustad - gbnr 1/189 Flatøy

713/20, Løyve til oppføring av tilbygg og påbygg til bustad - gbnr 419/1 Risnes

678/20, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 104/56 Haukås

728/20, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 322/219 Mjåtveit

604/20, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 325/121 s.1 Fosse

617/20, Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 104/36 Haukås (Lindås)

654/20, Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 305/25,116 Fløksand

674/20, Løyve til oppføring av tilbygg vinterhage med terrasse - gbnr 126/17 Hope

683/20, Løyve til oppføring av tilbygg, fasadeendring og bruksendring - gbnr 327/109
Moldekleiv

772/20, Løyve til oppføring av tilbygg/påbygg - gbnr 214/16 Fyllingsnes

659/20, Løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 123/185 Risa

623/20, Løyve til oppføring av tomannsbustad med carportar - gbnr 123/150 Risa

552/20, Løyve til oppføring av tomannsbustad med dispensasjon - gbnr 108/239 Lindås

733/20, Løyve til plassering av flytebrygge - gbnr 349/5 lo

658/20, Løyve til plassering av VA-leidningar - gbnr 137/185, 803 - Kubbaleitet bustadområde

774/20, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 182/21 Gausereide

716/20, Løyve til riving av brannskada bygg - gbnr 325/13 Fosse

703/20, Løyve til riving av bygg - gbnr 188/358 Gjervik ytre

710/20, Løyve til riving og gjenoppføring av fritidsbustad - gbnr 345/21 Vikebø

573/20, Løyve til samanføyning - gbnr 188/298 Gjervik ytre

596/20, Løyve til samanslåing av bueiningar - gbnr 116/14 og 116/22 Lauvås

752/20, Løyve til seksjonering - gbnr 123/133 Risa

831/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 126/87 Hope

551/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 146/47

646/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 215/68 Eidsnes ytre

796/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 490/2 Hole

802/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 498/38 Mellingen

561/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 21/44 Hindenes ytre

572/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiller - gbnr 106/50 Fanebust

563/20, Løyve til utviding av altan - gbnr 137/544 Alver

607/20, Løyve til utviding av terrasse og etablering av rom for plassering av rensanlegg - gbnr 81/3 Risøy

786/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 312/14 bustad Nedre Tveit

670/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 323/619 del av tomannsbustad BK18 Frekhaug

648/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 323/620 og gbnr 323/622 delar av tomannsbustad Frekhaug

643/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 323/623 og gbnr 323/624 tomannsbustad BK19 Frekhaug

645/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 323/625 og gbnr 323/626 tomannsbustad BK20 Frekhaug

679/20, Mellombels bruksløyve einebustad - gbnr 137/816 Alver

828/20, Mellombels bruksløyve for boligbygg - gbnr 138/21 Tveiten øvre

694/20, Mellombels bruksløyve for delar av tiltaket- gbnr 445/264 Manger nedre

635/20, Midlertidig bruksløyve - gbnr 137/760 Alver

749/20, Midlertidig brukstillatelse - gbnr 423/89 Marøy

734/20, Omadressering frå Reikeråsvegen 55-65 til Fammestad 5-20B

709/20, Pålegg om sikring av brønn og varsel om tvangsmulkt - gbnr 104/7 Haukås

461/20, Rammeløyve for etablering av jordtippar/planeringsfelt - gbnr 415/2, 415/3, 415/5, 415/7, 415/8, 415/9, 415/10 og 415/47 - Nordanger

729/20, Rammeløyve med dispensasjon til oppføring av mur - gbnr 428/127 Kvalheim nedre

727/20, Rammeløyve og delvis igangsetjingsløyve for grunnarbeid - gbnr 10/16 Rødland

777/20, Rammeløyve til deler av tiltak - Avslag på deler av tiltak - gbnr 62/46 Tofting

737/20, Rammeløyve til oppføring av tilbygg til lager og mur med dispensasjon - gbnr 137/671 Alver

688/20, Rammeløyve til rehabilitering og utviding av veg med dispensasjon - gbnr 345/10 Vikebø

701/20, Søknad om arealoverføring frå gbnr 40/2 til 40/16 Hodneland

792/20, Søknad om oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bygningar vert avvist - gbnr 499/1 Ystebø

791/20, Søknad om oppretting av ny grunneigedom vert avvist - gbnr 499/1 Ystebø

768/20, Søknad om skadefelling av hjortevilt - jaktvald 4631v0057, Stall, Andås og Dyrdal

584/20, Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 188/135 Gjervik Ytre

651/20, Tillatelse til utslipp av avløpsvann - Slamavskiller - gbnr 352/58 Kårbø

576/20, Vedtak om pålegg om opprydding - gbnr 304/15 Leirvik

Arkiv:

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 21.08.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
106/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggende saker:

021/20, Avslag - Byggesak - gbnr 245/18 Kvamme - oppføring av to tilbygg til fritidsbustad

022/20, Stoppordre for ulovleg jordpåfylling og planering av landbruksareal og varsel om tvangsmulkt - gbnr 324/5 Langeland

023/20, Vedtak - klagesak GBNR 58/14 - Lygre indre - oppføring av venteskur på dampskipskaia på Lygra - gebyr

024/20, Vedtak - Byggesak - GBNR 48/11 Fjellsbø - arealformål i kommuneplan

025/20, Vedtak i klagesak som gjeld deling i medhald av jordlova - gbnr 496/3 m.fl.

026/20, Løyve til arealoverføring av tilleggsareal til bustad - gbnr 64/3 og 64/12 Myksvoll øvre

027/20, Klage - Alver - gbnr 234/43 Eide ytre - naust m m - dispensasjon

028/20, Klageavgjerd - dispensasjon- kai og kran - gbnr 464/111 Haugstad

029/20, Klageavgjerd - søknad om dispensasjon og byggjeløyve for bustadhus - 214/4 Fyllingsnes

030/20, Klageavgjerd i byggesak gbnr 1/6 Flatøy - frådeling bustadtomt

Arkiv: GBNR-318/12, FA-L42, HistSak-19/2058
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 19.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
107/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Klage på nytt vedtak om dispensasjon og løyve til bustad nr. 2 - gbnr 318/12 Sagstad Øvre RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/1192 , datert 29.04.2020, vert gjort om med følgjande endring:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 for oppføring av ny bustad på gbnr 318/12, på følgjande vilkår:

1. Eksisterande bustad skal rivast.
2. Det skal vera søkt om og gitt løyve til riving av eksisterande bustad før det vert gitt igangsetjingsløyve for ny bustad.
3. Det skal vert gitt ferdigattest for riving av eksisterande bustad før det vet gitt ferdigattest for ny bustad.
4. Ny bustad skal koplast til offentleg vass- og avløpsanlegg.
5. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.
4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Søknad om riving av eksisterande bustad.
2. Dispensasjon frå byggjegrrensa langs fylkesveg 5308
3. Søknad om tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja

føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.

2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Før det vert gitt ferdigattest for bustaden skal det liggja føre ferdigattest for riving av

eksisterande bustad.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 og 19-2 jf. § 11-6.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 318/12

Adresse: Sagstadvegen 127

Tiltakshavar/eigar: Erik Knag Johannesen

Ansvarleg søkjar: Tysseland Arkitektur AS

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting: Ja

Administrasjonen var på synfaring 16.01.2020.

Saka gjeld klage på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, saknr. 063/20, om dispensasjon og løyve til bustad nr. 2 på vilkår av at eksisterande bustad skal få endra bruk til anneks samt at det skal vert gjeve ferdigattest for bruksendring av eksisterande bustad til uthus før det vert gjeve ferdigattest for ny bustad.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 063/20 Vedtak:

Klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert delvis teke til følgje, og vedtak datert 05.02.2020 vert oppretthalde med følgjande endring:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 for oppføring av ny bustad på gbnr 318/12, på følgjande vilkår:

- 1. Eksisterande bustad skal få endra bruk til anneks.*
- 2. Det skal vera søkt om og gjeve løyve til bruksendring av eksisterande bustad til uthus før det vert gjeve igangsettingsløyve for ny bustad.*
- 3. Det skal vert gjeve ferdigattest for bruksendring av eksisterande bustad til uthus før det vert gjeve ferdigattest for ny bustad.*
- 4. Ny bustad skal koplast til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.*
- 5. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.*
- 6. Samla utnyttingsgrad for ny og eksisterende bebeyggelse må totalt må være 400 kvadrat BRA før igangsetting.*

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*

- 2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.*

- 3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg.*

- 4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.*

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

- 1. Søknad om bruksendring av eksisterande bustad til uthus.*

- 2. Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308*

- 3. Søknad om tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.*

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.*

- 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Før det vert gjeve ferdigattest for bustaden skal det liggja føre ferdigattest for bruksendring av

eksisterande bustad til uthus.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 og 19-2 jf. § 11-6.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland i skriv, datert 26.05.2020 over vedtak om dispensasjon fatta av Utval for areal, plan og miljø saknr. 063/20, datert 29.04.2020.

Det er gjeve utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endeleg avgjort i skriv, datert 04.06.2020.

Kommunen har mottatt merknad frå tiltakshavar den 25.06.2020, der tiltakshavar ber Fylkesmannen i Vestland om å trekke klagen. Kommunen har mottatt svar på merknad frå Fylkesmannen i Vestland, datert 02.07.2020, der Fylkesmannen oppreheld sin klage.

Kommunen har mottatt tilsvar til klage frå tiltakshavar, datert 16.08.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen på dispensasjon er mottatt den 26.05.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i første møte etter sumarferien den 02.09.2020, og vert ikkje handsama innan fristen grunna sumarferie.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Presisering av vedtak

Om klagen ikkje vert teke til følgje, så framstår vedtaket frå Utval for areal, plan og miljø på

noverande tidspunkt som uklart ved at eksisterande bustad skildra som både «anneks» og «uthus» . Vedtaket bør presiserast på dette punkt. Det må framstå som klart kva eksisterande bustad skal endrast til; enten «anneks» eller «uthus». Vedtaket bør også kommentere tiltakshavar sitt forslag at eksisterande bustad kan gjerast om til anneks ved å ta ut kjøkkenet.

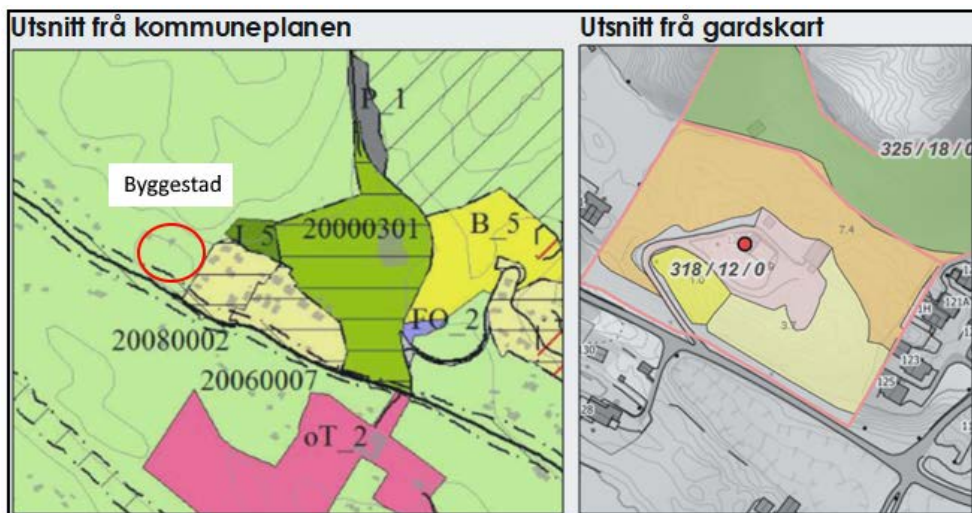
Om klagen ikkje vert tatt til følge ved at utvalet vel å gje dispensasjon til oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks, må utvalet også gje dispensasjon frå føresegn 1.6.14 då samla bruksareal for eksisterande bustad, ny bustad og uthus vil vera 413,4 m² (eksisterande bustad og ny bustad er opplyst til 399,4 m² og uthuset har eit bruksareal oppgitt til 14 m²). Alternativt må det setjast vilkår om at uthuset vert rive.

Planstatus

Gbnr 318/12 er ein uregulert eigedom som i kommunedelplanen for Meland er vist som LNFR-føremål. Det er ikkje drift på eigedomen og tiltaket krev difor dispensasjon frå LNFR-føremålet, jf. føresegn 3.1 til kommunedelplanen.

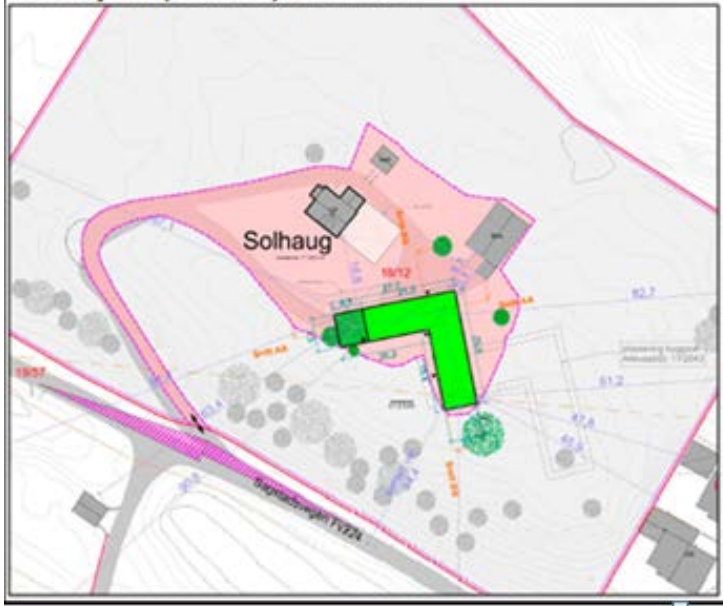
Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er gitt ved føresegn 1.6.14 der samla bruksareal for bustad, garasje og uthus ikkje skal overstiga 400 m² og bygd areal ikkje skal overstiga 30 %.

Kart/foto



Kart og teikningar

Situasjonsplan ny søknad



Illustrasjon ny bustad



Eksisterande bustad



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Grunngjeving Fylkesmannen klaga på førre vedtak på at det ikkje vart satt vilkår om riving av eksisterande våningshus før ein kan føre opp nytt bustadhus på eigedomen.

Det er no satt vilkår om at eksisterande våningshus skal få endra bruk til anneks og at det skal vere gjeve bruksendring til uthus for eksisterande bustad. Slik vi les vilkåra, skal eksisterande våningshus bruksendrast til både uthus og anneks. Fylkesmannen viser til at uthus og anneks ikkje er det same. Eit uthus er ein frittliggande bygnings som ikkje skal brukast til å bu i. Eit anneks er ein frittliggande bygning knytt til ein bustad/fritidsbustad. Verken anneks eller uthus skal innreiaast eller stå fram som ei sjølvstendig bueining.

Vi viser til at kommunen har vurdert at eksisterande våningshus både er innreia og står fram som ei sjølvstendig bueining. Fylkesmannen er samd i denne vurderinga. Slik vi ser på saka, er det framleis gjeve dispensasjon til to bustader på eigedomen. Fylkesmannen si vurdering er at om eksisterande våningshus reelt vert gjort om til anneks/uthus vil vår klagegrunn falle vekk, men vi kan vanskeleg sjå at dette lar seg gjere slik våningshuset står fram.

Fylkesmannen kan difor ikkje sjå at vår klagegrunn har endra seg vesentleg ifrå førre vedtak. Vi viser til vår tidlegare grunngjeving:

«Fylkesmannen klager på at det ikkje er sett vilkår om at eksisterande hus skal rivast, for å kunne føre opp eit nytt hus på eigedomen.

Den endra plasseringa av tiltaket vil føre til at fotavtrykket av huset ikkje vil omdisponere dyrka mark, og vil vel difor å ikkje klage på plasseringa av huset. Vi vil likevel peike på at plasseringa, i praksis kan føre til omdisponering av noko av det tilgrensa arealet som er definert som innmarksbeite, då det ikkje vil vere naturleg å nytte jorda tett opptil huset og at det er sannsynleg at deler vil opparbeidast til hage. Det hadde difor vore positivt for landbruksinteressene om huset vart trekt lengre vekk frå dyrka mark.

Eigedomen er ein liten landbrukseigedom som ikkje er i drift. Det er difor ikkje naudsynt med to hus på eigedomen. Det er også tenkjeleg at det vert eit ønskje om frådelling av det eine huset på kort eller lengre sikt. I forvaltning av landbrukseigedomar må ein sjå på områda i eit langtidsperspektiv. Ein dispensasjon her vil også kunne føre til ytterlegare press på landbruksarealet i området.

Vi viser også til at sjølv om eigedomen ikkje ligg langt ifrå skule, har den ikkje tilfredsstillande, sikker skuleveg.

Den omsøkte eigedomen ligg sentralt til i Alver kommune, ikkje langt frå Frekhaug. Det er i kommuneplanen tatt konkret stilling til kor ein skal byggje bustader. Det er sett av område til bustad i nærleiken, og det aktuelle området er sett av til LNF-område. I temakart som ligg som vedlegg til kommuneplanen er området definert som kjerneområde jordbruk og kulturlandskap. Ein har difor tatt konkret stilling til at det i dette området er andre omsyn, enn bustader, som skal ha forrang. Vår vurdering er at det er fare for uheldige presedensverknader og fare for å sette kommuneplanen som styringsverktøy vesentleg til side. Fylkesmannen er opptatt av at dette er eit sentrumsnært område med stort press på areala. Vi viser også til plan- og bygningslova (pbl.) § 11-6 der det mellom anna står at der det ikkje gjeld eller er stilt krav om reguleringsplan, skal kommuneplanen sin arealdel følgjast ved avgjerd av søknad om løyve.»

Vurderinga vår er framleis at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon utan vilkår om riving av eksisterande bustad, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte.

Fylkesmannen klaga på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak i møte 29.04.2020, sak 063/20. Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon. Fylkesmannen ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.»

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

Merknad til klage frå tiltakshavar er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

I følgje tiltakshavar er det det administrasjonen som er årsaken til det «uklare» politiske vedtaket då eksisterande bustad er skildra som både anneks og uthus.

Vidare har administrasjonen behandla søknaden feil då det ikkje er søkt om bustad nr. 2. Det er søkt om oppføring av ny bustad samtidig som eksisterande bustad vert omdisponert til anneks slik at tal bueiningar vert uforandra. Med ny einebustad og eksisterande bustad som anneks, vert det kun ein bueining på eigedomen. For å få eksisterande bustad til å framstå som anneks, så er det tiltakshavars forslag å ta ut kjøkken frå eksisterande bustad.

Vidare viser tiltakshavar til arkivsak 17/2043 om oppføring av ny bustad på eigedomen og bruksendring frå bustad til anneks for eksisterande bustad som argument for at kommune på nytt skal gje positivt vedtak.

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

Svar på merknad frå Fylkesmannen i vestland er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

«Vi kan ikke se at det har kommet fram opplysninger i merknadsbrevet som gjør at vi kan trekke klagen vår.

Vi vil bemerke at vi ikke er enig i merknadsbrevet sin tolkning og vektning av vår klage. Vår klage datert 26.05.2020 er en opprettholdelse av vår forrige klage i saken. Det vil si at vi primært klager på at det ikke er satt vilkår i dispensasjonen om at eksisterende våningshus skal rives. Vår klage av 26.05.2020 lest i sammenheng og med gjengivelse av tidligere begrunnelse, etterlater ingen tvil om at vi på nytt klager på at kommunens vedtak mangler vilkår om at eksisterende våningshus må rives. I tillegg konkluderer vi i klagen med at:

«Vurderinga vår er framleis at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon utan vilkår om riving av eksisterande bustad, jf.

pbl. § 19-2 andre ledd første setning.»

Vi skrev likevel at om våningshuset reelt blir gjort om til et anneks/uthus vil vår klagegrunn falle bort, men at vi vanskelig kan se at dette lar seg gjøre. Dette var en kommentar til kommunen sitt vedtak og saksbehandling. Bolighuset som står der i dag, framstår som et bolighus både ute og inne, og kan vanskelig framstå som noe annet. I klagen vår har vi ikke tatt stilling til hva som skal til for at bygget skal framstå som anneks, men vi mener at det både må være vesentlig mindre og omformes og uten sentrale bofunksjoner. Det er, slik vi ser det, ikke nok at boligen blir registrert som anneks, det må reelt framstå som ett. Det er et poeng at bygget må ha form slik at det framstå som et anneks; det må både i størrelse, utseende og innholdsmessig være et anneks. Vi kan ikke se at det lar seg gjøre uten en vesentlig endring, rivning og ombygging. Kommunens vedtak inneholder ikke dette. Det er også vilkår som kan medføre så store endringer og kostnader at det er spørsmål om det er et reelt alternativ til krav om rivning.

Det sentrale i klagen er om det på kort eller lengre sikt blir lagt til rette for to boliger på eiendommen. Det er ikke rom for annet enn ett våningshus på eiendommen. Fylkesmannen skal se til at en følger de langsiktige virkningene av arealbruken og vilkårene for landbrukseiendommer. Det er det som er bakgrunnen og hovedpoenget for både Fylkesmannen i Vestland og Fylkesmannen i Rogaland i den tidligere saken der, og også det som kommunen skal legge til grunn for sin arealhåndtering og vedtak i saken.

Dersom en skal vektlegge at bygget kan ha funksjonen som et anneks, dersom det skal kunne være et moment i saken, er det derfor vesentlig at bygget reelt er og framstår som et anneks og ikke kan tilbakeføres til bolig med enkle grep. Det er en vurdering av selve eiendommen og bygget, en langsiktig vurdering uavhengig av hvem som måtte være eier til enhver tid. Uten at det er ivaretatt, vil det, slik vi ser det, ikke være grunnlag for dispensasjon for oppføring av ny bolig.

Fylkesmannen ser ikke grunn til å trekke klagen på kommunens vedtak. Når kommunen har behandlet klagen, vil vi vurdere saken på nytt.»

Det vert vist til svar på merknaden i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvar til klage er i hovudsak grunngeven med følgjande:

«Forutberegnelighet og forsvarlig saksbehandling

Etter rettsregelen utledet av fvl §§ 17 og 25, stilles det krav til en forsvarlig saksbehandling i saken regulert av forvaltningsloven. Den aktuelle sak faller innenfor denne. Det er da opplysninger en part i saken har berettigede forventninger om at vil måtte legges til grunn. Noe annet ville skape en situasjon uten forutberegnelighet og notariatet som vil være i strid

med de hensyn loven er ment og ivareta.

En søker i en byggesak må etter dette kunne legge til grunn prinsipper tidligere avklart mellom kommunen og søker, ligger fast i en ny oppfølgende sak, med mindre ny lovgivning eller regulering i mellomtiden endrer på dette.

Hensynet til plan

Hva gjelder hensynet til plan, var det Meland kommune som forfattet gjeldene plan for området. Administrasjonen der burde være nærmest til å tolke denne, og har gjort så når det gjelder denne eiendommen i Meland kommunes sak 17/2043. At man her forsøker å finne seg andre hensyn, og bruker dette for å endre på prinsippet om anneks i saken, blir da feil.

For øvrig var eiendommen gbnr 18/12 foreslått som del av område med spredt bebyggelse fra kommunens side i planprosessen, men dette ble tatt ut etter krav fra fylkesmannen. Det der store kontraster mellom de ulike eiendommene og når planstatus ikke samsvarer med kommunens egen oppfatning det bør derfor være gode grunner til at man vurderer dispensasjonssøknader.

Anneksbegrepet

Anneksbegrepet er korrekt redegjort for i Meland kommunes sak 17/2043. Dette støttes av kommunaldepartementets uttalelser. Det synes som at Alver kommune skjønnsmessig går langt i å lage egne regler om utseende m.m. uten å vise til rettskilder eller praksis.

Hva som er et anneks er utledet av pbl. Man legger til grunn at et anneks mangler en bofunksjon som det etter loven må ha for å kunne være en selvstendig boenhet. Videre har kommunaldepartementet bekreftet dette i uttaler, ref. deres nettsider. I praksis finnes det en rekke eksempler på eldre bygninger som tjener som anneks for nye, både lokalt og nasjonalt.

I denne aktuelle saken er arealet på eksisterende bolig 62 kvm p-rom. Det er eksempler på anneks med større areal både lokalt og nasjonalt. Det er ikke satt noen begrensninger eller krav til utforming av anneks i gjeldende KPA. Det mest nærliggende ved omdisponering til anneks er å fjerne kjøkkenfunksjonen, noe vi har foreslått, og som vi oppfatter som normal praksis etter å ha undersøkt dette.

Vi stiller oss spørrende

På bakgrunn av det som er sagt ovenfor, sitter vi igjen med følelsen av å ha blitt lurt.

Vi søkte til Meland kommune om å bygge nytt hys på vår eiendom og at det eksisterende

huset ble omgjort til anneks. Dette fikk vi full tilslutning til både fra kommunens byggesaksavdeling og av politikerne.

På grunn av at det nye huset delvis var plassert på beitemark og at det samlede boligarealet (nytt hus pluss anneks) var mer enn 400 kvm, klaget fylkesmannen på byggetillatelse.

I samråd med vår arkitekt (ansvarlig søker) valgte vi å etterkomme klagen fra fylkesmannen. Vi fikk tegnet et mindre hus og vi flyttet det bort fra beitemarken. Vi trodde selvsagt at når vi etterkom de punktene fylkesmannen klaget på, ville en ny søknad gå igjennom.

Etter at den nye søknaden ble sendt inn, men før den ble behandlet, var Meland kommune blitt en del av nye Alver kommune. Byggesaksbehandler i Alver kommune så helt bort fra den første byggesaken og inntok et helt annet standpunkt enn det byggesak i Meland hadde gjort. Det ble i denne omgang problematisert at det gamle huset skulle bli anneks.

Videre finner vi kommentarer om at boligbygging skal skje i byggefelt urimelig. I den tidligere nevnte byggesaken på gbnr 24/7 i Meland kommune, var eier også innehaver av et større byggefelt i nærhet til det der det skulle bygges et nytt hus. Han fikk likevel bygge på det resterende LNFR arealet på eiendommen sin. Vi har søkt om å få bygge et nytt hus på eiendommen vi har bodd på i 10 år, vi ønsker ikke hus i et byggefelt.

Saken har vært oppe i UDU/APM og det er full politisk enighet om at det er en god ordning å bruke det gamle huset til anneks. Uenigheten omkring bruken av det gamle huset til anneks bunner i ny saksbehandler i den nye kommunen. Spørsmålet er om dette er en saksbehandling som Alver kommune synes er riktig.

Vi har brukt betydelig tid innsats og midler i en ny søknad. Videre har vi også innrettet oss og brukt innsats og midler på det eksisterende huset. Dette vil være fullstendig bortkastet dersom administrasjonen i Alver kommunes synspunkt så langt i saken skal legges til grunn. Da ville vi kunne ha brukt de opprinnelige tegningene.

Vi har i denne sakens løp så, godt vi kan, prøvd å finne løsninger slik at vi kunne få et endelig vedtak i saken i samsvar med de prinsipper som er lagt til grunn.

Vi ber nå om at administrasjonen i sitt vedtak, ivaretar prinsippet i saken med at det eksisterende huset får leve videre som anneks til det nye huset.»

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

VURDERING

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

«Eigedomen gbnr 318/12 er ein liten landbrukseigedom med eit matrikkelregistrert areal på om lag 29,5 daa. Det er ikkje drift på bruket. Eigedomen består av 7,7 daa fulldyrka jord, 4,1 daa overflatedyrka jord, 12,6 daa innmarksbeite, 13,8 daa skog og 5,1 daa anna areal.

Tiltakshavar har opplyst at eksisterande eldre einebustad (våningshus frå om lag 1930), på grunn av størrelse og standard, ikkje lenger er tenleg som bustad for familien. Tiltakshavar ønskjer å byggja ny bustad og samstundes bruksendra eksisterande våningshus til anneks/uthus (bygningkode 181). Denne løysinga er valt fordi eksisterande bygg er SEFRAK-registrert og fortel ei historie, samstundes som det er brukt mykje midlar på å vedlikehalde bygget slik at det ikkje er føremålstenleg å riva dette.

Oppføring av ny bustad knytt til landbruket kan berre tillast når det vert dokumentert at det er nødvendig på grunn av tradisjonell landbruksdrift på garden. Omsøkte tiltak vil medføra at det vert 2 bustadar på eigedomen. Å bruksendra den eksisterande bustaden til anneks vil etter administrasjonen si vurdering ikkje endra dette.

Med anneks forstår vi eit frittliggjande bygg i tilknytning til ein bustad eller fritidsbustad, som skal fungera saman med hovudbygningen. Ofte vil eit anneks vera eit mindre bygg med soverom/opphaldsrom slik at ein t.d. kan husa fleire gjestar. Eit anneks kan ikkje ha alle hovudfunksjonar som ein bustad.

Ved bruksendring av eit bygg må bygget framstå som det ein bruksendrar til. I dette tilfelle kan administrasjonen ikkje sjå at det er grunnlag for å bruksendra bygget til anneks då bygget klart framstår som ein bustad og framleis vil kunne nyttast til bustadføremål.

Administrasjonen vurderer at å gje dispensasjon for omsøkt tiltak isolert sett ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side. Bygget er planlagt oppført i eksisterande gardstun, vil ikkje berøra dyrka eller dyrkbar jord og heller ikkje stykka opp viktige

landbruksareal på egedomen. Omdisponeringsløyve etter jordlova er ikkje nødvendig.

I denne saka er det dei langsiktige verknadane av eit vedtak som må vektleggjast. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er særlege grunnar i denne saka som ikkje er relevante også for andre saker. Få eller ingen gardsbruk i Alver kommune har ei drift som kan forsvara to bustadar. Egedomen det her er tale om er i tillegg ein liten landbrukseigedom utan aktiv drift. Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføra ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.

Då kommuneplanen for Meland vart vedtatt i 2015 vart det avsett fleire område rundt Frekhaug til nye bustadfelt. Det vart ikkje lagt opp til fortetting av LNFR-områda i randsona av desse. Dette var eit bevisst val i planprosessen. Gbnr 318/12 vart også i utkast til kommuneplan forslått avsett til LNF-føremål med spreidd bustadbygging utan krav til regulering, men vart i endeleg plan tatt ut etter krav frå fylkesmannen.

Omsøkt eigedom grenser mot utbyggingsområde omfatta av reguleringsplanane for Tua og Solhaug. Dette planområdet er i stor grad ferdig utbygd. I forlenging av det eksisterande utbyggingsområdet på Langeland blei det i kommuneplanen avsett eit nytt bustadområde (B_5), samt eit bustadområde ved Bustølvegen (B_6) .

Administrasjonen har i vurderinga også lagt vekt på at kommuneplanen for Meland er relativt ny og at opning for spreidd bustadbygging på egedomen vart vurdert i planprosessen, men vart ikkje tatt med i endeleg plan. Å gje dispensasjon i denne saka vil vera uheldig og kunne undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. Oppføring av nye bustader i området bør som utgangspunkt skje innan for dei avsette bustadområda.

Administrasjonen vurderer at tiltaket det no vert søkt om ikkje er vesentleg forskjellig frå tiltaket som vart endeleg avslått av Fylkesmannen i Rogaland i sak 17/2043. Bustaden sin storleik er redusert og bygget er flytta slik at det ikkje er plassert på dyrka eller dyrkbar jord. Vi vurderer likevel at Fylkesmannen i Rogaland sine argument i klagesaka vil gjera seg gjeldande for det omsøkte tiltaket. Dette er også vektlagt i administrasjonen si vurdering.

Administrasjonen si samla vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side ved oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje grunnvilkåret for å gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til

anneks er ikkje oppfylt.

Vi forstår eigar sitt argument om at bustaden på garden ikkje er eit føremålstenleg alternativ for familien ut frå dagens krav. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at eigar sitt behov for bustad må løysast ved utbygging/ombygging av eksisterande bygningsmasse på eiegen, eller ved at eksisterande bustad vert riven og ny ført opp. Det er også mogleg å løysa behovet for bustad i nærområdet.

Eksisterande bustad på eiegen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er eit nasjonalt register over eldre bygningar og andre kulturminne bygd før 1900. Det er i enkelte område registrert bygningar fram til 1945. Det at en bygning er SEFRAK-registrert betyr ikkje at bygningen har et formelt vern. Oppføring i registeret medfører i seg sjølv heller ingen restriksjonar for kva som kan gjerast med eit bygg.

Det er opplyst i søknaden at den aktuelle bygningen er oppført rundt år 1930. Bygget er ikkje verna og det er ikkje kjend at bygget har særskilde verdiar som gjer at ein ikkje vil tilrå til dømes ny tilbygging, ombygging eller riving.

Administrasjonen finn å kunne gje dispensasjon for oppføring av ny bustad på vilkår av at eksisterande bustad vert riven. Tal bustadar på eiegen vil då vera uendra og dei utfordringar ein dispensasjon slik omsøkt vil gje, vil ikkje lenger vera relevante i same grad. Dei faktiske forhold på eiegen vil vera uendra og eigar vil då få ein ny og tenleg bustad i tråd med dei behov familien har. Det vert vurdert at tiltaket ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side og at føremonene ved tiltaket er større enn ulempene.

Dispensasjon for oppføring av ny bustad vert gitt på vilkår av at det vert søkt om riving av eksisterande bustad før det vert gitt igangsetjingsløyve for ny bustad, og at det ikkje vert gitt ferdigattest for ny bustad før det ligg føre ferdigattest for riving av eksisterande bustad. Det vert vidare sett vilkår om at ny bustad skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg og at avkøyringa til fylkesveg vert utbetra i samsvar med gjeldande vilkår.»

I følgje tiltakshavar er det det administrasjonen som er årsaken til det «uklare» politiske vedtaket då eksisterande bustad er skildra som både anneks og uthus.

Administrasjonen har fremja i saksgangen at eksisterande bustad ikkje kan endrast til verken

anneks eller uthus. Søknaden kan kun godkjennast på vilkår av at eksisterande bustad vert riven. Det er på denne bakgrunn ikkje administrasjonen som er årsaken til det «uklare» politiske vedtaket .

I følgje tiltakshavar, så har administrasjonen behandla søknaden feil då det ikkje er søkt om bustad nr. 2. Det er søkt om oppføring av ny bustad samtidig som eksisterande bustad vert omdisponert til anneks slik at tal bueiningar vert uforandra. Med ny einebustad og eksisterande bustad som anneks, vert det kun ein bueining på eigedomen. For å få eksisterande bustad til å framstå som anneks, så er det tiltakshavars forslag å ta ut kjøkken frå eksisterande bustad.

Rettsleg sett er anneks eit frittliggjande bygg i tilknytning til ein bustad eller fritidsbustad, som skal fungera saman med hovudbygningen. Ofte vil eit anneks vera eit mindre bygg med soverom/opphaldsrom slik at ein t.d. kan husa fleire gjestar. Eit anneks kan ikkje ha alle hovudfunksjonar som ein bustad. Eit uthus er ein frittliggjande bygning som ikkje kan nyttast til bustadføremål. Verken anneks eller uthus skal innreiast eller stå fram som ei sjølvstendig bueining.

Ved bruksendring av eit bygg må bygget framstå som det ein bruksendrar til. I dette tilfelle kan administrasjonen ikkje sjå at det er grunnlag for å bruksendra bygget til anneks då bygget klart framstår som ein bustad utad, sjølv om kjøkkenet vert tatt ut. I tillegg til å ta bort ein sentral bufunksjon som kjøkkenet, så må bygget vere vesentleg mindre og omformast. Bygget si storleik og utforming må såleis endrast. Sjølv om bustaden utan kjøkken innholdsmessig kan framstå som eit anneks, må bustaden med sin storleik og ytre utsjånad også framstå som eit anneks. Bygget sitt indre må harmonisere med bygget sitt ytre.

Tiltakshavar stiller spørsmål om forvaltningslova §17 om forsvarleg saksbehandling og §25 om grunngjeving av vedtak er fulgt i saka. Det blant anna ikkje i tilstrekkeleg grad sett til sak hans tidlegare sak i Meland kommune; sak 17/2043.

I denne saka var Byggesaksavdelinga og UDU var positivt innstilt til oppføring av bustad nr. 2 med vilkår om at eksisterande bustad vert bruksendra til anneks/uthus. Vedtaket vart omgjort og endeleg avgjort av settesfylkesmannen i vedtak av 07.09.2018. I følgje tiltakshavar er årsaken til avslaget bustaden sin plassering på beitemark (som er i strid med jordvernet) samt at det samla bustadarealet var meir enn 400m². Med ny søknad har tiltakshavar redusert den nye bustaden sin storleik og endra plasseringa ved å flytte den nye bustaden bort frå beitemark. Tiltakshavar la derfor til grunn at ny søknad ville bli godkjent då dei hadde imøtekomme Fylkesmannen sin avslaggrunnar. Han stiller spørsmål kvifor ny kommune med ny administrasjonen legg til grunn at eksisterande bustad må rivast før ny bustad kan førast opp.

Administrasjonen viser til at ny søknad er vurdert i Alver kommune med ny KPA for Meland kommune. Vurderingsgrunnlaget er annet enn i sak 17/2043, der vurderinga vart gjort utifrå

gamal KPA. Det som er likt i sakene er at oppføring av ny bustad knytt til landbruket kan berre tillatast når det vert dokumentert at det er nødvendig på grunn av tradisjonell landbruksdrift på garden.

Administrasjonen presiserer at Fylkesmannen i sak 17/2043 ser på plasseringa på beitemark og den nye bustaden sin storleik som to moment blant fleire som samla sett gav avslag:

1. Særskilt vektlagt plassering på beitemark i strid med jordvernet
2. Særskilt vektlagt presedensverknaden for oppføring av bustad på andre eigedomar der liknande forhold gjer seg gjeldande
3. Vektlagt at saka må vurderast i lengre perspektiv
4. Den nye bustaden sin storleik
5. Å gje dispensasjon er ikkje kurant
6. Krav til likebehandling for dispensasjon svekker kommuneplanen som stringsdokumentet og undergrav planen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag
7. Det er mogleg med bustad i nærleiken
8. Det ligg ikkje føre bustadomsyn i saka
9. Saka skil seg ikkje vesentleg frå andre saker om oppføring av bustad utan tilknytning til landbruksverksemd
10. Konsekvensomsyn, mellom anna omsyna til klarleik og medverknad talar med tyngde at landbruksomsyna og lovas føresegn vert sett vesentleg til side
11. Konklusjonen var at arealføremålet, kommuneplanføresegna og lovas føremålsføresegn vert sett vesentleg tilside ved å gje dispensasjon for oppføring av ny bustad

Med ny søknad er bustaden ikkje plassert på beitemark og ny bustad er redusert i storleik. Dette vart vurdert av administrasjonen ved behandlinga av søknaden og dispensasjon for omsøkt tiltak vil isolert sett ikkje setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side.

Vidare klargjorde behandlinga av søknaden at presedensverknaden framleis gjer seg gjedande med full styrke og at saka må vurderast i eit lengre perspektiv.

Det er administrasjonen si oppfatning at dersom ein godkjenner endring av eksisterande bustad til anneks ved å ta ut kjøkken, så vil dette kunne gi ein ny og uheldig praksis i kommunen. Andre landbrukseigedomar vil kunne påberope seg likebehandling. Dei vil kunne søkje kommunen om omgjering til anneks for eksisterande bustad for så å føre opp ny bustad. Oppføring av hus nr. 2 på landbrukseigedomar, er allereie i dag under stort søknadspress og vil ytterligare forsterkast med presedensverknad og krav om likebehandling. I denne saka har det vore administrasjonen si vurdering at ein ikkje vesentleg set omsyna bak LNF føremålet til side, ved at det vert ført opp ny bustad dersom eksisterande bustad vert rive, då det kun erstattar ein bustad med ein annan.

Tiltakshavar meiner i tillegg det er gjort feil i saka ved at det vert vist til at utbygging skal skje i

eit bustadfelt. Administrasjonen viser til at gbnr 318/12 er ein uregulert eigedom som i kommunedelplanen for Meland er vist som LNFR-føremål. Ved handsaming av søknaden vart følgjande kommentert frå administrasjonen si side: «*Då kommuneplanen for Meland vart vedtatt i 2015 vart det avsett fleire område rundt Frekhaug til nye bustadfelt. Det vart ikkje lagt opp til fortetting av LNFR-områda i randsona av desse.*» Eigedomen er ikkje er vurdert å vere i eit bustadfelt, men vist å vere uregulert i LNRF-område.

Tiltakshavar påberoper seg usakleg forskjellsbehandling ved å vise til godkjent søknad om dispensasjon frå reguleringsplankrav for frådeling av parsell på om lag 26 mål på gbnr 324/7 Langeland samt løyve til frådeling, datert 17.01.2020 i sak 20/2078. Til forskjell frå vår sak, så vart det her behandla dispensasjon frå plankravet, mens det i vår sak gjeld dispensasjon frå arealføremålet. Frå vurderinga på gbnr 324/7 vert det vist til:

«Plankravet skal sikre at arealet ikkje blir utbygd utan planprosess. Etersom arealet skal inngå i reguleringsprosess som er under arbeid, kan administrasjonen ikkje sjå at formålet med plankrava vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Ei frådeling legg til rette for at areala seinare kan nyttast i samsvar med arealføremålet i KPA og i samsvar med reguleringsplanformål for reguleringsplan under arbeid for Langeland B_5 gnr 24 bnr 7 med planldnr 1256 20160001. Det er ikkje noko som hindrar å setja rekkjefølgjekrav for utbygging i reguleringsplanen som er under arbeid. Denne saka her gjeld kun frådeling.»

Godkjent søknad på gbnr 324/7 og vår sak er ulik både rettsleg og faktisk sett og kan ikkje nyttast til samanlikning. Det ligg ikkje føre usakleg forskjellsbehandling.

Forvaltningslova §17 om forsvarleg saksbehandling og §25 om grunngjeving av vedtak er etter dette fulgt i saka.

Der er administrasjonen si oppfatning at ny bustad kan førast opp ved å rive eksisterande bustad. Dette gjer at det ikkje vert ei auke eller endring i den belastning eigedomen har i tal bustadar, og situasjon før og etter vert lik.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket om dispensasjon og løyve til oppføring av omsøkte bustad vert gjort om med den endring at eksisterande bustad skal rivast.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmechtig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. 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.
11. 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 i saken:

15.07.2020	Ny frist for å kome med uttale i klagesaka - gbnr 318/12 Sagstad	1423156
14.07.2020	Melding om utsatt innsending av merknader til sak - gbnr 318/12 Sagstad	1422898
02.07.2020	Presisering av klage - Alver - (Meland) - 318/12 - Øvre Sagstad - oppføring av einebustad med garasje - dispensasjon	1418550
02.07.2020	Svar til merknader - gbnr 318/12 Øvre Sagstad - oppføring av einebustad med garasje - dispensasjon	1418546
25.06.2020	Bemerkninger i byggesak - gbnr 318/12 - Sagstad øvre	1413411
25.06.2020	Dispensasjon for oppføring av einebustad på gbnr 1812, Sagstad (L)(421230) (1)	1413412

25.06.2020	Bemerkninger til fylkesmannens kage og administrasjonens behandling	1413413
05.06.2020	Stadfestar mottatt klage og vurdering av utsatt iverksetting - gbnr 318/12 Sagstad Øvre	1400593
27.05.2020	Klage - bustad 2 - gbnr 318/12 Øvre Sagstad - oppføring av einebustad med garasje - dispensasjon	1397046
30.04.2020	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til bustad nr. 2 - gbnr 318/12 Sagstad Øvre	1371472
06.02.2020	Dispensasjon og rammeløyve på vilkår for oppføring av ny bustad - gbnr 318/12 Sagstad øvre	1341174
09.01.2020	Søknad om rammetillatelse GBNR 318/12 - Sagstad	1337796
10.01.2020	3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_f-lgebrev-s-knad-dispensasjon-pdf.pdf (544704)	1338038
10.01.2020	17_TEGN_TegningNyFasade_a40-03-fasade--st-pdf.pdf (544687)	1338077
10.01.2020	18_TEGN_TegningNyFasade_a50-3-illustrasjon--st-pdf.pdf (544688)	1338078
10.01.2020	19_TEGN_TegningNyFasade_a50-4-illustrasjon-s-r-st-pdf.pdf (544689)	1338080
10.01.2020	20_TEGN_TegningNyFasade_a50-1-illustrasjon-s-r-pdf.pdf (544690)	1338081
10.01.2020	16_TEGN_TegningNyFasade_a40-04-fasade-vest-pdf.pdf (544700)	1338083
10.01.2020	11_KART_Situasjonsplan_a10-02-plassering-tiltak-p--g-rdskart-pdf.pdf (544695)	1338084
10.01.2020	9_KART_Situasjonsplan_a10-03-sit-plan-koordinater-pdf.pdf (544693)	1338085
10.01.2020	8_KART_Situasjonsplan_a10-1-situasjonsplan-pdf.pdf (544703)	1338086
10.01.2020	10_KART_Situasjonsplan_a10-01-situasjonsplan-pdf.pdf (544694)	1338087
10.01.2020	12_ANKO_UnderlagUtnytting_a10-04-utnyttelse-bra-pdf.pdf (544696)	1338088
10.01.2020	14_TEGN_TegningNyFasade_a50-2-illustrasjon-nordvest-pdf.pdf (544698)	1338091
10.01.2020	26_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-03-snitt-bb-pdf.pdf (544683)	1338094
10.01.2020	15_TEGN_TegningNyFasade_a40-02-fasade-nord-pdf.pdf (544699)	1338095
10.01.2020	22_TEGN_TegningNyFasade_a40-1-fasader-pdf.pdf (544705)	1338096
10.01.2020	13_TEGN_TegningNyFasade_a50-1-illustrasjoner-pdf.pdf (544697)	1338097
10.01.2020	23_TEGN_TegningNyPlan_a20-01-plan-1--etasje-pdf.pdf (544681)	1338098
10.01.2020	24_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-02-snitt-aa-pdf.pdf (544682)	1338099
10.01.2020	27_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-01-snitt-pdf.pdf (544684)	1338100
10.01.2020	34__Erklæring om ansvarsrett.pdf (544575)	1338101
10.01.2020	21_TEGN_TegningNyFasade_a40-01-fasade-s-r-pdf.pdf (544691)	1338105
10.01.2020	25_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-1-snitt-pdf.pdf (544692)	1338106
10.01.2020	28_KORR_Folgebrev_forsidebrev-rammes-knad-pdf.pdf (544685)	1338107
24.01.2020	Klageavgjørelse i byggesak gbnr 18-12 Sagstad øvre	1343717
31.01.2020	20/1192 - 20/4468 - Tilleggsbrev	1346149
31.01.2020	Tilleggsbrev - momenter til sak 10/20 i Utval for areal, plan og miljø	1346150
03.03.2020	Klage - Alver - (Meland) - gbnr 318/12 - Øvre Sagstad	1359468

12.03.2020	Grunngjeving av klage - gbnr 318/12 Øvre Sagstad - oppføring av einebustad med garasje	1362773
16.03.2020	Stadfestar mottatt klage og vurdering av utsett iverksetjing - gbnr 31812 Sagstad øvre	1363884
07.04.2020	Oversender klage på vedtak til uttale - gbnr 318/12 Sagstad øvre	1371350
07.04.2020	1702 Solhaug enebolig tilsvar klage FMV 060420	1371351
17.08.2020	Bemerkninger sak 20_1192	1430951
17.08.2020	Merknader til klage på dispensasjon gbnr 318/12	1430950
17.08.2020	Godkjenning søknad om dispensasjon og frådeling - gbnr 3247 Langeland	1431306

Arkiv: GBNR-1/80, FA-L42,
HistSak-19/1984
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 20.08.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
108/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

**Klage på vedtak om dispensasjon for opparbeiding av parkeringsplassar i tilknytning til bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/1665, datert 29.04.2020, vert gjort om.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå parkeringskrav for bruksendring frå naust til næringslokaler på gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 1/80 og 1/285

Adresse: Flatøyvegen 20, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Øystein Sulebakk og Barbro Wiig Sulebakk, representert av Jens Bjordal

Klagar: Vestland Fylkeskommune

Utsatt iverksetting: Ja

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 059/20, datert 29.04.2020, om dispensasjon til bruksendring frå naust til næring – gbnr 1/80.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 059/20 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/1665, datert 14.01.2020 vert oppheva. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremålet fiskeribruk/fiskerihamn i reguleringsplan, frå byggjegrense mot sjøen og frå områdeplankrav for bruksendring av naust/sjøbu til næringslokaler og opparbeiding av parkeringsplassar på gbnr 1/80, 1/285 på Flatøy i Alver kommune. Utval for areal, plan og miljø meiner at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, og at dispensasjon for omsøkt tiltak ikkje medfører at formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert vesentleg sett til side.

Det vert vist til at omsøkt stad har svært gode tilhøve for kollektivtrafikk og at det er gangavstand til stor offentleg parkeringsplass. Tiltaket vil vera eit positivt bidrag for kulturlivet i Alver kommune.»

Utval for areal, plan og miljø avholdt synfaring i forbindelse med møtet den 29.04.2020.

Klage og historikk

Kommunen har mottatt klage frå Vestland Fylkeskommune i skriv, datert 22.05.2020 over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø saknr. 059/20, datert 29.04.2020. Klagen gjeld for opparbeiding av parkeringsplassar som er i konflikt med regulert område avsett til mellombels- og riggområde.

I skriv av 02.06.2020, så viser administrasjonen til at det er naudsynt å søkje mellombels dispensasjon frå parkeringskravet pga. gjeldande kommuneplan sin arealdel (KPA) for næringsseigedomar. Med godkjent dispensasjon, kan klagen frå Vestland Fylkeskommune imøtekomast. Tiltakshavar søkjer om dispensasjon frå parkeringskrav for bruksendring frå naust til næringslokaler på gbnr 1/80 og 1/285 den 02.06.2020

Det er gjeve utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endeleg avgjort i skriv, datert 08.06.2020.

I skriv av 18.06.2020 trekker Vestland Fylkeskommune sin klage på vilkår av tiltakshavar og kommunen finn ein omforent løysing for å innfri parkeringsbehovet i perioden kor området tiltenkt parkeringsområde skal nyttast som anlegg- og riggområde. Tiltakshavar legg til grunn at klagebehandlninga vert stoppa og ønskjer å jobbe for ein løysing med kommunen, sjå skriv av 19.06.2020. I skriv av 22.06.2020 trekkjer tiltakshavar også sin søknad om dispensasjon frå

parkeringskravet. Søknaden om dispensasjon er på dette tidspunkt hos Vestland Fylkeskommunen til uttale.

I mottatt uttale frå Vestland Fylkeskommune, datert 25.06.2020, så er dei negativ til dispensasjonssøknaden og rår i frå å dispensere frå parkeringskrava i KPA då det er behov for eit visst tal parkeingsplassar til drifta av bygget. Fylkeskommunen rår igjen til at kommunen finn ei løysing for parkeringsbehovet i perioden kor området tiltenkt parkeringsområde skal nyttast som anlegg- og riggområde.

I skriv, datert 10.07.2020, gjev administrasjonen tilbakemelding om at kommunen ikkje har heimel til å inngå avtale med tiltakshavar slik Fylkeskommunen skildrar og sett som vilkår for å trekkje klagen. Administrasjonen ber om tilbakemelding om klage, datert 18.06.2020, frå Vestland Fylkeskommune vert oppretthalden då vilkår for å trekkje klagen ikkje kan imøtekomast frå kommunen side.

I skriv frå tiltakshavars representant til Vestland Fylkeskommune, datert 18.07.2020, så er det foreslått ei løysing for parkeringsbehovet i perioden kor området tiltenkt parkeringsområde skal nyttast som anlegg- og riggområde. Løysinga vert å finne i form av avtale med Vestland Fylkeskommune.

I skriv frå Vestland Fylkeskommune, datert 12.08.2020, vert deira klage oppretthalden. Det vert presisert at dei ikkje kan kome tiltakshavar i møte med å stille offentlege parkeringsplassar til disposisjon i den aktuelle perioden.

Klagen frå Vestland Fylkeskommune av 22.05.2020 vert på denne bakgrunn behandla.

I skriv av 18.08.2020 har tiltakshavar bedt om at søknad om dispensasjon frå parkeringskrav vert oppretthalden då Vestland Fylkeskommune opprettheld sin klage.

I APM møtet den 29.04.2020 kunne APM berre ta stilling til det som var omsøkt. Det var søkt om dispensasjon frå arealformål for bruksendring. Det var ikkje søkt om dispensasjon frå krav til parkering. Det er no søkt om dispensasjon frå parkeringskravet og administrasjonen finn det mest teneleg å ta søknaden inn i denne saka slik at alle deler av saka kan handsamast samla.

Klagerett og klagefrist

Klagen på dispensasjon er mottatt den 22.05.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i første møte etter sumarferien den 02.09.2020.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast partar og aktuelle offentlege instansar på klagevurdering.

Harmonisering av motstrid i planar

I kommuneplanen er området avsett til bustad. Slik plansituasjonen no framstår så kan det sjå ut som om det er motstrid mellom sone for vidareføring av reguleringsplan, byggegrense langs sjø i kommuneplanen kontra regulert byggegrense samt føremål bustad i kommuneplanen kontra regulert føremål til industri/fiskeribruk/hamn.

Administrasjonen har lagt til grunn at motstriden kan løysast ved å legge til grunn at det er reguleringsplanen som gjeld foran kommuneplanen når det gjeld føremål bustad i kommuneplanen, forutan byggegrense mot sjø der kommuneplanen gjeld.

Administrasjonen viser her til vurderingar gjort av Fylkesmannen i Vestland i vedlagt skriv, datert 26.03.2019, med JP 19/6872 i sak 19/447 – gbnr 1/68 i tidlegare Meland kommune som gjaldt same reguleringsplan og same område som i vår sak.

Planstatus

Eigedomane ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Flatøy vest med planid: 125619890001 er definert som industri/fiskeribruk/hamn føremål i føresegn §12.

Eigedomane ligg også innafor reguleringsplan for flytebru over Salhusfjorden med tilførselsvegar med planid: 125619890002 og har same plankart som reguleringsplanen for

Flatøy Vest, men denne reguleringsplanen vert ikkje gjeldande for noverande tiltak.

Eigedomane ligg i kommuneplanen for Meland i området for vidareføring av reguleringsplan (H910). Reguleringsplanen gjeld foran kommuneplanen, jf. føresegn 4.6 i kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Meland kommune (KPA) og pbl. §11-8 bokstav f).

Reguleringsplanen har byggegrense mot sjø vist med svart stipla linje i reguleringsplankartet. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen skal derimot gjelde framfor vedtekne reguleringsplanar, jf. føresegn 1.1 i KPA. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen går i sjøkanten i KPA.

Eigedomane ligg innafor områdeplankrav H810_2 Flatøy i kommuneplanen sin arealdel for Meland (KPA), jf. føresegn 4.5.

Eigedomen – gbnr 1/285 ligg delvis i regulert område innafor det som i nyleg vedtatt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy er definert som føresegnområde mellombels anlegg – og riggområde #91_3. Området kan nyttast til riggplass og mellomlagring i anleggperioden for veganlegget.

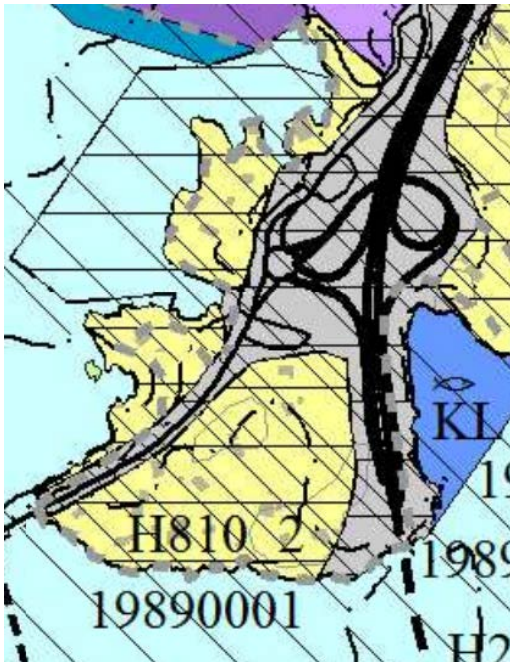
Dispensasjon

Tiltaket har krav til følgjande dispensasjonar:

1. Eigedomen – gbnr 1/80 er bebygd med naust/sjøbu i samsvar med reguleringsplan. Bruksendringa frå naust/båthus/sjøbu til næring/kulturlokaler krev dispensasjon frå arealføremålet fiskeribruk/fiskerihamn.
2. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen går i sjøkanten. Bygget ligg delvis ut i sjø. Det er naudsynt med dispensasjon frå byggegrensa i kommuneplanen for bruksendringa.
3. Dei omsøkte tiltaka er innanfor sone H810_2 Flatøy i KPA. Dette betyr at det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd, jf. føresegn 1.2.2 til KPA. Ettersom det ikkje er utarbeida ein områdereguleringsplan for området, krev tiltaket dispensasjon frå plankravet.
4. Delar av tiltaket- parkeringsplassar på gbnr 1/285 - kjem mellombels i konflikt med nyleg vedtatt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy er definert som føresegnområde mellombels anlegg – og riggområde #91_3. Området kan nyttast til riggplass og mellomlagring i anleggperioden for veganlegget. Statens vegvesen (no Vestland Fylkeskommune) har den 05.11.2019 kome med negativ høyringsuttale i forbindelse med søknaden. Omsøkt bruksendring førar til auka trong for parkeringsplassar og er konflikt med regulert mellombels anlegg riggområde. De rår til at kommunen avslår søknaden.

Kart/foto

Utsnitt KPA Meland



Utsnitt situasjonskart, datert 18.09.2019



Utsnitt reguleringsplankart



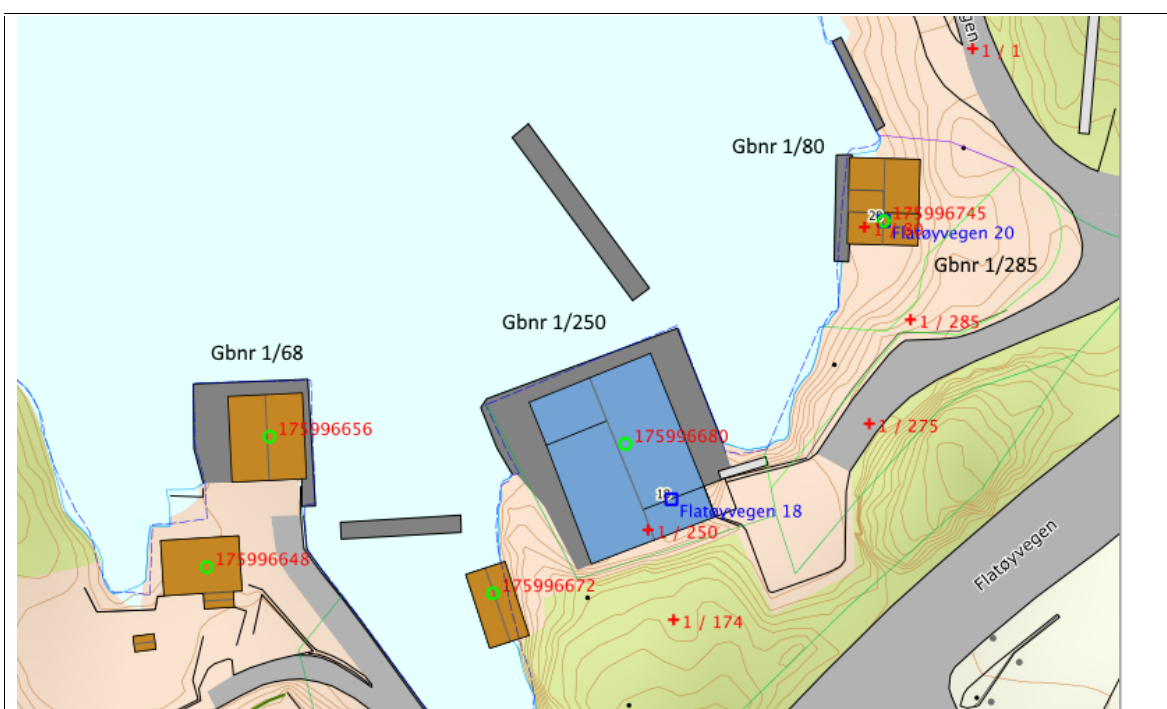
Utsnitt kart GISLINE. Etablerte bygninger



Utsnitt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy. Gbnr 1/285 ligg innafor #91_3. Gbnr 1/68 ligg delvis innafor #91_2.

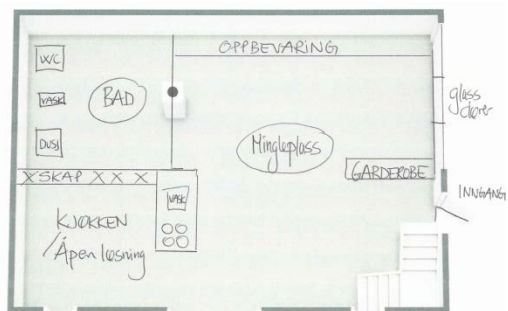


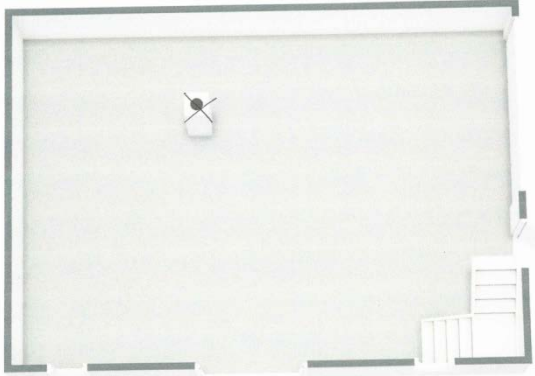
See eiendom, basiskart for gbnr 1/80, 1/285, 1/250 og 1/68



Situasjon før - 1. etasje

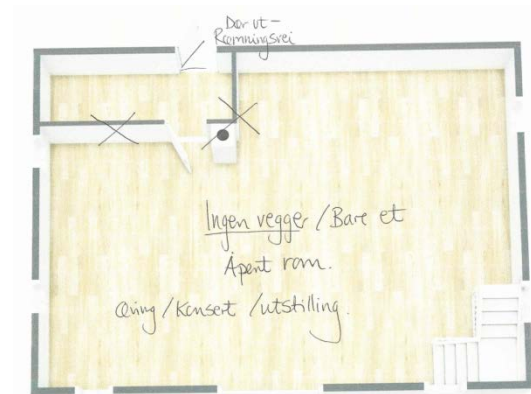
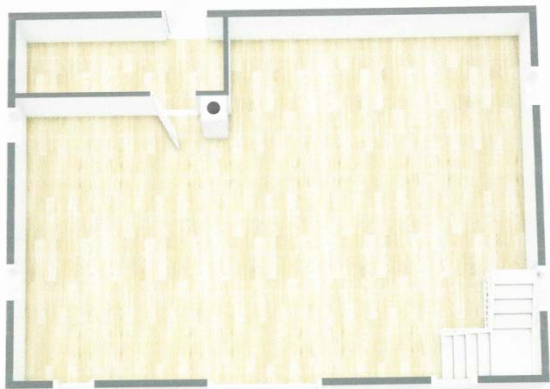
Situasjon etter - 1. etasje





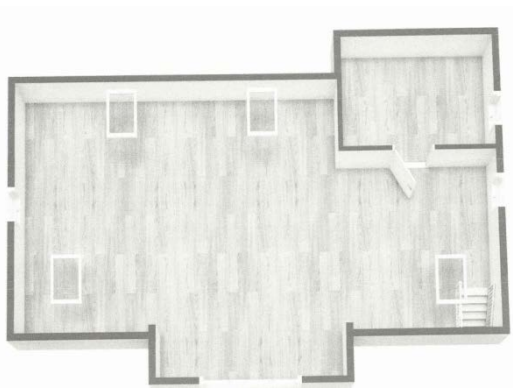
Situasjon før – 2. etasje

Situasjon etter – 2. etasje



Situasjon før – 3. etasje

Situasjon etter – 3. etasje



Klagegrunnar

Klagen av 22.05.2020 er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Etablering av parkeringsplassar er i konflikt med område avsett til mellombels anlegg- og riggområde i reguleringsplan Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy , planID 1256_20160002. APM har ikkje teke omsyn til vår uttale i saka, og har fråvike pbl § 19-2 fjerde ledd som seier at kommunen ikkje bør dispensere når «[e]n direkte berørt statlig eller regional

myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Konsekvensen av eit slikt vedtak er at vi ikkje har tilstrekkeleg anlegg- og riggområde. Dette kan føre til at reguleringsplanen må reviderast. Dette medfører utsetjing og/eller ei ikkje ubetydeleg kostnadsauke i arbeidet med kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, og kan i ytterste konsekvens føre til at prosjektet vert utsett på ubestemt tid.»

Oppretthalden klage av 12.08.2020 er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

«Klaga vert oppretthalden. Ettersom vilkåra for å trekkje klaga ikkje kan imøtekomast av Alver kommune fell grunnlaget for å trekkje klaga vekk.

Tiltakshavar v/Jens Bjordal kjem i brev av 17.07.2020 med forslag til løysing kor han skisserar at Vestland Fylkeskommune og/eller Statens vegvesen skal stille parkeringsplassar til disposisjon i anleggsperioda, som ein kompensasjon for at gnr. 1 bnr. 285 vert delvis nytta som anlegg- og riggområde i same periode. Vestland fylkeskommune har ikkje anledning til å yte kompensasjon ved å stille offentlege parkeringsplassar tiltenkt innfartsparkering eller anna kollektivformål til disposisjon for private næringsdrivande. I tillegg til dei openberre ulempene dette medfører ved å beslaglegga p-plassar som er eit ledd i å minka bilbruken og legge til rette for auka andel kollektiv, kan presedensverknaden bli uheldig. Dette vart også presisert i vilkåra for å trekkje klaga:

«3. Tiltakshavar må saman med Alver kommune finne ei løysing for parkering i tilknytning til næringsverksemda i anleggsperioden som ikkje baserar seg på å nytte offentlege p-plassar, verken i dagens situasjon eller for framtida når innfartsparkeringa er etablert.»

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort i saksframlegg til APM 29.04.2020 og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Dispensasjon frå områdereguleringsplankravet:

Formålet med å krevje områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre

åpenhet, forutsigbarhet og medverkning for alle berørte interesser og myndigheter.» jf. pbl § 1-1.

Områdeplankravet H810_2 på Flatøy er sett for å sikre ein heilskapleg områdeplanlegging på Flatøy i høve infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd. Ein dispensasjon i dette tilfelle vil ikkje innebere at plankravet blir vesentleg sett til side, ettersom infrastruktur, kollektivterminal og innfartsparkering er under regulering på noverande tidspunkt.

Før arealbruken har vore vurdert i ein planprosess, kan administrasjonen likevel ikkje sjå at fordelane ved å gi dispensasjon frå områdeplankravet er klart større enn ulempene. Det er dermed ikkje grunnlag for å gi dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd”.

“Dispensasjon frå planformålet med å regulere areal til friskeribruk/fiskerihamn er å styre utbygginga, både med tanke på storleik og bruk.

Ein bygning som skal nyttast til næring/kurslokale vil krevje andre fasilitetar enn eit naust/sjøbu, og bruken vil i tillegg privatisere området i større grad enn eit naust vil. Det er også naudsynt med fleire parkeringsplassar enn eit naust vil krevje. Det er heller ikkje redegjort for at bygning vil kunne nytte same avlaup/utslepp som eksisterande naust/sjøbu har.

Administrasjonen finn etter dette at oppføring av bygning som skal nyttast til næring/kurslokale inneber at fiskeribruksformålet vert vesentleg sett til side. Ei endring av arealbruken kan vere positivt for området, men bør vurderast i ein planprosess, og ikkje ved dispensasjon. Vi viser til sak 19/447 på gbnr 1/68, kor på nabotomten gbnr 1/68 ble det gitt avslag for bruksendring frå naust til næring/kulturlokale den 03.05.19.

Statens vegvesen har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, dei har uttalt at det ikkje kan påreknast løyve til etablering av parkeringsplassar i strid med regulert rigg og anleggsområde. Administrasjonen finn difor grunnlag for å legge vekt på uttalen, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.»

I utgangspunktet er at det ikkje er ein kurant sak å fråvike gjeldande arealføremål i

reguleringsplan. Ein reguleringsplan bygger på ein grundig fagleg utreiing, offentleg medverknad og politisk prosess. Reguleringsplanen er forpliktande og skal ikkje enkelt kunne fråvikast.

Videre finn administrasjonen at det er særleg uheldig at konsekvensen av eit slikt vedtak er at statleg vegmynde ikkje har tilstrekkeleg anlegg- og riggområde. Som igjen kan innebere at reguleringsplanen må reviderast. Dette medfører utsetjing og/eller ei ikkje ubetydeleg kostnadsauke i arbeidet med kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, og kan i ytterste konsekvens føre til at prosjektet vert utsett på ubestemt tid. Dette vil råke mange av innbyggjarane i kommunen og vere uheldig for utviklinga.

Endringa i vår sak, må skje gjennom reguleringsendring, der ein får vurdert tiltaka i ein planprosess. Ein reguleringsendring vil vere grunngeven i ein planfagleg vurdering, der ein ser på konsekvensane for omgjevnadene, samt korleis både naudsynt parkering og anlegg- og riggplass kan sikrast.

I tillegg er presedensverknaden stor – særleg med tanke på at naboegedomen gbnr 1/68 nylig har søkt om og gjeve avslag på å få rive naust og føre opp to nye naust til bruk for næring/kurslokale i sak 19/447 – gbnr 1/6. Ny søknad frå deira side vil krevje opparbeiding av parkeringsplassar, der vurderinga vil ta utgangspunkt i gjeldande reguleringsplan og likkapsprinsippet som vår sak representerer. Eit positiv vedtak i vår sak vil difor kunne sette reguleringsplanen under ytterlegare press slik at arbeidet med kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy vert ytterlegare vanskeliggjort og mindre gjennomførbart.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det har komen fram opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen på dispensasjon til bruksendring frå naust til næring skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje.

Søknad om dispensasjon frå parkeringskrav

Søknaden gjeld både permanent og mellombels dispensasjon frå parkeringskravet. Dersom

permanent dispensasjon ikkje kan gis, søkes det om mellombels dispensasjonen frå parkeringskravet frem til anleggsperioden er ferdig.

Parkeringskravet er heimla i kommunedelplanen for Meland føresegn 1.6.9 tabell 4. Den type næring som det søkast bruksendra til er ikkje spesifikt nemnd i tabellen. Det mest nærliggjande er å leggje til grunn forretning som still krav til 1 plass per 40 kvm BRA. Det vil dermed vere krav om 5 plassar, der ein av desse skal vere parkering for bevegelsehemma. I situasjonsplanen er det vist 8 parkeringsplassar, men heile arealet er regulert til anlegg og riggområde.

Det er søkt om dispensasjon frå parkeringskrav for bruksendring frå naust til næringslokale på gbnr 1/80 og 1/285 med slik grunnjeving:

«Vi ønsker med dette å søke om dispensasjon fra parkeringskrav for næring og ber om at søknaden sees i sammenheng med vår søknad om dispensasjon for bruksendring fra naust til næring –sak 20/1665 –gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy som er under behandling.

I opprinnelig søknad ble parkeringskravet for næringseiendom innfridd ved at Gbnr 1/285 ble satt av til parkering , men Vestland fylkeskommune klaget på vedtaket da området er satt av til i reguleringsplan til midlertidig anlegg og riggområde. Vestland fylkeskommune hadde ingen innvendinger mot selve bruksendringen, og politikerne i APM gikk 29.april 2020 enstemmig inn for vårt prosjekt.

Vår planlagte virksomhet har lite bruk for parkering. Våre brukere er i all hovedsak barn og unge som ikke kjører egen bil, og som vil benytte seg av kollektiv transport. Sjøboden ligger like ved bussterminalen på Flatøy og alt ligger dermed svært godt til rette for dette. Dersom vi likevel av og til vil trenge parkering,- f.eks i forbindelse med ulike arrangement, kan offentlig parkeringsplass på Flatøy benyttes. Slike arrangement vil være sporadiske og foregå på kveldstid når det ellers er mye ledig kapasitet på denne parkeringsplassen.

Vi ber om at administrasjonen ser ulempen ved at et bygg i så god stand og med så store muligheter, blir stående tom og ubrukelig på ubestemt tid grunnet parkeringsspørsmålet. Det ligger mye historie i veggene i det gamle sjøhuset som må ivaretas på en god måte. Fordelen med å gi dispensasjon fra parkeringskravet er at bygget kan tas i bruk og bli et ressurscenter for barn og unge, være et positiv innslag i lokalmiljøet, et senter for kunst og kultur og bidra til flere nye arbeidsplasser. Ved å innvilge søknaden vår om dispensasjon fra parkeringskravet for næring, får vegvesenet i tillegg innfridd sitt krav om å bruke avmerket i sin helhet som midlertidig riggområde i anleggsperioden.

Dersom administrasjonen ikke kan gi dispensasjon fra parkeringskravet, ønsket vi at søknaden også skal gjelde en midlertidig dispensasjon fra parkeringskravet frem til anleggsperioden er ferdig.»

I skriv om oppretthalden søknad var det sagt følgjande:

«Da fylket trakk klagen sin, trakk vi også vår søknad om dispensasjon eller midlertidig disposisjon fra parkeringskravet, fordi det da ikke lenger var grunnlag for en slik søknad. På bakgrunn av at fylket nå likevel opprettholder sin klage, ber vi om at søknaden vår om dispensasjon/midlertidig dispensasjon likevel blir opprettholdt og behandlet i møte 02.09.20.»

Det vert vist til søknaden og skriv om oppretthalden søknad i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Vestland Fylkeskommune den 25.06.2020:

«Vi rår ifrå å dispensere frå parkeringskrava i KPA. Vi meiner at tiltaket har behov for eit visst antal p-plassar knytt opp mot drifta. Manglande parkeringsareal vil kunne føre til parkering på offentlege p-plassar eller på/langs offentleg veg. Dei offentlege p-plassane er sett av til innfartsparkering og er eit viktig ledd i strategien om å få fleire reisande over på kollektiv og begrense bilbruk. Det er difor svært viktig at desse p-plassane ikkje blir beslaglagt av andre enn dei som faktisk nyttar seg av kollektivtilbodet.»

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

VURDERING

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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.

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.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Dispensasjonen er grunngjeven med at dei vil vere i lite bruk for parkeringsplassar til næringslokalet då brukarane hovudsakeleg vil nytta kollektivtransport. Bussterminalen på Flatøy ligg rett i nærleiken og tilrettelegg for slik bruk. Ved større arrangement kan offentlige parkeringsplass på Flatøy nyttast då arrangementa vil vere sporadiske og på kveldstid når det er mykje ledig kapasitet her. Med godkjent dispensasjon, så kan arealet tiltenkt parkering heller nyttast som mellombels anlegg- og riggområde slik reguleringsplanen legg opp til.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

Det har vore ein streng praksis når det gjeld dispensasjon frå parkeringskrav i tidlegare Meland kommune. Omsyna bak parkeringskravet er å sikre at kvar eigedom kan syte for tilstrekkeleg parkering for å unngå parkering langs veg som kan skape trafikkfarlege situasjonar.

I søknaden er det vist til at det kan nyttast offentlege parkeringsplassar i ein periode, og vidare at trongen for parkering er liten ettersom dei fleste som kjem til lokala er born og unge som nyttar kollektivtransport. Det er klart ein fordel at bussforbindelsen i område er god. Samstundes vil det alltid vere ein god del som nyttar bilen og har trong for parkering, dette gjeld både born som er for liten til å ta buss sjølv og vaksne som heller vil kjøre samt bevegelsehemma.

Offentleg transport eller parkeringsplass på offentlig plass, er eit dårleg alternativ for bevegelsehemma. Dei har behov for å parkere i nærleiken av lokalet dei skal besøke, særleg når det her er snakk om kulturlokale. Det kan også oppstå uheldige situasjonar som kan utfordre trafikktryggleiken dersom bevegelsehemma og barn/unge skal bevege seg mellom lokalet, offentlig busstransport og veg. I denne samanheng vil administrasjonen nemne at det i søknad om bruksendring etter kap. 20 vil slå inn alle krav i TEK 17. Det inneber blant anna krav om nærleik for parkering for bevegelsehemma, krav om trinnfri gangadkomst med stigning mindre enn 1:15, heis eller løfteplattform, universell utforming, samtykke frå arbeidstilsynet med meir. Det er på noverande tidspunkt i saka ikkje avklart om alle desse krava kan oppfyllest, men administrasjonen ser at fleire av dei vil vere vanskeleg å nå. Når det gjeld kulturlokale spesielt for born og unge er det særleg viktig at det blir lagt til rette for alle.

Dispensasjon frå parkeringskravet vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker, og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen godkjenner dispensasjon, vil vurderinga kunne leggjast til grunn i andre liknande saker og opne fritak for parkeringskrav til næringsverksemd. Ein slik praksis vekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er stor.

Vidare har Vestland Fylkeskommune har kome med negativ uttale og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå parkeringskravet. Fylkeskommunen peker særleg på at «*Manglande parkeringsareal vil kunne føre til parkering på offentlege p-plassar eller på/langs offentlig veg. Dei offentlege p-plassane er sett av til innfartsparkering og er eit viktig ledd i strategien om å få fleire reisande over på kollektiv og begrense bilbruk. Det er difor svært viktig at desse p-plassane ikkje blir beslaglagt av andre enn dei som faktisk nyttar seg av kollektivtilbodet.*»

Administrasjonen er samd i Vestland Fylkeskommune si vurdering. Det vil vere uheldig dersom innfartsparkering fast blir nytta som parkering. Det er eit overordna mål om at fleire skal nytta kollektivtrafikk og det er i den samanheng avgjerande å ha tilstrekkeleg parkeringsplassar til dette.

Det følgjer av pbl.§ 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkeskommunen er negativ til tiltaket.

Når det gjeld mellombels dispensasjon vil det ikkje vere mulig for administrasjonen å vurdere varigheten av denne ettersom utbyggingsperioden det er regulert for ikkje er fastsatt. Det kan gå mange år før utbygginga skjer. Administrasjonen finn dermed at berre ein permanent dispensasjon vil kunne løyse saka.

Det er administrasjonen si vurdering er at vilkåra for å gje både permanent og mellombels dispensasjon frå parkeringskravet ikkje er oppfylt. På denne bakgrunn vert søknad om permanent eller mellombels dispensasjon frå parkeringskravet avslått.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting

- av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensninger har partene rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
 7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
 8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
 9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
 10. 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.
 11. 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 i saken:

27.07.2020	Merknad til klage frå Vestland Fylkeskommune - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1424974
27.07.2020	Brev til Vestland Fylke og Alver kommune .Løysing.	1424975
27.07.2020	HPSCAN_20200717161358499	1424976
10.07.2020	Førespurnad om Vestland Fylkeskommune vil oppretthalde klage på bruksendring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1422088
26.06.2020	Tilsvar frå tiltakshavar til trekt klage frå Fylkeskommunen i Vestland - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1413964
10.06.2020	Vurdering av utsatt iverksetting - gbnr 180 og 1285 Flatøy	1402054
08.06.2020	Utsatt iverksetting - Bruksendring - Fv. 564 - gbnr 1/80 Flatøy	1401552
03.06.2020	Søknad om dispensasjon fra parkeringskrav for næringsseiendom GBNR 1/80 og 1/285 Flatøy	1399629
27.05.2020	Klage på vedtak - Vedtak om bruksendring - Fv. 564 - gbnr 1/80, 285 Flatøy	1397160
30.04.2020	Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1353777
15.01.2020	Avslag - søknad om dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 Flatøy	1338773
04.02.2020	Ønske om synfaring - gbnr 1/80 Flatøy	1347341
27.01.2020	Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon - GBNR 1/80 Flatøy	1344083
27.01.2020	Klage å vedtak - avslag på søknad om dispensasjn GBNR 1/80 Flatøy	1344082
27.02.2020	Dispensasjonssøknad og vedlegg frå sak 19/1984 - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1356222
27.02.2020	Uttale til dispensasjonssøknad - GBNR 180 Flatøy - Bruksendring frå naust til næring - Meland kommune	1356223
27.02.2020	AcosSvarInn.xml	1356224
27.02.2020	Bilder, teikningar gbnr 180 dispensasjon sak 191984	1356225
27.02.2020	Bilde1	1356226
27.02.2020	Bilde2	1356227
27.02.2020	Bilde3	1356228
27.02.2020	Bilde4	1356229
27.02.2020	Bilde5	1356230

27.02.2020	Bilde6	1356231
27.02.2020	Bilde7	1356232
27.02.2020	Bilde8	1356233
27.02.2020	Bilde9	1356234
27.02.2020	Bilde10	1356235
27.02.2020	Bilde11	1356236
27.02.2020	Bilde12	1356237
27.02.2020	Bilde13	1356238
27.02.2020	Bilde14	1356239
27.02.2020	Bilde15	1356240
27.02.2020	Kart	1356241
27.02.2020	Teikning1	1356242
27.02.2020	Teikning2	1356243
27.02.2020	Teikning3	1356244
27.02.2020	Teikning4	1356245
27.02.2020	Teikning5	1356246
27.02.2020	Teikning6	1356247
27.02.2020	Epostmelding - Dispensasjonssøknad for Flatøyvegen 20 -epost	1356248
27.02.2020	Situasjonskart	1356249
27.02.2020	Dispensasjonssøknad - endring av bruk frå naust til næring	1356250
27.02.2020	Saksframlegg i sak 19/447 for klage på avslag gbnr 1/68 Flatøy- dispensasjon for riving av naust og oppføring av 2 naust med kurslokaler - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1356365
27.02.2020	Klage på avslag GBNR 1/68 Flatøy - dispensasjon for riving av naust og oppføring av kurslokale	1356366
27.02.2020	Vedlegg til saksframlegg frå sak 19/6872 - uttale frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 1/68 Flatøy	1357736
27.02.2020	Uttale - Meland - 1 68 - Flatøy - riving av naust og oppføring av næring kurslokaler - dispensasjon	1357737
28.02.2020	Politisk sak - gbnr 1_250	1357795
01.07.2020	Uttale - Dispensasjon frå parkeringskrav - Fv 564 - Gbnr 1/80, 285 Flatøy	1417641
19.06.2020	Trekkjer klage - Bruksendring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1408908
17.08.2020	Klage vert oppretthalden - Gnr 1 bnr 80 og gnr 1 bnr 285 Flatøy - Alver kommune	1430744
20.08.2020	Søknad om dispensasjon frå parkeringskrav vert oppretthalden - gbnr 1_80 og 1_285 Flatøy	1433487
23.06.2020	Trekkjer søknad om dispensasjon - Bruksendring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1410235
02.06.2020	E- post korrespondanse - førespurnad om dispensasjon frå kravet til parkering for næringseiendom - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1399218
20.08.2020	Uttale - Dispensasjon frå parkeringskrav - Fv 564 - gbnr 1_80 og 1_285 Flatøy	1433492
20.08.2020	Søknad om dispensasjon fra parkeringskrav for næringseiendom - gbnr 1_80 og 1_285 Flatøy	1433493

Arkiv: GBNR-234/43, FA-
L42, HistSak-19/2126
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 31.07.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
109/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

**Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av naust med naudsynte terrengingrep-
gbnr 234/43 Eide ytre**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/851, datert 29.04.2020, vert gjort om.

Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 234/43

Tiltakshavar: Vidar Lehmann

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting: Ja

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 070/20, datert 29.04.2020 om dispensasjon for naust med naudsynte terrengingrep.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«PM- 070/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø tek klagen delvis til følgje og godkjenner omsøkt naust. Søknaden om dispensasjon i frå kommuneplanens arealdel (vedteke oktober 2019) sin § 3.4.1 –LNF områder (Landbruks-, natur og friluftsområde), § 3.5.1 generelt (Bruk og vern av sjø og vassdrag), samt plan- og bygningslova sin § 1 -8 , Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag vert godkjent.

Utvalet vil vise til at synfaringa viste at eit naust med kan byggjast på staden på ein harmonisk måte, utan at strandsona vert særleg forringa, og at tiltaket vil byggje opp under det eksisterande naustmiljøet som ligg på begge sider av omsøkt stad. Tiltaket vil heller ikkje koma i konflikt med frilufts- eller andre miljøinteresser i området. Ut frå ei samla vurdering meiner APM at fordelene med omsøkt tiltak difor er klart større enn ulempene, og at det kan gjevast dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland i skriv, datert 03.06.2020, over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø saknr. 070/20, datert 29.04.2020.

Det er gjeve utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endeleg avgjort i skriv, datert 11.06.2020.

Kommunen har mottatt tilsvar frå tiltakshavar, datert 13.07.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen på dispensasjon er mottatt den 03.06.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i første møte etter sumarferien den 02.09.2020.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til

departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for tidlegare Lindås kommune er definert som *LNf-område* på land og bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner i sjøen. Vidare ligg tiltaket i omsynssona for friluftsliv (H530_oF05 Hindenesfjorden sør), jf. KPA § 4.1.4.

Kart/foto

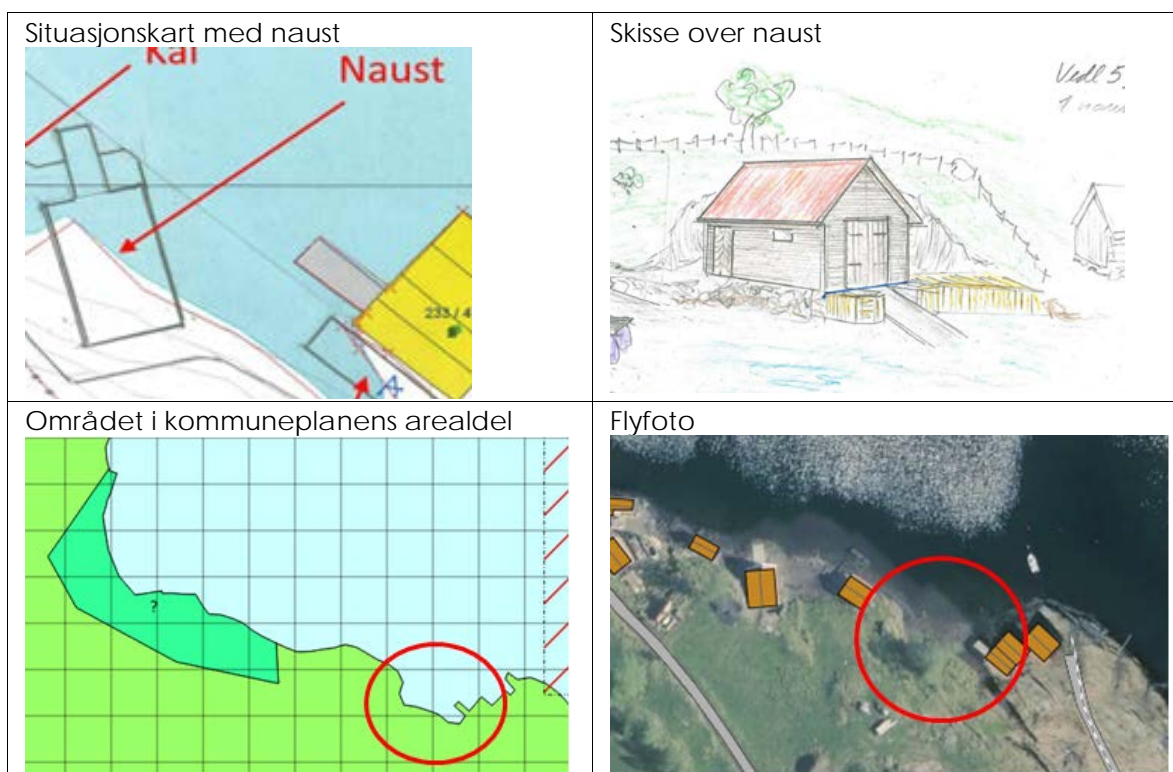


Foto lagt ved tilsvar til klagen



Fig 1 a.
Øygruppen i tidde
Hurdnesfjorden



Fig 1 b
området på andre
sida av vassbotnen

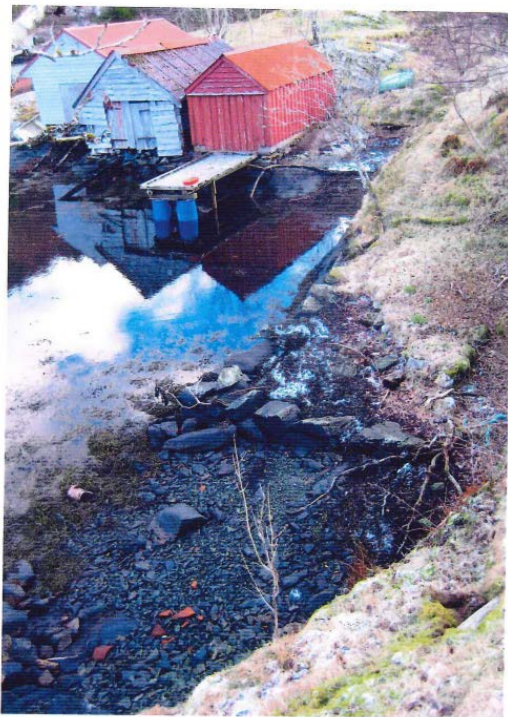


Fig 1 c
Det aktuelle området

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 12.09.2019. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Vi viser til at området rett nord for omsøkt område er vist med formålet LNF-spreidd næring i ny kommuneplan. Der skal ein mellom anna kunne etablere naust, kaifront og vinterlagring av båtar. Vi meiner behov for lagring av båtar bør kunne løysast i dette området når ny kommuneplan vert vedtatt.

Vi legg då òg vekt på at det omsøkte området ligg i eit fint kulturlandskap og har strandsoneverdiar i form av både landskap og i å vere tilgjengeleg. Dei omsøkte tiltaka vil føre til terrenginngrep og utfylling i sjø, noko som vil påverke dei verdiane som pbl. § 1-8 sikrar negativt.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon i denne saka.»

Det er no gitt dispensasjon for oppføring av naust med naudsynte terrenginngrep, men avslag på dispensasjon for båtslipp, kai, internveg og øvrige terrenginngrep. Fylkesmannen si vurdering er at det er noko uklart kva terrenginngrep som er naudsynt, men det synest klart at det framleis må fyllast i sjø og sprengast noko for å plassere eit naust som vist på situasjonskartet.

Fylkesmannen meiner, som vi skreiv i uttalen vår, at området har strandsoneverdiar, og vi meiner framleis at plassering av eit naust her vil påverke desse verdiane negativt. Eit nytt privat naust vil til ein viss grad privatisere området meir, og terrenginngrep vil påverke kulturlandskapet. Det er også ein strandsoneverdi i seg sjølv å halde strandsona fri for inngrep.

Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier

tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»

Fylkesmannen meiner at området har strandsoneverdiar som vil verte forringa om ein tillèt bygging av eit nytt naust her. Lindås kommune vedtok ny kommuneplan hausten 2019, der naust var eitt av temaa som vart vurdert. Det omsøkte området er ikkje sett av til naust. Fylkesmannen er kritisk til dispensasjon frå ein heilt ny kommuneplan, særleg når tiltaket ligg i strandsona. Vi kan ikkje sjå at det er særlege grunnar for ein dispensasjon i denne saka, som vil skilje ho ifrå andre søknader om dispensasjon for naust. Det kan verte vanskeleg for kommunen å gje avslag på kommande søknader om dispensasjon for naust. Vår vurdering er at det er fare for å setje ny kommuneplan til sides som styresverktøy. Vi viser til at det er kommuneplanens arealdel som skal fastsette framtidig arealbruk i kommunen jf. pbl. § 11-6

Vi viser også til Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen: «Gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven skal strandsonen vurderes helhetlig og langsiktig. Arealbruken skal vurderes konkret i forhold til de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen. Strandsonen skal vurderes i kommuneplanen, og eventuelt i regionale planer der det er hensiktsmessig.»

Fylkesmannen si vurdering at både arealdelen av kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune og rikspolitiske retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona vert vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon i denne saka. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Alver kommune sitt vedtak av 29.04.2020, saksnr. 070/20.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.»

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannen sitt skriv handlar hovudsakleg om tre punkt:

A. Det omsøkte området sin verdi som strandsone.

B. Spørsmålet om presedens for komande søknader.

C. Tilhøvet mellom søknaden, regelverket og forvaltinga

Til A: Indre del av Hindenesfjorden har gode kvalitetar både som naturområde og med strandsoner. Det gjeld særleg arkipelaget av øyar, men og fleirtalet av dei andre vide strandnære areala. Vedlegg 1a syner øyområdet, og 1b det solvende strandområdet tvers over den her aktuelle vågsbotnen.

Foto 1c syner det omsøkte arealet på fjære sjø, med grunnmuren av naustet som sto der fram til utpå 1900-talet. I kontrast til dei to andre fotoa ligg dette arealet i ei bratt nordhelling som gjer at strandområdet der naustet er tenkt sjølv om sommaren ikkje har sol i den mest aktuelle delen av dagtida, og inga sol i det heile i resten av året. Grunna utafør er dels ruglete steingrunn, dels søylebotn, og såleis heilt ueigna som vasse- stupe- og badeplass, like eins til kasteslukfiske frå land.

Foto 1c er teke frå øvre kanten av den nemnde hellinga. Eit brattberg ned til sjøen i nordkant av området gjer at ein her ikkje kjem vidare nordover. Området er ein avsølt (solfattig) utkile.

Til bading og opphald er det dessutan avsett eit strandområde med vegtilførsle berre nokre få hundre meter lenger ute langs Strandavegen.

For dei som er kjende i området, irekna areal- og planutvalet si synfaring tidlegare i år, burde det vera openbert at det omsøkte området har betrakteleg mindre natur- og strandsoneverdi enn det massive fleirtal av andre vide areal i området. Å framheva aktuell eller framtidig strandsoneverdi av dette området skuldast etter vår meining manglande lokalkjennskap.

Naustarealet gjeld heller ikkje eit nytt område, men er ein del av eit tradisjonelt naustområde med tre naust på eine sida og eit på den andre. Som før nemnt og synt på foto 1c inneheld området framleis grunnmuren av eigedomen sitt for lengst nedrotne naust.

I Lindås kommune sine føresegner for naustbygging var det mellom anna framheva at der det skulle byggjast naust, burde ein ikkje satsa på spreidd bygnad, men på fortetta naustområde.

Avstår ein - som det under sakshandsaminga er tilrådd - å avstå frå køyreveg fram og frå opptrekk, kaifront, snuplass og parkering, kan det om så er ønskjeleg byggjast opp att eit naust med utsprenging utelukkande under bakre kant av sjølve naustet. Det er difor ikkje

rettvisande når Fylkesmannen i sitt skriv av 3 juni 2020 framleis nyttar det gamle kartet som illustrasjon.

Vi er ikkje ueinige i at lov- og regelverk for strandsoner vert nøye handheva på alle nivå. På den andre sida er det stor skilnad på situasjonen i Oslofjorden og Sørlandet og på tilhøva langs store deler av Vestlandet. Gjerne generelt, men særleg i siste høve er det på tide at god lokalkjennskap får koma til tydelegare uttrykk.

Til B: Fylkesmannen åtvarar mot at dispensasjon kan gjera at ein må seia ja til andre seinare. Vi er einige i at forskjelsbehandling ikkje skal praktiserast.

Igjen vil vi understreka at det her ikkje gjeld eit nytt område, men eit område inne i eit tradisjonelt naustområde og med ingen eller heilt minimal verdi som strandsone. Skulle ein likevel velja å insistera på området sin strandsoneverdi, vil stranda utanom del 5 breiddemetrane til sjølve naustet framleis vera fullt tilgjengeleg. Kva folk i så høve kunne gjera eller oppleve der, med eller utan eit naust, ville vi vera takksame for å få konkretisert.

For å gje presedens for andre prosjekt, må minstekravet òg vera at dei same kriteria som gjeld for dette prosjektet også gjeld like mykje for eventuelle følgjande. Det gjer at risikoen for presedens er svært liten. I del få attverande tilfelle der saka måtte gjelda både (1) fortetting av eit eksisterande tradisjonelt naustområde og samstundes (2) på eit avgrensa areal utan nemnande verdi som strandsone, bør spursmålet heller vera om søknadane då anten burde få dispensasjon eller i det minste få støtte i komande arealplanar.

TIL C: For å klårleggja tilhøvet vil vi starta med å rekapitulera relevante sider av saksgangen:

Våren 2018 vart det avtalt med seljaren at vi skulle kjøpa Hellebergstykket. Av helsemessige grunnar hjå seljaren måtte det formelle utstå til slutten av september 2018. Dette var to veker etter at fristen var ute for innsending av framlegg til Lindås kommune sin komande arealplan.

Spurnad om vi likevel kunne få innspel om naustgrunn til den nye arealplanen kunne ikkje innvilgast, men vi vart oppfordra til å søkja om dispensasjon i høve til gjeldande plan. Vi rekna då med at søknaden vår i det vidare ville verta handsama i samhøve med dette.

I den då gjeldande arealplan hadde både vårt stykke og strandsona til naboeigedomen i nord LNF-status. Likevel vart det på naboeigedomen i 2017 og 2018 oppført to godkjende naust. Dette gjortde vi uttykkjeleg merksam på i den opphavelige søknaden, men då avslaget kom først etter om lag tre-kvart år, vart dette punktet ikkje kommentert.

Først hausten 2019, d.v.s, meir enn eit år etter at desse nausta var bygde, og medan vår sak framleis var til handsaming, vart den nye arealplanen vedteken, og som innebar at strandsona til naboegedomen endra status til «LNF-spreidd næring».

Vi nytta oss då av klageretten, og meinte mellom anna at vi her var utsette for ei klår forskjelsbehandling. Grunnane til dette var (1) at vår søknad omfatta naust av eksakt same type som naboegedomen sine godkjende, (2) at både deira og vår søknad var fremja under same status i same gjeldande arealplan og (3) at oppføring av naust på vår grunn ikkje ville vera til hinder for naboegedomen. Det siste kan underbyggjast med at våre grannar i nord ikkje hadde innvendingar då dei fekk nabovarsel frå oss.

Likevel opplever vi no at Fylkesmannen nyttar naboegedomen sin nye status som eit av hovudargumenta mot vår søknad. Som nemnt kunne vi forstått det dersom godkjenning av vår søknad ville skapa ulemper for naboen. Det er ikkje tilfelle, og i alle høve ikkje når vår søknad i mellomtida er endra til berre eit naust, ingen kaifront, inga sprenging utanom sjølve tomta og heller ikkje ny veg eller opptrekk for bygda sine småbåtar.

Sett frå vår synstad kunne Fylkesmannen sitt siste utspel oppfattast som å gje ei ny forordning tilbakeverkande kraft på ein søknad som enno ikkje var ferdigbehandla under andre

føresetnad er.

Vi ønskjer å unngå å tværa denne saka unødige ut, det vere seg juridisk eller administrativt. For oss personleg har det vore ei påkjenning, så vel den altfor lange handsamingstida for vår første søknad og det vi til no har opplevd i samband med klaga.

Langvarig og sterk historisk personleg tilknytning til Eidetræet og heile nærområdet si framtid har og gjort det ekstra tungt å måtta bruka så mykje tid og krefter på denne saka.

Ikkje dess mindre oppmodar vi Utval for areal, plan og miljø til å oppretthalda sitt samrøystes vedtak av 29/04 2020.»

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden som gjaldt

oppføring av naust med naudsynte terrenginngrep og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Forvaltningspraksis i kommunen er streng når det gjeld nye naust i områder der dette ikkje er planlagt. Ein spredt nedbygging av strandsona, gjort med dispensasjonar, er ikkje noko kommunen ønsker. Dette kjem også frem i den nylege vedtatte kommuneplanen, der det er åpna for naust i konkrete områder. Dette medfører at man ikkje kan forvente å få bygga naust i andre områder.»

Søkar har i sin søknad argumentert med at område ikkje er særleg egna som badeplass eller ein stad der det ferdast mykje folk langs vannkanten. Kommunen vil presisera at strandsona også skal være tilgjengelig frå sjøsida, med for eksempel kajak og småbåtar. Det er også viktig at ein ikkje bygger ned områder det det kan tenkast at born kan leike. Folk ferdast også utanfor sti. Eit naust i dette området vil privatisere området på en uheldig måte, som igjen kan fortrenge ålmenta si ferdsel på området.»

Utgangspunktet for vurderinga er ein streng praksis i strandsona. Allmenta skal ha moglegheit til å nytte strandsona til rekreasjon og oppleving etter eige ønske og behov utan å møte hinder i form av eit nytt naust.

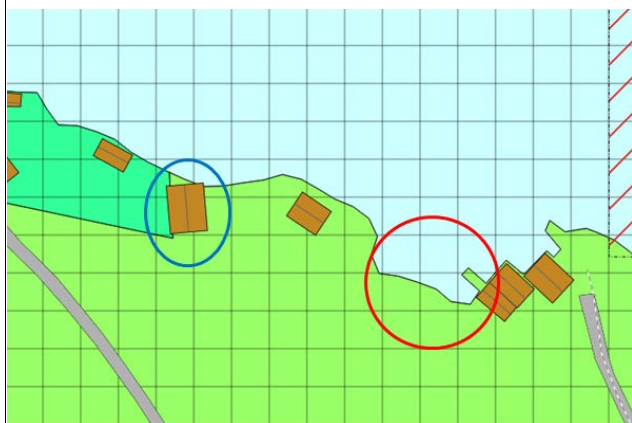
Området har strandsoneverdiar i form av tilgjenge frå sjøsida og i form av ferdsel i strandsona for både barn og vaksne. Dette til tross for at området er bratt og lite tilgjengelig. Ein viktig strandsoneverdi i seg sjølv vert difor å halde strandsona fri for inngrep.

Strandsoneverdiar vil vere likelydande og gjere seg gjeldande med ulik styrke avhengig av kva stad ein oppheld seg i kommunen. Då saka kan nyttast som eksempel for likebehandling for oppføring av naust i strandsona i heile kommunen, vert presedensverknaden stor.

Vidare vert området ytterligare privatiserast då naustet vil vere i privat eie og bruk. Kulturlandskapet vert også negativt råka.

Dessutan vart det i arbeidet med ny arealdel i kommunen gjort ei konkret vurdering for nausteområde i heile kommunen. Det vart oppretta fleire nausteområder, jf. KPA § 3.4.5. Omsøkt areal er derimot ikkje satt av til naustområde. Dette inneber at planen ikkje opnar for oppføring av fleire naust på det omsøkte arealet.

Til venstre i kartutsnittet visast areal i dagens KPA satt av til område for LNF-spredd næring (LSN 11, vist med ein eigen grønfarge). Resten av området er eit ordinært LNF-område.



Etter administrasjonen sitt syn, så vil det vere uheldig om det vert gitt dispensasjon i frå ein så ny kommunedelplan. Dette vil svekke kommuneplanen som styringsverktøy i arealforvaltninga.

Tiltakshavar påstår at det ligg føre usakleg forskjellsbehandling i saka ved at andre naust er gitt godkjenning i nyare tid. Administrasjonen visert til oppføring av naust på gbnr. 234/99, ca. 50 meter i frå omsøkte naust. Sjå kartutsnitt over, der naust på gbnr. 234/99 er markert med blå sirkel og omsøkt naust er markert med raud sirkel.

Naustet vart godkjent oppført i 2016. Skilnaden for dette naustet og vår sak er fleire. Naustet ligg på en eigen nausteigedom, som vart godkjent i 2013. Både delingssøknaden og byggesøknaden er derfor godkjent etter tidlegare KPA 2011-2023, mens noverande søknad er vurdert opp mot dagens KPA 2019-2031 (begge KPA for tidlegare Lindås kommune). Det godkjente naustet ligg også tett opp i mot, og delvis inn i, LSN 11-området. Dette er eit næringsfelt der allmenta ikkje har like store interesser, i motsetning til omsøkte naust.

På denne bakgrunn ligg det ikkje føre verken juridisk eller faktisk likskap mellom naustet frå 2016 og noverande søknad om oppføring av naust med naudsynt terrenginngrep. Sakene skal ikkje likebehandlast og det ligg difor ikkje føre usakleg forskjellsbehandling.

Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at klagen på dispensasjon for oppføring av naust med naudsynte terrenginngrep skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunnjevne, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. 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.
11. 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 i saken:

13.07.2020	Dispensasjon for naust - gbnr 234/43 Eide ytre	1422672
13.07.2020	Foto vedlegg	1422673
12.06.2020	Stadfestar mottatt klage på vedtak om dispensasjon for naust - gbnr 234/43 Eide ytre	1404731
08.06.2020	Klage - Alver - gbnr 234/43 Eide ytre - naust m m - dispensasjon	1401767
30.04.2020	Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust , båtslipp, kai, internveg og terrengarbeider - gbnr 234/43 Eide ytre	1374270

08.01.2020	Vedlegg nr. 2 Kart og teikningar	1336889
08.01.2020	Vedlegg nr. 1 Opplysningar gjeve i nabovarsel	1336888
08.01.2020	Dispensasjonssøknad - gbnr 234/43 Eide ytre	1336887
08.01.2020	Klage vedr. avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 234/43 Eide ytre	1336891
24.01.2020	Uttale vedr oversending av søknad om dispensasjon for utfylling i sjø og naust til uttale - gbnr 234/43 Eide ytre	1343774
24.01.2020	Gbnr 23443 Eide ytre - Uttale til søknad om bygging av naust	1343783
24.01.2020	Uttale til søknad om bygging av naust - 19/27518 - Gbnr 234/43 Eide ytre	1343782
24.01.2020	Uttale til søknad om dispensasjon for utfylling i sjø samt oppføring av to naust - gbnr 234/43 Eide Ytre	1343794
24.01.2020	Uttale - Lindås - 23443 - Eide ytre - Naust og utfylling i sjø - dispensasjon	1343798
24.01.2020	Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 234/43 Eide ytre	1343797
24.01.2020	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 234/43 Eide ytre	1343807
12.03.2020	Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust - gbnr 234/43 Eide ytre	1344842
24.01.2020	Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust - gbnr 234/43 Eide ytre	1339260

Arkiv: GBNR-24/3, HistSak-
19/3199, FA-L33
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 30.07.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
110/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

**Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til frådelling av bustadtomt- gbnr 24/3 Fammestad
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/386, datert 29.04.2020, vert gjort om.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 24/3

Adresse: Reikeråsvegen 69

Tiltakshavar/eigar: Morten Tveit og Merethe Vindenes

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting: Ja

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 064/20, datert 29.04.2020, om dispensasjon og løyve til frådelling av bustadtomt.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 064/20 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og administrativt vedtak i sak 20/386, datert 12.03.2020, vert endra.

Utval for areal, plan og miljø gjev, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, 19-6 og 19-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommunedelplanen sin arealdel for frådelling av ny bustadtomt som omsøkt på ca. 1 400m² frå gbnr 24/3.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådelling av ny bustadtomt som omsøkt på ca. 1 400m² frå gbnr 24/3.

Grunngjevinga følgjer:

Utval for plan, areal og miljø meiner det ligg føre ei overvekt av omsyn som talar for å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2. Det vert vist til at omsøkt tomt grensar inntil to eksisterande tomter og punkterer såleis ikkje urørt landskap. Vidare ligg tomta i god avstand til dei samanhengande innmarksområda på Fammestad. Så ei eventuell deling vil ikkje påføre landbruket i området drifts- eller miljømessige ulemper. Det vert vist til landbruksfagleg fråsegn i saka som støttar dette. Vidare vil ein vise til at området låg inne som LNF- spreidd for bustadar i kommuneplanen sin arealdel for perioden 2011 - 2023, og at det difor tidlegare er gjort arealvurderingar som støttar opp under at arealet er eigna til bustadføremål, og at tiltaket i svært liten grad kjem i konflikt med viktige miljø og landbruksinteresser m.v.

Utval for areal, plan og miljø meiner difor etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova sin § 19-2 om dispensasjon. Utvalet kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon på denne staden til omsøkt føremål vil medføra at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispenserast i frå vil verta vesentleg tilsidesett.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland i skriv, datert 18.06.2020 over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø sak 064/20, datert 29.04.2020.

Det er gjeve utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endeleg avgjort i skriv, datert 16.07.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt innan den 18.06.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i første møte etter sumarferien den 02.09.2020, og vert ikkje handsama innan fristen grunna sumarferie.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert områderegulert innanfor det som i kommuneplanen (KPA) sin arealdel 2019-2031 for tidlegare Lindås kommune er avsett til LNF-føremål.

Historikk endra planstatus

Omsøkt område var tidlegare ein del av uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Lindås kommune var definert som LNF-område med spreidd bustadbygging. Området kunne i samsvar med tidlegare føresegn pkt. 5.11 i arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 byggast ut med ein bustad i planperioden.

Løyve til frådelling av den eine bustadparsellen i perioden vart gjeve den 07.07.2017 i sak 16/3839 i tidlegare Lindås kommune. Den nye bustadparsellen vart gjeve gbnr 24/153.

Frådelling hadde dermed heller ikkje vore i tråd med tidlegare kommuneplan for Lindås ettersom kvoten for nye bustader var brukt opp.

Kart/foto

<p>Utsnitt KPD 2019-2031. Uregulert grønt område er avsett til LNF-føremål. Uregulert gult område er avsett til bustadføremål.</p>	<p>Innsendte situasjonskart, datert 21.08.2019, viser området slik det var i gamal arealdel til kommunedelplanen 2011-2023 dvs. LNF-område med spreidd bustadbygging.</p>
--	---



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 11.03.2020. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Kommunen har nyleg etter ei konkret vurdering valt å tilbakeføre område til LNF-formål i samband med ein kommuneplanprosess. Vi viser 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.

Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon i denne saka kan gjere det svært utfordrande å styre etter kommuneplanen for Lindås. Vi viser til at kommuneplanen sin arealdel skal fastsette framtidig arealbruk for området jf. pbl. § 11-6. Det er store planmessige ulemper i saka og vi kan ikkje sjå at dei personlege fordelane veg opp for dette.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for ein dispensasjon i saka og rår ifrå.»

Fylkesmannen vil legge til at det omsøkte området ligg på ein landbrukseigedom og arealet er registrert som produktiv skog. Arealet er av verdi for landbrukseigedomen og bør ikkje delast ifrå. Vi er samd med administrasjonen i Alver kommune om at ein frådelling vil føre til ein uheldig omdisponering og ytterlegare fragmentering av landbrukseigedomen.

Vi viser også til at det er sett av områder til bustad i nærleiken og at kommunen har vurdert at det er tilstrekkeleg områder for bustadbygging i kommuneplanen også i distrikta. Vi kan ikkje sjå at det er bustadomsyn å ta i denne saka.

Fylkesmannen si vurdering er at omsyna bak LNF-formålet vert vesentleg tiilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt i denne saka, jf. grunnngjevinga ovanfor.

I tillegg kan Fylkesmannen ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene etter ei samla vurdering av saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for å kunne gje dispensasjon er då ikkje oppfylt. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Alver kommune sitt vedtak av 29.04.2020, sak. 064/20.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon. Fylkesmannen ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Dersom klaga ikkje vert tatt til følge, skal saka sendast Fylkesmannen i Vestland. Fylkesmannen vil deretter senda saka til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.»

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

VURDERING

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

«Det er administrasjonen si vurdering at bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde.

Tiltakshavar fremjar at frådelinga vil gje dei moglegheit til å busette seg i eit område som ikkje er eit tettbygd bustadfelt er eit personleg omsyn. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra ikkje kan tilleggas vekt.

Tiltakshavar viser til mangel på bustadtomter/bustader i distriktet som truleg er ein grunn til at fleire ikkje etablerer seg her. Det er eit faktum at Alver kommune har tilstrekkeleg areal avsett til bustadføremål og bustadreserva er gode, også i distrikta. Det vert vurdert at skildra mangel på bustadtomter ikkje kan tilleggas vekt.

I tillegg må frådeling av bustadtomtas vurderast opp mot presedensverknad. Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå bustadtomt.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen gir dispensasjon, vil vurderinga kunne leggest til grunn i andre liknande saker og opne for frådeling av bustadtomtar med eller utan etablert bustad. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak er stor og kan tilleggas vesentleg vekt.»

Administrasjonen held fast ved vurderinga som er gjort tidlegare.

I tillegg er området nyleg vurdering tilbakeført frå LNF-område med spreidd bustadbygging (med oppbrukt kvote for nye bustader) til LNF-formål i samband med ny kommuneplan (KPA) sin arealdel 2019-2031/2031 for tidlegare Lindås kommune. Den nye kommuneplanen vart vedteken av Plan- og miljøutvalet og endeleg vedteken av kommunestyret 15.10.2019. Slik Fylkesmannen tydeleggjer, så kan ein dispensasjon i denne saka gjere det svært utfordrande å styre etter kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune.

Administrasjonen legg til grunn at det er dei store planmessige ulempene saka som må gis avgjerande vekt.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket om dispensasjon og løyve til frådelling av bustadtomt gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. 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.
11. 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 i saken:

16.07.2020	Ny vurdering av utsatt iverksetting med korrekt faktum - gbnr 24/3 Fammestad	1423457
18.06.2020	Klage - Alver - gbnr 24/3 Fammestad - frådelling av bustadtomt - dispensasjon	1408526
10.06.2020	E-post korrespondanse - Fylkesmannen har mottatt	1404006

30.04.2020	vedtak til klagevurdering - gbnr 24/3 Fammestad Klage på avslag på frådelling av bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad	1371475
07.04.2020	Løyve til utslepp ny bustadtomt gbnr. 24/3 Fammestad	1370514
07.01.2020	Svar på søknad om utvida bruk av avkjørsle og avtale om veg	1336751
07.01.2020	Avtale om vatn og avløpsvatn/overvatn og serviceavtale biovac minirensanlegg	1336750
07.01.2020	Situasjonskart	1336749
07.01.2020	Søknad om dispensasjon til frådelling GBNR 24/3	1336748
07.01.2020	Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 24/3 Fammestad	1336747
09.01.2020	Førebels svar på søknad - sak 19/3199 i Lindås- gbnr 24/3 Fammestad	1337586
12.03.2020	Uttale - gbnr 24/3 Fammestad - frådelling av bustadtomt - dispensasjon	1362781
12.03.2020	Avslag på søknad om frådelling av bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad	1362859
24.03.2020	Klage på avslag om frådelling - GBNR 24/3 Fammestad	1366392
24.03.2020	Vedlegg til saka	1366393
24.03.2020	Søknad om utslipp av sanitært og kommunalt avløpsvann fra hus og hytter	1366394
24.03.2020	Utseppsløyve av 29.03.2017 frå Lindås kommune	1366395
24.03.2020	Serviceavtale av 19.03.2019 og foto	1366396
15.04.2020	Uttale til klage på søknad om deling på gbnr 24/3 Fammestad	1372169
15.04.2020	2018983 Uttale til klage på søknad om deling på gbnr 243 Fammestad	1372170

Arkiv: GBNR-196/60, FA-L42
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 18.08.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
111/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av bustad og garasje - gbnr 196/60 Midtgård

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagene vert ikkje teke til følgje og vedtak fatta av areal, plan og miljø i sak 20/3074, datert 11.03.2020, om dispensasjon frå arealføremålet BFF1 (fritidsbustad) i reguleringsplan Fløsvika bustadfelt/planid.: 1263-201009 for etablering av heilårsbustad på eigedom gbnr 196/60 samt administrativt vedtak i sak 20/8069, datert 06.07.2020, om løyve til bustad og garasje, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 og 20-3.

Saksopplysningar

Eigedom: 196/60

Adresse: Leknesvegen 199

Tiltakshavar/eigar: Terje Tredal, representert av Arkoconsult AS

Klagar: Vestland Fylkeskommune

Saka gjeld klage på vedtak fatta av areal, plan og miljø, sak 20/3074, datert 11.03.2020, om dispensasjon frå arealføremålet BFF1 (fritidsbustad) i reguleringsplan Fløsvika bustadfelt/planid.: 1263-201009 for etablering av heilårsbustad på eigedom gbnr 196/60 samt administrativt vedtak, sak 20/8069, datert 06.07.2020, om løyve i eitt trinn til bustad og garasje.

Vedtaket fatta av areal, plan og miljø i sak 20/3074, datert 11.03.2020, vart samrøystes vedteke og har følgjande ordlyd:

«APM- 051/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet BFF1 (fritidsbustad) i reguleringsplan Fløsvika bustadfelt/planid.: 1263-201009 for etablering av heilårsbustad på eigedom gbnr. 196/60.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.”

Administrativt vedtak, sak 20/8069, datert 06.07.2020, om løyve i eitt trinn til bustad og garasje har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av einbustad og garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 9.6.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 6.5.2020 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 26.9.2018.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avkjørsle.
3. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Vestland Fylkeskommune i skriv, datert 28.05.2020, på vedtak fatta av areal, plan og miljø, sak 20/3074, datert 11.03.2020, om dispensasjon frå arealføremålet fritidsbustad for oppføring av heilårsbustad samt klage på administrativt vedtak, sak 20/8069, datert 06.07.2020, om løyve i eitt trinn til bustad og garasje.

Klage i sak 20/3074 (dispensasjon) og i sak 20/8069 (byggeløyve) vert behandla samla.

Fylkeskommunen har klaga på dispensasjonen og bedt om utsatt iverksetting av vedtaket. Det er ikkje gjeve utsett iverksetting av vedtaket om dispensasjon inntil klagen er endeleg avgjort i skriv datert 08.07.2020:

«Eigedomen er regulert til fritidsbustad i Reguleringsplan for Fløsvika bustadfelt. Planen har regulerte byggegrenser mot fylkesvegen. Vedtaket som er klaga på inneber at det er gitt dispensasjon for å bygge heilårsbustad på eigedomen. Tiltakshavar vil kunne bygge fritidsbustad innanfor gjeldande byggegrense i samsvar med reguleringsplanen.

Etter ei førebels vurdering av klagen er det ikkje kome fram tilhøve som tilseier utsett iverksetting av vedtaket i denne saka. Det er heller ikkje lagt fram nye opplysningar i klagen som verkar inn på den konkrete avgjerda.» Administrasjonen har i løyvet presisert at «.. arbeid som vert utført før klagesaka er endeleg avgjort, uansett vert utført på eigen risiko.»

Administrasjonen gav byggeløyve då det ikkje er gjeve utsatt iverksetting i saka.

Fylkeskommunen har, i tillegg til klagen på dispensasjonen, no også klaga på byggeløyvet.

Kommunen har mottatt tilsvar til klagen frå tiltakshavars sin representant, Arkoconsult AS den 16.08.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen på dispensasjon er mottatt den 28.05.2020 og er mottatt innan fristen. Klagen på dispensasjon er opprethalden av Vestland Fylkeskommune i skriv av 10.07.2020. I dette skrivet vert det og fremma klage innan rett tid på byggeløyvet.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i første møte etter sumarferien den 02.09.2020.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Påberopt saksbehandlingsfeil

Vestland Fylkeskommune har i sin klage påberopt saksbehandlingsfeil frå kommunen si side då saka ikkje er sendt på høyring til fylkeskommunen:

«Alver kommune har ikkje har sendt saka på høyring jf. pbl § 19-2, og vi har vi ikkje fått høve til å uttale oss slik vi skal. Dette er ein saksbehandlingsfeil, og vedtaket er derfor fatta med bakgrunn i mangelfulle saksopplysningar. Alver kommune har heller ikkje sendt vedtaket til klagevurdering, før dei vart gjort merksam på forholdet.»

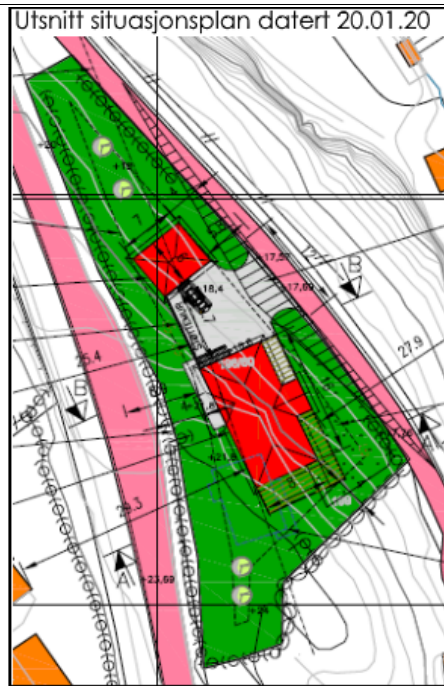
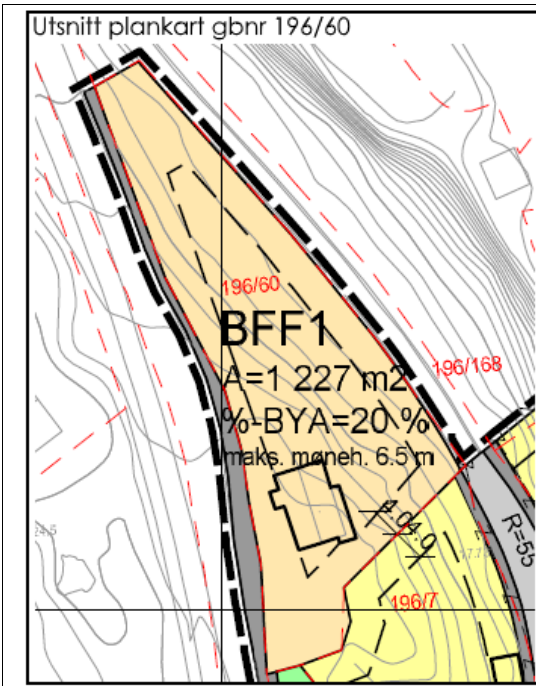
Det er korrekt at saka ikkje har vore sendt på høyring til fylkeskommunen. Ettersom tiltaket skal plasserast innanfor byggegrense i reguleringsplanen, og det er gitt løyve til utvida bruk av avkøyring til kommunal veg, vart ikkje søknaden sendt på uttale til fylkeskommunen. Kommunen er av den oppfatning at dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad til bustad ikkje råker ved dei omsyn som Vestland fylkeskommune skal sikre. For det tilfellet at dei skulle hatt den på uttale, meiner vi at feilen uansett er reparert ved at fylkeskommunen har fått vedtaket på klagevurdering, jf. forvaltningslova (fvl.) § 41.

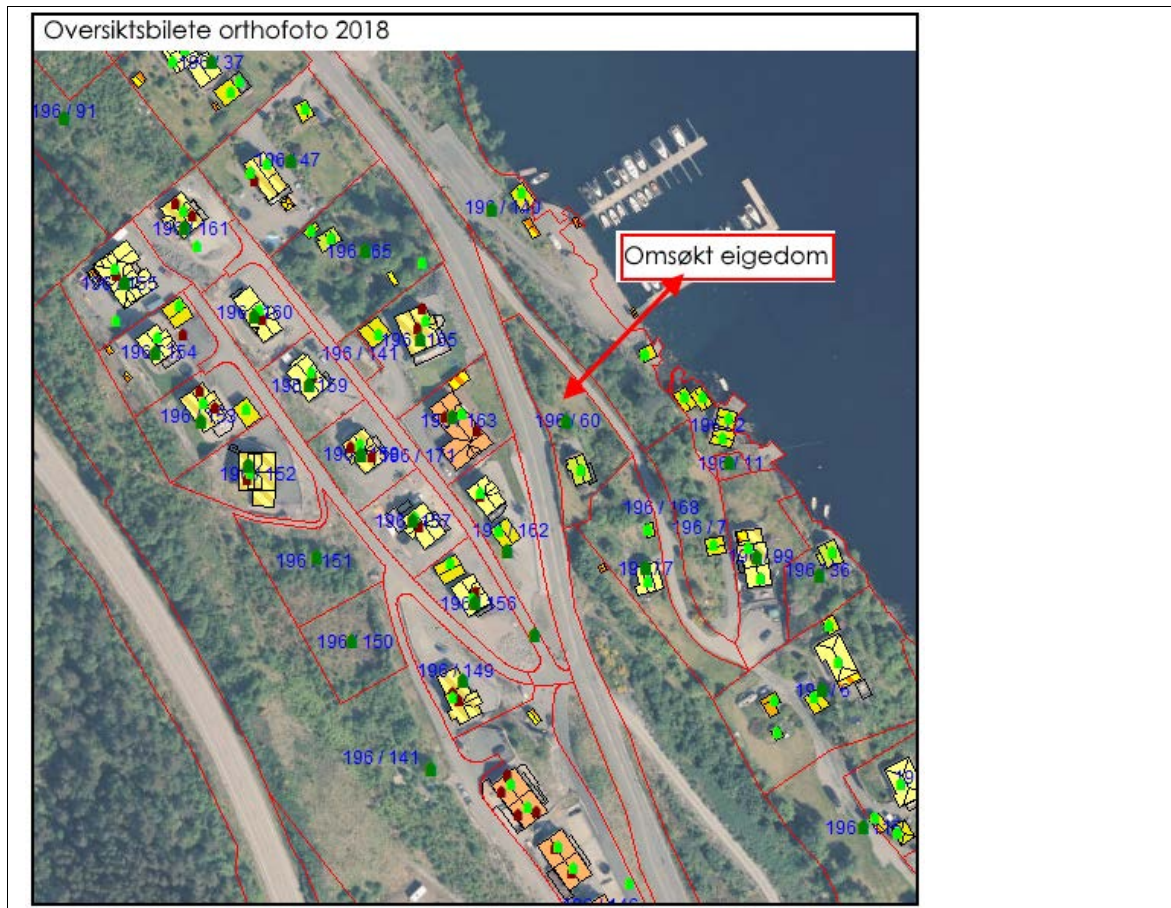
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika bustadfelt/planid.: 1263-201009 er definert som BFF1 fritidsbustad.

Grad av utnytting er oppgjeve til 20 % BYA og maks mønehøgde er oppgjeve til 6,5 meter. Det ligg regulert byggegrense mot tilgrensande veg og naboeigedomar.

Kart/foto





Bilete frå klagen på dispensasjon.

«Bilete: Tatt frå fv. 5452 og viser eksisterande fritidsbustad (t.v.). Biletet til høgre er tatt frå kommunal veg og viser utgraving av tomt.»



Klagegrunnar

Klagen på dispensasjon er i hovudsak grunngeve med følgjande:

«Tiltakshavar har søkt om å oppføre ein bustad på ein eigedom som i dag er regulert til fritidsetnad med påståande fritidsbustad. Eigedommen ligg mellom fylkesveg 5452 Leknesvegen og kommunal veg. Så vidt vi kan sjå har eigedommen tidlegare hatt ein

gangtilkomst frå fylkesvegen. Det kjem fram av saksopplysningane at tiltakshavar har søkt om avkøyrse til kommunal veg.

Kommunen har i si vurdering lagt særleg vekt på ansvarleg søkar sine argument for å gje dispensasjon. Argumenta som søkar legg til grunn er at det vil vere naturleg å endre bruken til bustad fordi området for det meste er bygd ut med einebustader i dag. Det er og argumentert med at planlagt utbygging vil vere i samsvar med grad av utnytting slik det kjem fram av plankartet, og at alle tiltak er plassert innanfor den regulerte byggjegrensa.

Vi kan ikkje sjå at forholdet til fylkesvegen har vore til vurdering i dispensasjonssaka. Hadde kommunen sendt saka til uttale ville vi påpeikt fleire uheldige forhold ved å omdisponere arealbruken frå fritidsbustad til bustad. Vi vil særleg vise til ulempene det er å bu så nære vegen, og at det vil vere ein stor skilnad på ein fritidsbustad der ein har opphald innimellom, og ein bustad der ein har fast opphald.

Når reguleringsplan for Fløsvika bustadfelt var til handsaming uttalte Statens vegvesen at byggjegrensa på 15 meter frå vegmidte skulle leggest til grunn i planarbeidet, slik den også er for tilgrensande reguleringsplan for Midtgarden. Vi finn ikkje ut av saksutgreiinga til plan eller til planen sine føresegner vidare vurdering av byggjegrensa. Den er for denne eigedomen lagt inntil eksisterande fritidsbustad, om lag 8 meter frå vegmidte. Vi kjenner ikkje til dei vurderingane kommunen gjorde for å fastsette byggjegrensa slik, i strid med Statens vegvesen si uttale. Ein kan like vel sjå føre seg at byggjegrensa gjaldt eksisterande bruk. Når ein søker om dispensasjon frå arealføremålet slik det er søkt om meiner vi at alle relevante forhold må vurderast på ny, under dette også byggjegrense langs veg.

Byggjegrense langs veg skal ivareta omsynet til trafikktrygging, vedlikehald og drift av vegnettet, arealbehov ved utviding av vegen og miljøet langs vegen. Byggjegrense langs veg kjem fram av plankartet, og er satt om lag 8 meter frå vegmidte i reguleringsplan. Vi rår generelt i frå å gje løyve til oppføring av bustad nærare enn 15 meter frå vegmidte både plansaker og enkeltsaker etter veglova. Dette fordi det medfører store ulemper å bu så tett på offentleg veg. Eigedomen ligg til dømes innanfor gul støysone, og er utsett for støy. Tomta vert og utsett for forureining og vegsalt som følgje av drift av vegen.

Tomtegrensa går langs fylkesvegen, fram til den møter kommunal veg i nord. Eigedomsgrensa er ikkje oppmålt, og er difor ikkje nøyaktig. Det er likevel slik at fylkeskommunen eig grunnen langs fylkesvegen, ut over sjølve vegkroppen, og vi meiner det kan vere avvik mellom den faktiske eigedomsgrensa og den grensa som er lagt til grunn i søknaden.

Vi vil og vise til reguleringsplan for Midtgård som omfattar denne strekinga. Bustaden er plassert tett på fylkesvegen, og det er svært kort avstand mellom den regulerte vegføremålet og bustaden. I situasjonsplan vedlagt søknaden er det vist 4 meter frå areal regulert til veggrunn og omsøkt bustad. Vestland fylkeskommune meiner dette er for tett på vegen og er opptatt av at det skal vere tilstrekkeleg areal både til vegutviding og areal til normal drift

og vedlikehald.

Vi var på synfaring 20.05.2020, og arbeidet på tomta var godt i gang. Det var etablert 2 avkøyrslar frå fylkesvegen til tomta, som tydeleg var i bruk. Langs vegen var det fjerna fjell og vegetasjon stadvis Saksnr: 2020/37673-5 Side 3 av 3 heilt inn til vegkroppen. Vi meiner på bakgrunn av dette at det er feil å hevde at byggearbeidet vil halde seg innanfor den regulerte byggjegransa. Vi kan heller ikkje sjå at det er søkt om avkøyrslar til fylkesvegen, eller at det er søkt om graveløyve og arbeidsvarsling for arbeidet som er satt i gang. Vi er svært kritisk til arbeidet som er utført, og vi meiner det kan vere til fare for trafikktryggleiken i området. Vi ber om at anleggsarbeidet vert stoppa til klagebehandling er ferdig.

Tomta er svært sidebratt frå fylkesvegen. Vi legg til grunn at det må sprengast og planerast for å bygge ut tomta slik det er søkt om. Vi vil gjere merksam på at byggjeforbodet innanfor byggjegransa gjeld alle tiltak, også for utspregde og utgravne rom, og at ein ikkje kan utføre slikt arbeid utan dispensasjon. Vi er i dette tilfellet redd for at arrondering av tomta vil skape brattare sideterreng langs fylkesvegen, som kan vere til fare til dømes ved utforkøyring. Kommunen har ikkje vurdert om byggearbeida utløyser behov for sikring av tomta ved hjelp av rekkverk eller liknande.

Tiltakshavar har søkt om avkøyrslar frå den kommunale vegen. Den kommunale vegen forbi eigedomen ikkje er regulert. Det vil seie at kommunen skal fatte vedtak om avkøyrslar. Ved vurdering må ein og sjå til at forholdet til overordna vegnett er tatt i vare. Krysset mellom fylkesvegen og kommunal veg er ikkje bygd i samsvar med N100. Den kommunale vegen kjem i spiss vinkel på fylkesvegen. Det betyr at det er vanskeleg med god svingebevegelse når ein skal inn og ut av krysset. Det betyr og at sikta i krysset er dårleg, fordi ein står feil plassert, særleg når ein skal køyre nordover, og gjerne har fart som ikkje er tilpassa forholda. Dette kan føre til trafikkfarlege situasjonar. I reguleringsplanen er siktkravet satt til 5x60 meter. Vi meiner kommunen må vurdere om siktkravet er oppfylt før ein gir løyve til auka bruk av krysset slik krysset er bygd i dag.

Oppsummert: Vestland fylkeskommune klagar med heimel i pbl. § 1-9 tredje legg på vedtak om dispensasjon frå arealføremålet i reguleringsplan for Fløsvika, for eigedomen gnr 196 bnr 60 i Alver kommune gitt i vedtak av 11.03.2020. Alver kommune har ikkje sendt saka på høyring slik dei skal jf. pbl. §19-2, og saka var difor ikkje god nok opplyst før det vart fatta vedtak.

Når det vert søkt om dispensasjon frå arealføremålet, meiner vi at kommunen må vurdere alle relevante forhold, under dette om dei forhold som byggjegransa skal ta i vare er tilstrekkeleg vurdert før det vert fatta vedtak. Vi rår generelt i frå at det vert gjeve løyve til bustadhus nærare enn 15 meter frå vegmidte.

Vi meiner at vedtaket ikkje tek tilstrekkeleg omsyn til eigedomsgrenser eller regulert vegareal slik det kjem fram av reguleringsplan for Midtgård. Vi meiner tiltakshavar ikkje kan overhalde byggjegransa langs fylkesveg, heller ikkje den regulerte. Bustaden er plassert 4 meter frå

regulert vegareal jf. opplysingar frå søkjar, og vi meiner den er plassert så nære vegen at det vil vere til hinder for framtidig utbetring av vegen. Vi fryktar ei utgraving av tomta som er til ulempe for drift og vedlikehald, og trafikktryggleiken langs vegen.

Med bakgrunn i dette meiner vi Alver kommune sitt vedtak om dispensasjon frå arealføremålet er fatta på feil grunnlag og at kommunen ikkje har gjort relevante vurderingar om forholdet til fylkesvegen. Vi kan etter dette ikkje sjå at fordelane er større enn ulempene. Vi viser og til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon når ein direkte berørt statleg eller regional myndigheit har uttalt seg negativt til søknaden.»

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

Klagen på byggeløyve er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

«Alver kommune viser til at dei har mottatt vår klage på dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad for å oppføre bustad på gnr. 196 bnr. 60. Kommunen viser til at søkjar har levert revidert situasjonsplan der våre merknader er kome i møte og ber om ny uttale til saka. Kommunen opplyser også at saka ikkje har fått oppsetjande verknad slik vi bad om og at utbygging i medhald av kommunen sitt løyve skjer på søkjar risiko til klagesaka er avgjort.

Til saka er det lagt ved ny situasjonsplan og ei utgreiing for endringane. Slik vi ser det er det utført mindre endringar i slik at trapp og tilkomst kjem lenger vekk frå fylkesvegen, samt mindre justering av fasade.

Vi viser til klagen vår datert 28.05.2020 og kan ikkje sjå at våre moment er vurdert. Klagen vår er heller ikkje kommentert eller tatt til følgje. Vi ber difor om at klagen vår vert tatt opp til behandling.

Vi har i dag 10.07.2020 også mottatt kommunen sitt vedtak om løyve til å byggje på eigedomen, før klagesaka er avgjort. Dette på trass av at vi bad om utsett iverksetjing til vår klage var avgjort. Vi meiner det er uheldig at kommunen gjev løyver i strid med vår uttale og klager med dette vedtak om bygging på eigedomen jf. plan og bygningslova § 1-9. Vi vil særleg vise til at kommunen ikkje bør gje løyve i når overordna mynde har uttalt seg negativt i saka. Vi vil vise til vår klage datert 28.05.2020 for utfyllande merknader.»

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngeve med følgjande:

«Fylkeskommunen (klager) viser innledningsvis til at en ikke har vurdert forhold knyttet til fylkesveien i tilstrekkelig grad ved vurderingen av endring av arealformål fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse og fastsetting av byggegrense.

Reguleringsplanen er vedtatt etter en grundig planprosess. Det må antas at en har vurdert byggegrensene både for eksisterende og fremtidig bebyggelse. Hovedformålet med planen var å legge til rette for endring fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse. Infrastrukturen er lik for alle innen planområdet, og den økning i trafikkmengde som vil komme som følge av flere helårsboliger er en del av beslutningsgrunnlaget for planen. Vi mener således at en må ta utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan, både når det gjelder fremtidig og eksisterende bebyggelse, mht. forhold knyttet til fylkesveien og fastsettelse av byggegrensen.

Klager mener at en i større grad må vektlegge ulempene ved å bo nær vei. Det vises til at byggegrenser skal ta hensyn til flere forhold, bl.a. trafikksikkerhet, vedlikehold og drift av veilegemet samt støy. En viser til at Statens vegvesen hadde innsigelser mot den fastsatte byggegrensen i planprosessen og at måtte legge til grunn 15 meter fra veimidte.

Vi kan ikke se at dette kan tillegges avgjørende betydning. Det må legges til grunn at spørsmål om plassering av byggegrenser på lik linje med andre spørsmål knyttet til reguleringsplanen, har blitt tilstrekkelig vurdert i planprosessen som ledet frem mot endelig vedtak. De innsigelser som har fremkommet i denne prosessen, må en anse som ferdigbehandlet ettersom planvedtaket er endelig. Helårs bruk av bolig gir selvsagt i prinsippet mer trafikk enn det en fritidsbolig vil medføre, men her må det uansett foretas en konkret vurdering av de trafikale forhold i området. Denne problemstillingen har blitt vurdert i planprosessen, jfr. planskildringen. I pkt. 9.5 vises det til en moderat endring i trafikkmønsteret ved en endring av arealformål:

«Statens vegvesen si handbok 146 Trafikkberekingar (1989) operer med 3,5 bilturar pr. dag som mål på bilturproduksjonen pr. bustad. Med planen sitt forslag på totalt 46 bustadar som er tilknytt den nye tilkomstvegen vil dette gje ein turproduksjon som følgje av planen på $46 \cdot 3,5 = 161$ bilturar per dag. For fylkesveg 391 med ÅDT 351-900 nær planområdet vil truleg ei auke på om lag 160 bilar ha innverknad for trafikken i området, men ikkje i utstrekkt grad. (min utheving)»

Klager skriver at byggegrensen skal ivareta hensyn til trafikksikkerhet, vedlikehold og drift av veinettet, arealbehov og miljø. Vi kan ikke se at en endring av bruk fra fritidsbolig til helårsbolig kommer i konflikt med disse hensyn. De hensyn som ligger bak byggegrensene gjelder bebyggelse i sin alminnelighet uavhengig av bruk. Det vil f. eks. ikke ha noe å si for veimyndighetenes vedlikehold om bygget som står langs veien er en hytte eller helårsbolig. I forhold til brøyting og annet arbeid langs veien vil situasjonen være den samme. De evt. ulemper som måtte være for veimyndighetene vil mao. ikke forverres av en endring i bruk.

Når det gjelder ulemper for bruker, er det klart at det miljømessig kan ha betydning om en bor der permanent eller i perioder. I hvor stor utstrekning dette vil utgjøre en reell belastning er vanskelig å si noe konkret om. Også i denne forbindelse mener vi en må ta utgangspunkt i at reguleringsplanen er vedtatt og at dette er spørsmål som allerede er vurdert.

Av hensyn til forutberegnelighet og tillit til reguleringsplan som styringsverktøy, må en derfor legge til grunn reguleringsplanen i sin helhet slik at det er de regulerte byggegrenser som gjelder når fremtidige byggesaker skal behandles.

Når det gjelder støyforholdene, har ansvarlig søker redegjort for dette i søknaden. Det vises til at det kun er deler av tomten som er omfattet av gul støysone. Tiltaket vil bli prosjektert slik at en oppfyller alle relevante krav til støy. Dette er uansett et forhold som ligger innenfor det prosjekteringstekniske og er godkjent av kommunen i byggesaken. Byggesaken som sådan er ikke påklaget av fylkeskommunen.

Når det gjelder tomtegrensene kan det stilles spørsmål ved hvor disse går. Vi kan imidlertid ikke se at det får betydning i denne saken ettersom en må forholde seg til regulerte byggegrenser. Så lenge tiltaket er innenfor disse, er det lovlig plassert. Dette må også gjelde i forhold til tilstøtende reguleringsplan for Midtgård, som vist til av klager.

Klager argumenter også for at pågående byggearbeid ikke forholder seg til den regulerte byggegrensen og at det ikke er varslet arbeid etter gjeldende retningslinjer. Dette er det ansvarlig entreprenør som skal gjøre. Arbeidsvarsling skal skje etter nærmere regler og er ikke en del av byggesaken som sådan, slik vi oppfatter det. I den grad det ikke er arbeidsvarslet må en sikre at ansvarlig entreprenør gjør dette før videre arbeid utføres. Dette er etter vår oppfatning ingen innsigelsesgrunn.

Klager legger til grunn at det ikke vil være mulig å gjennomføre tiltaket innenfor regulerte byggegrenser pga. terrenghåndteringen.

Det legges til grunn at arbeidene vil forholde seg til godkjent byggesøknad. Tiltakshaver vil ivareta sikkerhet på en forsvarlig måte og evt. risikomomenter som følge av tiltaket vil bli håndtert. Etterlevelse av sikringstiltak for tomten er også noe kommunen kan prøve i forbindelse med søknad om brukstillatelse eller ferdigattest.

Det anføres at det ikke er søkt om avkjørsel fra fylkesvei og at en må ta hensyn til overordnet veinett når en skal vurdere adkomstforholdene til tomten. Som argument mot godkjenning vises det til at krysset mellom kommunal –og fylkesvei ikke er i samsvar med veinormen N100.

I denne saken ligger tomten inntil kommunal vei. Det er derfor kommunen som er vedtaksmyndighet når det gjelder søknad om ny avkjørsel. Det er ikke krav til å søke om avkjørsel til overordnet veinett (fylkesvei, E39) i slike saker. Det må derimot legges til grunn at kommunen har gjort tilstrekkelige vurderinger i forbindelse med godkjenning av avkjørselen. Det står i vedtaket fra veimyndigheten at en har vurdert krav til sikt og funnet at en kan godta en tilpasset løsning med noen lempinger av kravene ettersom det er tale om en lite trafikkert blindvei. Det er ingen grunn til å overprøve kommunens vurderinger på dette punkt ettersom det er kommunen som kjenner de lokale forhold best. Vi ønsker også å vise til at regionale myndigheter bør være varsomme med å overprøve lokale beslutninger. Særlig der de er fattet politisk. Det følger av forvaltningslovens § 34 at «[D]er statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.» Fylkeskommunen er ikke klageinstans, men prinsippet gjelder likefullt. Statlige og regionale myndigheter bør være varsomme med å overprøve demokratisk fattede vedtak. I denne saken er dispensasjonen godkjent av et enstemmig planutvalg. Det må også nevnes at Fylkesmannen som er klageinstans for kommunale byggesaksvedtak, ikke har hatt innsigelser i saken eller på annen måte uttalt seg negativt om byggesaken.

Basert på ovennevnte argumentasjon mener vi at kommunens vedtak bør opprettholdes slik at dispensasjon gis til endret arealformål fra fritidsbolig til helårsbolig.»

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

VURDERING

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

Videre vil Administrasjonen vise til at eigedomen er regulert til fritidsbustad i Reguleringsplan for Fløsvika bustadfelt. Det er satt byggegrense mot fv i planen. Det er søkt om, og gitt, dispensasjon frå arealformålet fritidsbustad til heilårsbustad frå Utval for areal, plan og miljø i møte den 11.3.2020. Det er søkt om og gjeve byggjeløyve til bustad og garasje i administrativt vedtak den 06.07.2020. Vestland fylkeskommune har klaga på både dispensasjon og byggjeløyvet. Vurderinga vert behandla samla.

Klagar viser til at under planarbeidet uttalte Statens vegvesen at byggegrensa skulle vere 15 meter frå vegmidte. Dette vart ikkje fulgt opp i vidare planarbeid. Administrasjonen viser til at byggegrense på om lag 8 meter frå vegmidte er satt i godkjent plan. Statens vegvesen har ikkje klaga på vedteke reguleringsplan. Då kan ein ikkje krevje at det skal stillast andre krav i byggesaka.

Vidare vert det fremja av klagar at bustaden er plassert for tett på fylkesvegen. Administrasjonen kan her presisere at bustaden er plassert innanfor regulert byggegrense. Areal til vegutviding skulle vore teke høgd for i reguleringsplanen, ikkje i ei konkret byggesak.

Klagar opplys at dei har vore på synfaring og ser at det er etablert to avkøyringar frå fylkesvegen til tomte. Administrasjonen legg til grunn søknad om byggeløyve, som viser avkøyring til kommunal veg. Viss opparbeiding er i strid med gitt løyve må kommunen vurdere tilsyn i byggesaka. Dette er ikkje tilhøve som, etter vår vurdering, skal vurderast i klagesaka men må vurderast på sjølvstendig grunnlag.

I følgje klagar er tomte svært sidebratt til frå fylkesvegen, og må difor sprengast og planerast. Det vert vidare vist til at byggeforbodet innanfor byggegrensa gjeld alle tiltak, også for sprenging og utgraving. Administrasjonen viser her til dei svar planføresegna gir.

Planføresegn 2.1 opnar for følgjande:

1203-201009- 2010/1088 - løysesegnar dagsett/tevidert 21.01.15 Fløsvika

§ 2.1 Bygginge- og føremålsgrenser

Bustadene skal plasserast innanfor byggingegrensa. Frittståande garasjar kan plasserast utanfor byggingeggen inntil 0,5 m frå føremålsgrense. Der byggingegrensa ikkje er vist går den i føremålsgrensa.

Mindre justeringar av føremåls- og byggingegrensa, og lengdeprofiler for veg kan tillatast i samband med byggingesøknad.

Det kan etablerast forstøtningmurar, vegar og anna teknisk veglegg utanfor byggingegrensene.

Planføresegna gjev adgang til å gjere tiltak på eigedomen også utanfor byggingegrensa. Administrasjonen presiserer at tiltakshavar likevel har valt å plassere alle tiltak, også dei som kan plasserast utanfor byggingegrensa, innanfor byggingegrensa for ikkje å kome i konflikt med fylkesvegen.

Klagar meiner at siktkravet mellom fylkesvegen og den kommunale veggen ikkje er tilstrekkeleg vurdert før det vart gjeve løyve til auka bruk av krysset. Administrasjonen viser til at denne vurderinga er det avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avlaup som har teke i sak 18/2598 vedtak datert 26.09.2018. Vurderinga er gjort av ein annan instans enn byggesak som behandla søknaden om dispensasjon og byggeløyve. Administrasjonen tek difor ikkje stilling til klagen på dette punktet, men vil vise kort vise til den vurderinga som vart gjort for avkøyringsløyvet. Det vart vurdert å vere å vere god sikt på staden:

«Det er god sikt på staden, innteikna sikttrekant på 4x30m. Det er fartsgrense 50 km/t på staden. Det vil i utgangspunktet generere eit siktkrav på 4x45m. Dette er ein blindveg med låg trafikk, så eit siktkrav på 4x30m vil kunne godkjennast i dette tilfellet.»

Avkøyrsla er teikna inn med radius 2m, kravet er 4m.

Total breidde avkøyrskle er teikna inn med 10m, skal etter kravet vere 12m.

Dette er tiltak som lett let kan bli fiksa.

Det er og søkt om løyve til å fjerne hekk. Dersom fjerninga krev graving i eller langs med den kommunale vegen, krev det eige løyve. Det kan lagast til ein enkel beskrivelse med kart og evt. bilete som syner kva som skal fjernast ved graving.

Samandrag/konklusjon: Vegavdelinga kan tillate utvida bruk av avkøyrsløse dersom vilkåra i dette løyvet vert oppfylt.»

Avslutningsvis vil administrasjonen presisere at tiltakshavar vil ha krav på å få rive eksisterande fritidsbustad og bygge ny fritidsbustad på eigedomen, innanfor regulerte byggegrense. Viss det skulle vore stengt for utbygging på eigedomen, så måtte fylkeskommunen ha klaga på reguleringsplanen.

Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen på dispensasjon og klagen på byggeløyve skal takast til følgje og vedtaka gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen på dispensasjon og klagen på byggeløyve ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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 tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunnjevne, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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.

Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.

6. Med visse begrensninger har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. 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.
11. 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 i saken:

10.07.2020	Opprettholder klage - dispensasjon - Fv. 5452 - gbnr 196/60 Midtgård	1421987
08.07.2020	Beslutning om å ikkje gi utsatt iverksettelse - gbnr 196/60 Midtgård	1420800
28.05.2020	Klage - Dispensasjon - Fv. 5452 - gbnr 196/60 Midtgård	1398207
12.03.2020	Søknad om dispensasjon frå arealføremål - Gbnr 196/60 Midtgård	1353362
23.01.2020	Følgdebrev til søknad om dispensasjon	1342961
23.01.2020	Epost framside - Søknad om dispensasjon - gbnr 196/60 Midtgård	1342960
23.01.2020	Søknad om dispensasjon	1342962
23.01.2020	Vedlegg C-1 - Kvittering for nabovarsel	1342963
23.01.2020	Vedlegg C-2 nabovarsel	1342964
23.01.2020	Vedlegg C-3 svar på nabovarsel	1342965
23.01.2020	Vedlegg D-1 - situasjonsplan	1342966
23.01.2020	Vedlegg E-1 v-teikning	1342967
23.01.2020	Vedlegg E-2 teikning	1342968
23.01.2020	Vedlegg E-3 utv.teikning	1342969
23.01.2020	Vedlegg E-4 - utvendig teikning	1342970
23.01.2020	Vedlegg E-5 - utvendig teikning	1342971
23.01.2020	Vedlegg E-6 terrengprofil	1342972
23.01.2020	Vedlegg E-7 terrengprofil	1342973
23.01.2020	Vedlegg Q-1 epost vedk. rettigheter i fast eigedom	1342974
06.03.2020	Vedlegg Q-2 - kopi av retur av tinglyst dokument - offentleg versjon	1360633
23.01.2020	Vedlegg Q-3 kopi av løyve til avkjørsle frå kommunal veg	1342976
06.07.2020	Løyve til oppføring av bustad og garasje - gbnr 196/60 Midtgård	1386568
18.06.2020	01719232A01 - KJELLERPLAN OG SNITT REV B	1408672
18.06.2020	01719232A02 - HOVEDPLAN REV A	1408673
18.06.2020	01719232A03 - FASADER OG SNITT REV A	1408674
18.06.2020	01719232A04 - FASADER REV A	1408675
18.06.2020	01719232A10 - SITUASJONSPLAN REV D	1408676
18.06.2020	01719232A11 - TERRENG OG MURPROFIL REV A	1408677

18.06.2020	01719232A12 - TERRENGPROFIL B-B REV A	1408678
14.04.2020	Søknad om løyve bygging av bustad og garasje i eit-trinn - gbnr 196/60 Midtgård	1371677
29.07.2020	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 196_60	1425547
17.08.2020	Merknader til klage på vedtak gbnr 196/60 Midtgård	1430928
17.08.2020	Merknader til klage på vedtak gbnr 196/60	1430927

Arkiv: GBNR-357/8, FA-L49,
HistSak-19/1589
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 20.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
112/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Klageavgjerd - Settesfylkesmannen i Rogaland opphevar kommunen sitt vedtak av 05.02.2020 grunna manglande grunngeving - gbnr 357/8 Sætre RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/389, datert 05.02.2020, vert gjort om.

Det vert gjeve dispensasjon i samsvar med vedtak frå Utval for drift og utvikling i tidlegare Meland kommune datert 26.11.2019 i sak 19/1589, der følgjande vedtak vart fatta:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel, frå arealførmålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av forstøtningsmur og båtopptrekk.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

· Dispensasjonen gjeld båtopptrekket. Dei gis ikkje dispensasjon til dei to utstikkarane på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter.

· Det skal ikkje gjeres noko med området mellom forstøtningsmuren og båtopptrekket.»

Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 357/8 Sætre
Tiltakshavar/eigar: Ørjan Tveit
Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting: Ja

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Klageavgjerd: Settesfylkesmannen i Rogaland

Saka gjeld klageavgjerd frå Settesfylkesmannen i Rogaland som opphevar vedtak av 05.02.2020 fatta av utval for areal, plan og miljø, saknr. 012/20 , jf. saknr. 061/20, om vedlikehald av fundament til eksisterande naust, oppføring av støttemur og båtslipp med utstikkarar grunna manglande grunnngjeving.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Fylkesmannen opphevar kommunen sitt vedtak av 5.2.2020. Kommunen må gjere nytt vedtak i saka.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna myndigheit, jf. fvl. § 28.»

Vedtaket vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, saknr. 012/20, datert 05.02.2020, om vedlikehald av fundament til eksisterande naust, oppføring av støttemur og båtslipp med utstikkarar grunna manglande grunnngjeving, vart samrøystes vedteke.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 012/20 Vedtak:

APM tek klagen til følge. Med heimel i plan- og bygningslova vert det gjeve dispensasjon frå plan og bygningsloven § 19.2 som omsøkt og § 1.8 Byggegrense mot sjø. Dispensasjonen gjelder vedlikehald av fundarment til eksisterande naust, oppføring av støttemur og båtslipp med utstikkar. APM ser at fordelane er klart større enn ulempene.»

Klageavgjerd

Kommunen har mottatt klageavgjerd frå Settesfylkesmannen i Rogaland over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i sak 20/389, datert 05.02.2020, saknr. 012/20 , jf. saknr. 061/20, i skriv, datert 29.07.2020.

Kommunen har mottatt tilsvar til klageavgjerd frå tiltakshavar, datert 08.08.2020.

Oppnemning av settesfylkesmann

Fylkesmannen i Rogaland vart i skriv, datert 14.05.2020, frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnemnt som settefylkesmann til å avgjere klaga.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen skal forberede og avgjøre saka utan ugrunna opphald, jf. forvaltningslova §11 a.

Saka blir behandla i første møte etter sumarferien den 02.09.2020, og vert handsama utan ugrunna opphald.

Med nytt grunngjeven vedtak i saka fatta av utval for areal, plan og miljø, så vert klagen på nytt behandla etter ordinære saksbehandlingsregler:

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følge av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som delvis næringsverksamd og delvis LNF-formål (landbruks-, natur – og friluftsområde). Det gjeld eit generelt forbod mot byggjetiltak i LNF-områda som ikkje har tilknytning til naudsynt landbruksnæring basert på gardens ressurslag. I LNF-området er det søkt om forstøtningsmur på 10,25 meter og båtopptrekk med to utstikkarar på kvar side av på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter. Dei omsøkte tiltaka krev dermed dispensasjon frå LNF-formålet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Ettersom størsteparten av naustet mot sjøsida er regulert til næringsverksamd, vurderer administrasjonen at vedlikehald av eksisterande naustfundament er i samsvar med gjeldande arealformål, jf. pbl § 1-6.

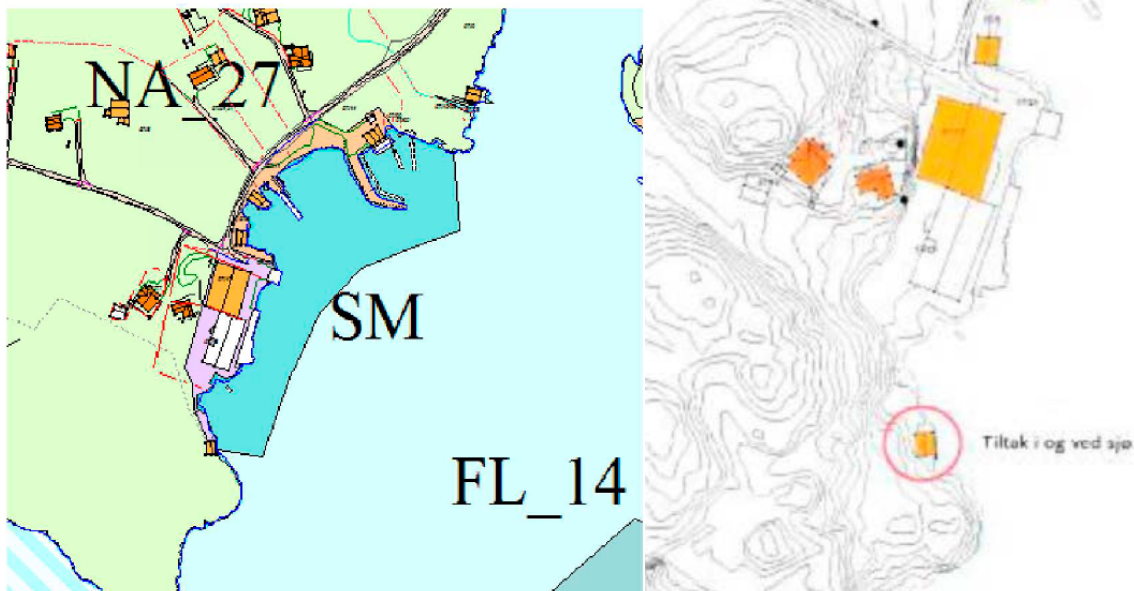
Arealet i sjø der omsøkt båtopptrekk er plassert er omfatta av kommuneplanen sin arealdel (KPA) og er satt av til bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Dette arealet skal nyttast til ferdsel, fiske og friluftsliv. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillast, jf. føresegn § 3.3 til KPA. Tiltaket krev dermed også dispensasjon frå arealformålet i sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

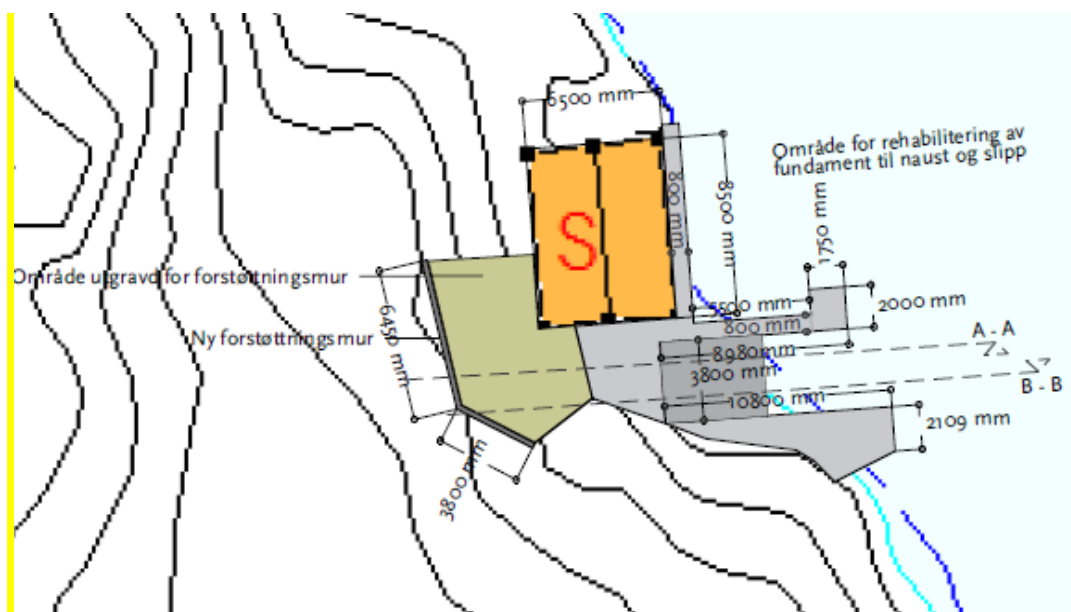
Det gjeld vidare eit generelt forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl § 1-8. Byggjegrensa mot sjø følgjer av arealplankartet til kommuneplanens arealdel. Ettersom dei omsøkte tiltaka er plassert innanfor byggeforbodet i strandsona, må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Kart/foto

Oversikt kommunedelplan og grunnkart i tidlegare Meland kommune



Situasjonskart, sist revidert 04.11.2019



Klageavgjerdgrunnar

Klageavgjerda er i hovudsak grunnjeven med følgjande:

«Fylkesmannen er samd med klagaren i at vedtaket på fleire punkt er uklart. Det er mellom anna uklart kva areal tiltaket gjeld. Det står i vedtaket at dispensasjon er gitt som omsøkt men det er ikkje klart kva søknad dette gjeld. Søknaden har vore endra i prosessen og det ligg føre fleire ulike søknader.

Vedtaket er mangelfullt grunngjeve. Det er ikkje tilstrekkeleg med ein generell merknad om at fordelane ved dispensasjon frå pbl. § 1-8 er større enn ulempene. Dei andre føresegnene det eventuelt må dispenserast frå er ikkje nemnt i vedtaket. Dette gjeld LNF-føremålet og føresegna i kommuneplanen § 3-3 knytt til føremålet bruk og vern av sjø og vassdrag. Det må gjerast nærare greie for kvifor fordelane ved dispensasjon for det einskilde tiltaket er større enn ulempene. Det må også gjerast greie for kvifor dispensasjon og samtykke til det einskilde tiltaket ikkje set til side føresegnene det vert dispensert frå. Fylkesmannen finn at kommunen sitt vedtak må opphevast på grunn av mangelfull grunngjeving.»

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

Tilsvaret til klageavgjerda er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

«Fikk i dag avslag fra settesfylkesmannen, det var et forventet resultat (ref. epost under), men jeg synes at de som var involvert burde bli informert da dette har vært 1 1/2år totalt bortkastet med byråkrati. Det som plager meg mest er at jeg ba ettertrykkelig om at vi godtok det som fylkesmannen ønsket da annet ikke ville bli godkjent (hvis vi hadde gjort dette hadde dette mest sannsynlig vært godkjent). Det er ikke mye i forhold til jobben jeg har gjort, men jeg betaler også «kommunale» avgifter for dette.

Jeg har ikke tenkt å bruke mer tid på dette med det første da jeg har mange andre prosjekter på gården som haster mye mer. Men jeg er veldig skuffet og ønsket å skrive en tilbakemelding til dere om dette. Dette tar veldig mye tid, energi og lyst fra en, en mister lysten til å kjempe for at noe skal bli bra og ikke forfalle slik som veldig mange tilsvarende bygg/gårder gjør.

Jeg tror ikke det er så mye mer vi kan gjøre i denne omgangen, ønsket bare å informere, og for å hindre at tilsvarende ikke skjer igjen i fremtiden (dyrt, tidkrevende og frustrerende for alle parter).»

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

VURDERING

Det vart gjort følgjande vurdering av administrasjonen ved handsaminga av søknaden:

“Arealformålet i sjø er satt fordi ein ønskjer å sette av areal til ferdsel, fiske og friluft for ålmenta. Byggeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal heldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta. Rådmannen viser til følgjande uttale frå lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonene skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig stransoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress».

Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som den ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Vidare vil spreidde og vesentlege punktinngrep i strandkanten og sjøen, i eit område der kommunen har bestemt at kvalitetar som friluftsliv skal vektleggjast, kunne gi negative landskapsverknadar. Tiltak i området vil objektivt sett kunne verke privatiserande og hindre ålmente si utøving av friluftsliv langsmed sjøen. Etter ei vurdering av dei omsøkte tiltaka samla vurderer rådmannen at byggeforbodet i strandsona blir «vesentlig» sett til side dersom det gis dispensasjon til alle dei omsøkte tiltaka.

Gbnr. 57/8 vart oppretta i 1927, og på ortofoto frå 1966 kan ein tydeleg sjå nausetet:



Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og ser at det er behov for rehabilitering av eksisterande båtopptrekk slik at installasjonen blir funksjonell, og at det er behov for oppføring av forstøtningsmur av sikkerheitsmessige årsakar. Desse tiltaka, isolert sett, får få konsekvensar for ålmenta sin rett til ferdsel på land og sjø.

Når det er sagt, så er rådmannen samd med Fylkesmannen om at det er viktig at tiltaka ikkje vert større enn naudsynt. For å avhjelpe dei ulempa som utbygginga medfører for strandsona, finn rådmannen at det kan setjast som vilkår at tiltaka må reduserast.

Ein dispensasjon for rehabilitering av båtopptrekket inneber at tiltakshavar kan nytte naustet meir hensiktsmessig og få ein betre tilkomst frå sjøsida. I tillegg vil tiltakshavar kunne nytte naustet til oppbevaring av båt, som må antas å vere ein vesentleg funksjon for eit naust. Vidare vurderer rådmannen at båtopptrekket ikkje inneber ytterlegare privatisering ettersom det er rehabilitering av eksisterande båtopptrekk, samt at oppføring av forstøtningsmur er av sikkerheitsmessige årsaker.

Vidare er rådmannen på bakgrunn av innsendte teikningar usikker på kva som er tenkt på arealet mellom forstøtningsmur og båtopptrekk. Rådmannen set difor som vilkår at det ikkje skal gjerast endringar på dette arealet, og at arealet dermed skal liggje som det gjer i dag.

Rådmannen anbefaler at det blir stilt vilkår for dispensasjonen der tiltaka merka med rødt kryss ikkje blir gitt dispensasjon:

Under føresetnad av at det vert stilt vilkår for dispensasjonen, finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8.”

Det vert vist til saksframlegget for utval for areal, plan og miljø den 05.02.2020 i heilskap som følgjer vedlagt.

Fylkesmannen i Vestland støtter det opphavlege vedtaket gjort av Utval for drift og utvikling i tidlegare Meland kommune datert 26.11.2019 i sak 19/1589. Administrasjonen forstår det slik at det kan gis dispensasjon til båtopptrekket og forstøtningsmuren. Det kan ikkje gis dispensasjon til utstikkarane og terrenginngrep.

Tiltakshavar ønskjer også å fastholde på vedtak fatta av Utval for drift og Utvikling den 26.11.2019 i tidlegare Meland kommune slik det går fram av tilsvar, datert 08.08.2020. Det same vart fremja i sak 061/20 i møte for APM den 29.04.2020. Dette med bakgrunn i at vedtaket er i tråd med det Fylkesmannen i Vestland har fremja som ein akseptabel løysning slik at man kan kome i mål med tiltaket.

Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon til båtopptrekket og forstøtningsmuren er oppfylt. Det kan ikkje gis dispensasjon til utstikkarane og terrenginngrep. Dette er i tråd med både Fylkesmannen i Vestland og tiltakshavars si tilnærming til saka.

Konklusjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og tiltrer vurderingane som er gjort av administrasjonen tidlegare.

På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følgje og at det vert gjeve dispensasjon i samsvar med vedtak frå Utval for drift og utvikling i tidlegare Meland kommune datert 26.11.2019 i sak 19/1589, der følgjande vedtak vart fatta:

«UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av forstøtningsmur og båtopptrekk.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

· Dispensasjonen gjeld båtopptrekket. Dei gis ikkje dispensasjon til dei to utstikkarane på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter.

· Det skal ikkje gjerest noko med området mellom forstøtningsmuren og båtopptrekket.»

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevest, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1

e.

10. 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.
11. 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 i saken:

31.07.2020	Klageavgjerd - dispensasjon og samtykke til vedlikehald av naust og båtslipp - 357/8 Sætre	1425903
18.05.2020	E-post korrespondanse - kommentar frå tiltakshavar videresendast APM - gbnr 357/8 Sætre	1393052
30.04.2020	Klage på APM sitt vedtak - gbnr 357/8 Sætre	1370873
06.02.2020	Klage på delar av vedtak om dispensasjon for avslag for to ustikkarar samt området mellom forstøtningsmur og båtopptrekk - gbnr 357/8 Sætre	1340917
06.01.2020	Klage på Dispensasjon til klagevurdering - GBNR 357/8 Sætre	1335876
06.01.2020	Følgeskriv (554473)	1335878
26.01.2020	Søknad om tillatelse i ett trinn - rehabilitering av nasut og båtslipp m.m - dispensasjon - gbnr 57_8	1343982
26.01.2020	Kopi av søknad til Bergen og omland havnevesen naust - gbnr 57_8	1343983
26.01.2020	Situasjonskart og teikning naust - gbnr 57_8	1343984
26.01.2020	Kopi av uttale frå sak 19/1589 - Uttale frå landbruk til dispensasjon - gbnr 357/8 Sætre	1343985
26.01.2020	Tegninger til dispensasjonssøknad trapp, mur båtopptrekk - GBNR 57/8 Sætre	1344010
26.01.2020	03 Detalj mur og trapp	1344011
26.01.2020	Naustb 1	1344012
26.01.2020	Naust 2	1344013
26.01.2020	Naust 3	1344014
21.08.2019	Uttale til dispensasjonssøknad - GBNR 57/8 Sætre i Meland kommune	1343991
26.01.2020	Uttale til dispensasjon for rehabilitering av fundament til naust, etablering av støttemur, trapp og båtslipp på GBNR 57/8 Sætre	1344015
26.01.2020	E-postmelding - Uttale 57/8 - Sætre - rehabilitering og utviding av naust - etablering av støttemur trapp og båtslipp - dispensasjon	1344016
26.01.2020	Forhåndsuttale til søknad - naust, båtslipp, mm. - GBNR 57/8 Sætervik	1344017
26.01.2020	AcosSvarInn.xml	1344018
26.01.2020	Tilleggsinformasjon til oversendt dispensasjonssøknad til uttalelse - GBNR 57/8 Sætre	1343997
26.01.2020	Tilleggsopplysninger tiltak i sjø	1344019
26.01.2020	02 Situasjon ved naust.fmz	1344020
26.01.2020	Kommentarer til fylkesmannen sin uttalelse_20190829	1344021
26.01.2020	Foto naust og område for mur	1344022
26.01.2020	GBNR 57/8 Tiltak i sjø - Korrigert plan, snitt og kommentarer til uttalelse fra Fylkesmannen	1344023
26.01.2020	02 Korrigert plan	1344024
26.01.2020	05 Snitt A - A og B - B	1344025
26.01.2020	Kommentarer til fylkesmannen sin uttalelse_20191101	1344026

26.01.2020	GBNR 57/8 - Søknad om dispensasjon for rehabilitering av båttopptrekk og oppføring av forstøtningsmur - Sætre	1344006
26.01.2020	Situasjonskart og teikning naust	1344007
26.01.2020	02 Korrigerert plan	1344008
26.01.2020	05 Snitt A - A og B - B	1344009
09.03.2020	Klage på dispensasjon - GBNR 357/8 Sætre	1361068
09.03.2020	AcosSvarInn.xml	1361069
09.03.2020	Stadfesting på mottatt klage - gbnr 357/8 Sætre	1361191
19.03.2020	Mottatt uttale i høve klage frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 357/8 Sætre	1364989
19.03.2020	Klage på Dispensasjon til klagevurdering_Sætre_GBNR 357 8 _20200315	1364990
19.03.2020	E-post korrespondanse - mottatt uttale i høve klage frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 357/8 Sætre	1364992
17.08.2020	Kommentar frå tiltakshavar på klageavgjerda frå settesfylkesmannen - gbnr 357/8 Sætre	1431307

Arkiv: GBNR-195/88, FA-
L42, HistSak-19/1937
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 20.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
113/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

**Klage på dispensasjon for etablering av flytebryggje - gbnr 195/88 Leiknes
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 058/20, datert 29.04.2020, vert omgjort, søknad om dispensasjon frå arealføremål og byggegrense vert avslått.

Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Eigedom: 195/88

Adresse: Leknesvegen 73

Tiltakshavar/eigar: Ronald Clark Baird

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 058/20, om etablering av flytebrygge. Det er gjeven dispensasjon frå arealføremål i kommuneplan og byggegrense frå sjø.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 058/20 Vedtak:

Klagen vert tatt til følgje. Areal plan og miljø utvalet gir klagar dispensasjon fra§ 1-8 i plan- og bygningslova og arealformål i kommuneplan og gir løyve til oppføring av flytebrygge.

APM kan ikkje sjå at omsyna til gjeldande føresegner vil bli vesentlig tilsidesett ved å gi dispensasjon. Flytebryggen vil ikkje være til hinder for fri ferdsel i området.

Omsynet bak vern av stransona er for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Vi kan ikkje sjå at desse omsyna vert tilsidesatt.

Den aktuelle plasseringa har begrensa interesse for ålmenta. Tiltaket har liten utstrekning.

I rullering av kommuneplan ble det gjort begrensning i planprogrammet som tilsa at bare større nøsteområder og småbåthammer ble tatt med i vurderingen. Derfor har ikkje det vert opna for å gjere mindre endringer som denne.

Flytebryggen vil komme istedenfor båtfeste, som går lenger ut enn det feste til flytebryggen vil ha. Plan og miljøutvalget ser etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempene ved å ta klagen til følge.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 058/20, i brev datert 26.05.2020.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 058/20 er sendt ut den 08.05.2020. Klagen er mottatt den 26.05.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte 02.09.2020, og blir ikkje handsama innan fristen.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som LNF (landbruk, natur og friluftsliv) på land. I sjø er det arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag. I sjø er det også ei omsynssone som omhandlar friluftsliv.

Kart/foto

Utsnitt frå gjeldande kommunedelplan som viser arealføremål på land og i sjø:



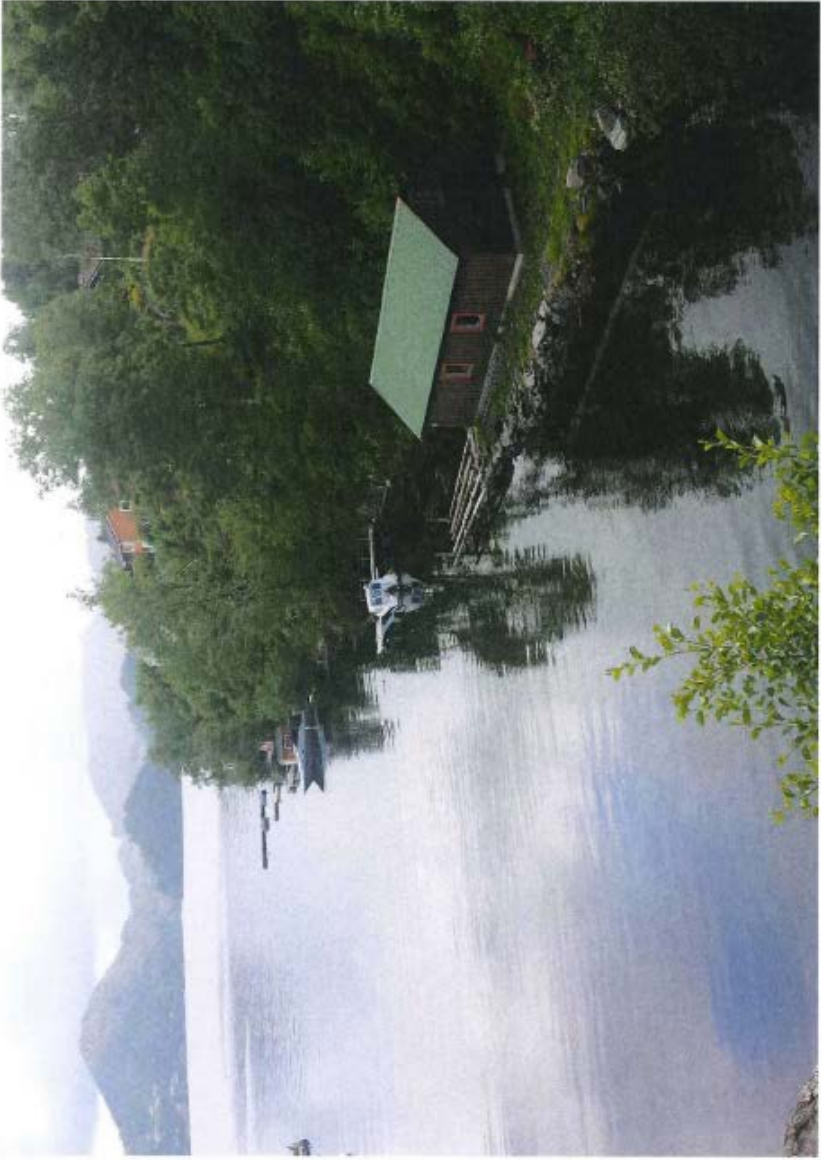
Fleire bilete lagt ved tiltakshavars uttale:



for bygge.



bridge

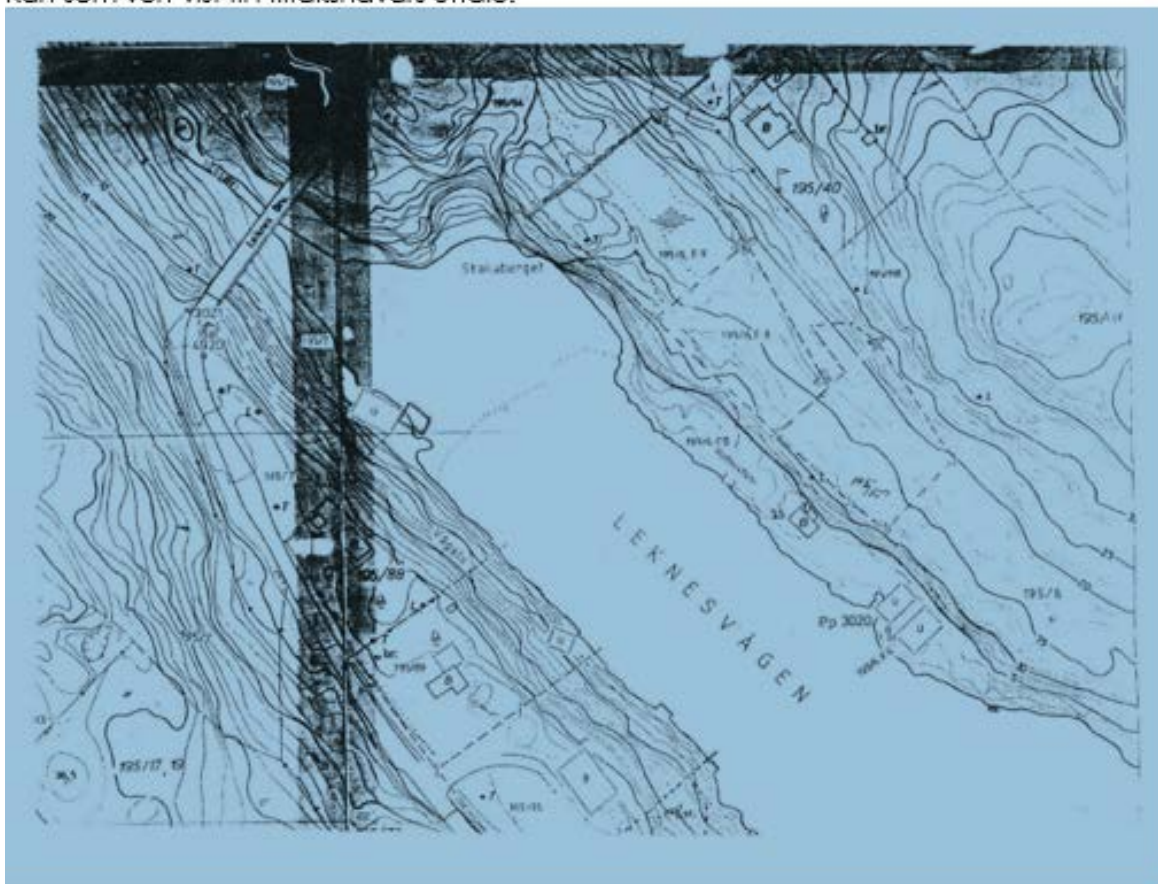








Kart som vert vist til i tiltakshavars uttale:



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det føremålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan – og bygningslova sine føremål ikkje vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene.
- Arealdelen har vore gjennom ein omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjere unntak frå gjeldande plan.
- Det er viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar med bakgrunn i omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen i kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging.
- Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 18.11.2019, og kommunen bør ikkje dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser difor til denne uttalen som grunnlag for si klage.
- Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevaras som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Arealpresset er stort i tidligere Lindås kommune, og det er derfor naudsynt med ein streng praksis.
- I denne saka er Fylkesmannen uroa for uheldig presedensverknad ein dispensasjon i denne saka kan få for liknande saker.
- Ein må prøve å fine fellesløyser, heller enn at kvar eigedom skal ha si flytebrygge.

Det vert vist til at det allereie er eit fellesanlegg i nærleiken som ein kan vurdere om det er tilrådeleg å utvide.

- Leiknes ligg sentralt i kommunen og strandsona i området er under press.
- Det er få inngrep i strandsona på den aktuelle eigedomen og naboegedomen.
- Strandsoneverdiane dreier seg ikkje berre om tilgjengelegheit og friluftsliv, men også landskap, naturmangfald og kulturmiljø.
- Ein må unngå ein bit for bit nedbygging som kan skje om ein tillet mindre tiltak her og der i strandsona.

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

Det er i brev frå advokat Andreas Nylund datert 15.07.2020, motteke følgjande uttale på tiltakshavars vegne:

- Fylkesmannen sin uttalelse i forbindelse med søknad er meir generelle uttalelser, og ikkje noko som konkret knyttar seg til denne saka.
- Det må leggest til grunn av kommunen har eit betre vurderingsgrunnlag enn Fylkesmannen då vurderingane bærer preg av at Fylkesmannen ikkje har vore på synfaring på eigedomen.
- Flytebrygga er allereie etablert.
- Det er ein eldre steinkai på eigedomen som tiltakshavar har hatt båtfeste ut i frå.
- Værforholda gjer at båten har lagt langt ute i vika når ein nytta båtfestet.
- Flytebrygga gjer mindre sjenanse då båten kan vere nærare land. Flytebrygga er og av ein liten type som difor tar liten plass i vågen.
- Det er ein rekke brygger og flytebrygger langs strandsona i vågen. Nær alle øvrege eigedomar har bryggeog/eller flytebrygge. Det er usakleg forskjelsbehandling dersom tiltakshavar får avslag på søknad om flytebrygge.
- Det vert vist til eit kart frå 1994 når ein nabo søkte om kai. Då var det ikkje nokon andre kaier/brygger der, slik at dei som er der i dag må ha blitt etablert i seinare tid.
- Området er ikkje eit uberørt naturområde langs strandsona slik Fylkesmannen beskriver det.
- Terrenget er bratt og ulent, og området er difor ikkje brukt til tur eller rekreasjon. Ikkje til fots eller frå sjøsida. Men om ein ønskjer er området fortsatt tilgjengeleg til slik bruk.
- Tiltaket er lett reversibelt, det er kun eit betongfeste som kan fjernast utan varige grep i naturen.
- I denne saka er det lite landskap, naturmangfald og kulturmiljø å ivareta. Det er ønskeleg med ei utgreiing der desse omsyna konkretiserast opp mot denne konkrete saka.
- Det er ikkje båttrafikk, kun naboer, forbi eigedomen då eigedomen ligg innerst i ei vik.
- Ein kunne tidlegare fortøye båt i steinkaien, men det er ikkje mogleg lenger då marebakken har trekt seg utover i vika, og kaiens tilstand. Skal kaien brukes må den utvidast ein del og det vil vere eit langt større inngrep i strandsona enn det etablering av flytebrygge vil vere.

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

VURDERING

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

«I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at regional styresmakt rår ifrå dispensasjon. Kommunen kan ikkje sjå at omsyna til gjeldande føresegner vil bli vesentleg tilsidesett ved å gi dispensasjon. Vi kan derimot ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltaket har lita utstrekning og kommunen meiner at flytebrygga ikkje vil vere til hinder for fri ferdsel i området. Aktuell plassering er også vurdert å ha begrensa interesse for ålmenta.

Fylkesmannen meiner at ein må prøve å finne fellesløysingar, heller enn at kvar eigedom skal ha si flytebrygge og uttrykker også at ein er redd for presedensverknad for liknande saker. Her er det naturleg å nemne at det ligg ei mindre småbåthamn 500 meter unna i luftlinje. Det vil difor være naturleg å sjå på muligheit for å nytte seg av den og eventuelt utvide dette arealet framfor å tilrettelegge for at kvar enkelt eigedom skal etablere flytebrygge.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremål i kommuneplan eller PBL § 1-8.»

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsiinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka

strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Fylkesmannen har i si uttale stilt seg negativ til å gje dispensasjon for oppføring av flytebrygge. Det vert vist til at Fylkesmannen ikkje kan sjå at det føreligg nokon særlege tilhøve som skil denne saka frå andre liknande saker. Fylkesmannen er vidare uroa for uheldig presedensverknad som nettopp gjer seg gjeldande sidan arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan, jf. Ot. Prp. 32 (2007-08) s. 242. Dette gjeld spesielt ved nyare planar.

Det vert vist til at det ved eit avslag vert gjort usakleg forskjelsbehandling i saksbehandlinga. Vilkår for usakleg forskjelsbehandling er at det skal vere både rettsleg og faktisk likskap mellom sakene. Vilkår er kumulative, som betyr at begge vilkåra må vere oppfylt. Rettsleg likskap gjeld lovverk og plangrunnlag på den tid vedtaket vart fatta. Det er vist til at naboeiegedomar har flytebrygge og/eller brygge. Andre sida av vågen er regulert område, med blant anna småbåthamn. Naboeiegedom gbnr. 195/7 søkte om kai i 1995. På gbnr.195/104 vart det gjeven løyve til ulegging av flytebrygge i 2004.

Saker det vert vist til må vere like med tanke på dei faktiske og rettslege forhold. Kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune vart revidert i 2019. Det gjer at denne saka har eit nytt plangrunnlag i forhold til kva tidlegare saker har i denne samanhengen. Vidare har det skjedd ei innskjerping i strandsonevernet sidan den gong og plan- og bygningslova slik den er i dag blei trådte i kraft i 2010. Det er dermed ikkje rettsleg likskap mellom sakane og det ligg dermed føre usakleg forskjelsbehandling.

Når det gjeld forvaltning av strandsona langs sjø meiner Fylkesmannen at ein istadenfor at kvar eigedom skal ha si eiga flytebrygge må ein prøve å finne fellesløysingar, og at dette er eit arbeid som bør gjerast gjennom kommuneplanen. At det er vanskeleg å få til ein fellesløysing er ikkje i seg sjølv eit moment for å gje dispensasjon. Dette gjeld og argument som at strandsona allereie er nedbygga og privatisert. Det talar tvert i mot at ein må verne om dei siste almenne interessar i området. Bakgrunnen til det er at det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde som skal vere tilgjengeleg for alle. Difor skal det «[...] *svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.*», jf. Ot. Prp. 32 (2007-08).

Ein endring av arealbruk bør dermed som utgangspunkt skje gjennom ein planprosess der ein i ei anna grad vurderer arealbruken i eit større område samla.

Klagen er grunngeven med at strandsoneverdiane ikkje berre dreier seg om tilgjengelegheit og friluftsliv, men også landskap, naturmangfald og kulturmiljø.

Både omsyna for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser vil bli råka ved ein dispensasjon.

Det er administrasjonen si vurdering at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje og at søknad om dispensasjon vert avslått.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunnjevne, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. 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.
11. 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 i saken:

17.07.2020	Merknad til klage - gbnr 195/88 Leiknes	1423780
26.05.2020	Klage - flytebrygge - gbnr 195/88 Leiknes	1396767
26.05.2020	AcosSvarInn.xml	1396768
30.04.2020	Klage på avslag - flytebryggje - gbnr 195/88 Leiknes	1353778
29.04.2020	Presentasjon av eigedom til APM 29.04.2020 - gbnr 195/88 Leknes	1382696
29.04.2020	Gbnr 19588 Leiknes - presentasjon til APM 29.04.2020	1382697
27.02.2020	Skriv frå Bergen og Omland havnevesen og Statens vegvesen	1357154

27.02.2020	Foto og teikning	1357153
27.02.2020	Kart	1357152
27.02.2020	Søknad om dispensasjon	1357150
27.02.2020	Søknad om dispensasjon - GBNR 195/88 Leiknes	1357149
27.02.2020	Førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - GBNR 195/88 Leiknes	1357200
27.02.2020	Uttale - GBNR 195/88 - Leiknes - flytebrygge	1357212
27.02.2020	Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av flytebrygge - GBNR 195/88 Leiknes	1357251
15.01.2020	Klage over avslag for etablering av flytebrygge - gbnr 195/88 Leiknes	1340423
27.02.2020	Svar nabovarsel - GBNR 195/88 Leiknes	1357691

Arkiv: GBNR-345/147, FA-
L42, HistSak-19/2280
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 19.08.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
115/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

**Klage på avslag på søknad om løyve til oppføring av naust med dispensasjon - gbnr 345/147
Vikebø**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/311, datert 13.07.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 345/147
Adresse: Rosslandsvegen
Tiltakshavar/eigar: Øystein Vikebø
Klagar: Øystein Vikebø

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/311, om avslag på søknad om løyve til oppføring av naust med dispensasjon.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformålet flytebrygge i kommunedelplanen for Meland og frå byggeforbodet i strandsona for oppføring av naust.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1 a) vert søknad om løyve til oppføring av naust avslått.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, sak 20/311.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 20/311 er sendt ut den 13.07.2020. Klagen er mottatt innan den 03.08.2020 og er mottatt innan fristen. Klagefristen er 03.08.2020.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte 02.09.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

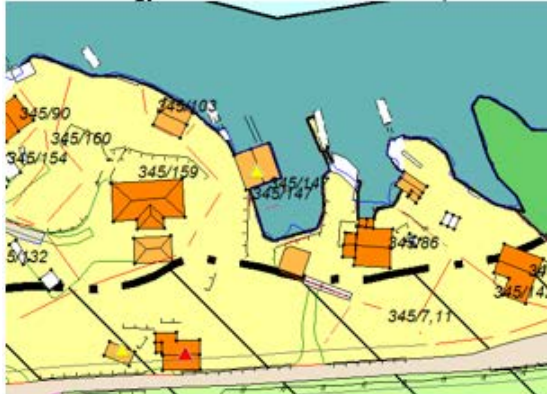
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som byggeområde for bustader på land og småbåthamn, framtidig i sjø.

Tiltaket har trong for dispensasjon frå kommunedelplanen sin arealdel, og frå byggegrense mot sjø.

Kart/foto

Utsnitt frå gjeldande kommunedelplan



Utsnitt frå Nordhordlandskart



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Egedomen vart i si tid tildelt som naustetomt, då klagars eldre bror overtok garden.
- Ønskjer å benytta seg av denne arva ved å bygge på egedomen.
- Egedomen er av svært emosjonell tilknytning til garden klagar har budd på heile livet.
- Omsøkt naust vil vere praktisk for lagring av klagars to båtar, som han no må leige plass til andre stader.

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

VURDERING

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

«Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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.

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.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langst som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Innanfor arealformålet flytebryggje kan det tillatast mindre konstruksjonar i form av flytebryggjer. Byggeforbodet i strandsona er gjeve ut i frå ei målsetting om at om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast.

Administrasjonen si vurdering er at det ikkje er dokumentert kva fordelar som talar for å gi dispensasjon i dette tilfellet. I tillegg viser vi til at vi har mange tilsvarende frådelte parsellar i kommunen. Dispensasjon i denne saka vil dermed kunne skape presedens for liknande saker. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformålet flytebryggje og frå byggeforbodet i strandsona er oppfylt.»

Klagar viser til at eigeidomen i si tid vart tildelt som naustetomt når klagars bror overtok garden. Når det gjeld endring av arealføremål øve tid er det ikkje uvanleg at eigeidomar får endra føremål, og får konsekvensar for ubebygde eigeidomar. At arealet er sett av til småbåthamn betyr at kommunen ønskjer å legge til rette for utvikling av område for småbåthamn der.

At ein ønskjer å benytte seg av arva er i seg sjølve ikkje avgjerande for å få dispensasjon frå både arealføremål og byggegrense mot sjø. Det skal sterke grunnar til for å kunne gje dispensasjon, der fordelane skal vere større enn ulempene i eit større perspektiv. Personlege grunnar er difor ikkje nok til å kunne gje dispensasjon. At ein må leige plass til båtane er i og for seg og egne praktiske grunnar som ein ikkje kan ta høgde for når ein ser på fordelar og ulemper.

Når det gjeld byggeforbødet i strandsona må ein sjå på målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette vere seg friluftsiresser, naturvern og biologisk mangfald. Det er i tillegg eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta. Det visast til følgjande i uttale frå lovkommentar til plandelen av plan- og bygningslova § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress.»

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. 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.

11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge 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 i saken:

03.08.2020	Klage på vedtak om oppføring av naust med dispensasjon - gbnr 345/147 Vikebø	1426230
13.07.2020	Avslag på søknad om løyve til oppføring av naust med dispensasjon - gbnr 345/147 Vikebø	1422536
27.05.2020	Uttale til søknad om dispensasjon - Fv. 564 - gbnr 345/147 Vikebø	1397153
14.04.2020	Svar til foreløpig svar på søknad - gbnr 345/147 Vikebø	1371871
14.04.2020	Fullmakt	1371872
14.04.2020	Teikningar	1371873
02.03.2020	Foreløpig svar på søknad - GBNR 345/147 Vikebø	1358491
27.02.2020	Søknad om løyve til tiltak uten ansvarsrett - tilbygg til naust GBNR 345/147 Vikebø	1356381
27.02.2020	Bilde	1356022
27.02.2020	Kart	1356382
27.02.2020	Teikningar	1356024
27.02.2020	Nabovarsel	1356027
27.02.2020	Søknad om personlig ansvarsrett med egenerklæring for selvbygger	1356383
20.01.2020	Uttale vedr dispensasjonssøknad - gbnr 345/147 Vikebø	1341712
20.01.2020	Dokument 201997015-4 Uttale vedr - Dispensasjonssøknad for utvidelse av naust - gnr-bnr 45-147, Alver kommune sendt fra BERGEN KOMMUNE	1341713

Arkiv: PlanID-
125620160004,
Plannavn-for
Rylandshøgda,
Komnr-4631, FA-L12

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 19.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
116/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

**Klage på vedtak - Områdereguleringsplan for Rylandshøgda - gbnr 343 - PlanID
125620160004**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 023/20, datert 14.05.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 34, jf. plan- og bygningslova § 12-12.

Saka gjeld klage på vedtak om områderegulering Rylandshøgda, gnr. 343 i sak 023/20, datert 14.05.2020.

Saka gjeld klage på arealføremål for ein grunneigedom i områdereguleringsplan for Rylandshøgda. Eigedomen er regulert til arealføremål LNFR. Klagar skriv i sin klage at hans eigedom var tiltenkt bustadføremål, og at nytt arealføremål strider med det som opprinneleg var meininga. Resultatet av områdereguleringsplanen er at eigedomen ikkje kan nyttast til bustadføremål. Eivind Isdal er grunneigar av gbnr. 343/134 som inngår i områdeplanen.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til områderegulering for Rylandshøgda, PlanID 1256 2016 0004, som vist på plankart sist datert 31.01.2020 og med føresegner av revisjonsdato 31.01.2020. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, med følgende endring: Føresegn 3.3 c tas ut. (Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassas ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut.)»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Eivind Isdal over vedtak fatta av Alver kommunestyre, sak 023/20, datert 14.05.2020.

Klagerett og klagefrist

Eivind Isdal har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 023/20 er kunngjort med ein klagefrist den 12.06.2020. Klagen er mottatt 12.06.2020 og er mottatt innan fristen.

Klagar fekk utsatt frist til å komme med grunngjeving til klagen med frist 19.06.2020, men det er ikkje mottatt utfyllande klage.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte 02.09.2020, og blir ikkje handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som kan klagast på.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Jeg har innsigelse på at GBNR 43/134 er regulert som grøntareal (LNFR9), ref. tidligere innsigelser på høring av områdereguleringsplan (vedlagt brev til kommunen datert 07.07.2019 og 06.11.2019).

Ønsker at eiendom blir regulert som eiendom tiltenkt boligbyggeformål (BFS), som opprinnelig

tiltenkt og vist i eldre forslag til områdereguleringsplaner {{vedlagt tidligere plankart som vist i

dokument med ArkivsakID 2002002293 datert 05.09.03 og Planskildring, Reguleringsplan (Rev. O) 2006-09-29 for Vikebo/Ryland, Oppdragsnr.: 5060016 A, Arkiv ref:

O:\5060016\06.REG\05.OppDok\Planbeskrivelse.doc)

Rylandshøgda ble i sin tid overdratt fra min far Normann Isdal (f 29.08.31, d 24.08.09) til Meland Kommune med formål boligbygging. Fire tomter med fremlagt vei, vann og kloakk ble holdt av som delbetaling for eiendommen (43/133, 43/134, 43/138 og 43/142). Gjeldende eiendom, GBNR43/134 er en av disse fire eiendommene. Mener derfor at det gjennom opprinnelig avtale mellom Meland Kommune og min far er vist at gjeldende eiendom var tiltenkt boligbyggeformål og at områdereguleringsplanen må ta hensyn til dette.

Skulle vedtak for områdereguleringsplan bli stående som fremlagt, vil eiendom 43/134 bli ødelagt som byggetomt, og den vil heller ikke kunne nyttes på annen regningsvarende måte, og at det derfor er rimelig at kommunen betaler erstatning jf. PBL§ 15-3.»

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved 2. gongs handsaming av planen og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Store delar av eigedom 343/134 ligg innafor 50 meters byggjegrænse frå senterline til fv.564 og innafor 50 meters byggjegrænse frå strandlina til Rylandsvassdraget. Statens vegvesen krev at 50 meters byggjegrænse ved fv. 564 vert oppretthaldt i plan, for å sikre at areala ikkje kjem i konflikt med reguleringsplanen for Fløksand-Vikebø. Fylkesmannen i Vestland krev at areal i nærleik av Rylandsvassdraget ikkje vart ytterligare nedbygd, for å sikra allmenn tilgang og redusera sjansa for tilsig av forureina massar uti vassdraget. Føresetnad for at motsegna til plan på desse punkta kunne verta trekt var å regulera areala som LNF/grønt og/eller friareal.»

Klagar viser til at eigedomen var tiltenkt og vist i eldre forslag til områdereguleringsplanar som bustadføremål. Vurderingane kring dette tema vart vurdert i samband med offentleg ettersyn og høyring.

I denne saka kom Statens vegvesen med krav om at det ikkje skal regulerast for ubygd

bustadareal innanfor 50 meter frå senterline til fylkesvegen. Grunnjevinga er mogleg konflikt med detaljreguleringsplanen for Fløksand-Vikebø planen som er under arbeid.

Fylkesmannen i Vestland satt ved offentleg ettersyn krav om at det ikkje skal regulerast for bustadformål innanfor 50 meters byggjegrænse til strandline for Rylandsvassdraget. Det vart knytt motsegn og varsla motsegn til planen på desse punkta som kun lot seg løysa ved å regulere ubyggd areal innanfor byggjegrænsene til LNFR.

Sidan store delar av eigedomen gbnr. 343/134 ligg innanfor 50 meters byggjegrænse for det nasjonalt freda Rylandsvassdraget, og innanfor 50 meters byggjegrænse frå fylkesveg 564 vart eigedomen regulert med arealføremål LNFR.

Eksisterande bustader har arealføremål bustad, men planprosessen har vist at ein ikkje kan legge til rette for nye bustader så nært fylkesveg og Rylandsvassdraget.

I tillegg vart det og varsla motsegn frå Statens vegvesen til temaet trygg skuleveg. Det var ikkje ei akseptabel løysing med auka trafikk langs siste del av o_SKV8 grunna nye bustader. Før varsla motsegn var det opprinneleg tenkt at BFS4 med tilkomstveg skulle vere over klagars eigedom, men den vart tatt ut av planen for å imøtekomme Statens vegvesen på dette punktet. Trygg skuleveg var og ein av vurderingane knytt til kvifor eigedomar på motsatt side av o_SKV8 ikkje kunne vere regulert til bustadføremål.

Klagar visar til at om vedtak om områdereguleringsplan for Rylandshøgda ikkje vert omgjort vil eigedomen verte øydelagt som mogleg bustadtomt, og heller ikkje kunne nyttast på annan «*regningsvarende måte*», jf. pbl § 15-3. Dette vil ikkje vere ein del av denne konkrete klagesaken på reguleringsplanen, men eit sjølvstendig krav som eventuelt må sendast til kommunen, jf. pbl. § 15-3.

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.

3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunnjevne, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. 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.
11. 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 i saken:

12.06.2020	Klage på vedtak - Områdereguleringsplan for Rylandshøgda - gnr 343, PlanID 1256 20160004	1405504
12.06.2020	E-postmelding - Klage på vedtak om Områdereguleringsplan for Rylandshøgda - gnr 343, PlanID 1256 20160004	1405503
12.06.2020	Kommentar Områdereguleringsplan for Rylandshøgda	1405505
12.06.2020	Kommentar reguleringsplan	1405506
12.06.2020	Oversiktskart dato 01.08.03	1405507
12.06.2020	Tidligere forslag til reguleringsplan	1405508
12.06.2020	Klagefrist om vedtak av områdereguleringsplanen for Rylandshøgda	1405509
22.05.2020	Melding om planvedtak - Områdereguleringsplan for Rylandshøgda	1395462
15.05.2020	2. gongs handsaming - Kommunal områdereguleringsplan Rylandshøgda, gnr. 343	1346492
25.02.2020	1.Plankart_31.01.2020	1355087
25.02.2020	2.Føresegner_31.01.2020	1355088
25.02.2020	3.Planomtale_31.01.2020	1355089
25.02.2020	4.ROS-analyse_17.12.2018	1355090
25.02.2020	5.VA-rammeplan-fagnotat_18.01.2019	1355091
25.02.2020	6.Kulturhistoriske registreringar_2017	1355092
25.02.2020	7.Vegtekniske forklaringer-notat_27.04.2018	1355093
25.02.2020	8.Vedtak_høyring og offentleg ettersyn_07.05.2019	1355094
25.02.2020	9.Vedtak_ny høyring og offentleg ettersyn_03.09.2019	1355095

Arkiv: GBNR-99/27, FA-L42
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 20.08.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
117/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Søknad om dispensasjon frå plankrav for oppføring av næringsbygg - gbnr 99/27 Våge Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommune gjev dispensasjon frå føresegn 1.1 (kravet om utarbeiding av reguleringsplan) i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden for gjenoppbygging av service- og restaurantbygg på gbnr 99/27 slik det er søkt om.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Vestland fylkeskommune og Fylkesmanne i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 99/27
Adresse: Fjellangersvingane 8
Tiltakshavar/eigar: Aizoon AS
Ansvarleg søkjar: Blich Skylstad Arkitektur og rettshjelp AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om rammeløyve og dispensasjon frå plankravet for ny oppføring av service- og restaurantbygg på gbnr 99/27. Det nye bygget skal innehalda servicetilbod til hotellgjestane og vil innehalda resepsjonsområde, kjøkken/spiseområde, kontorfasilitetar, konferanserom, wc/dusj og teknisk rom. Bygningen får ei tilnærma lik grunnflate og utforming

som bygningen som brann. Eksisterande brakkemodular som står på eigedomen i dag skal inngå i det nye bygget. Det er opplyst at bygget får eit bruksareal på ca. 440 m².

Tidlegare service- og restaurantbygg til hotellet Lune Huler brann ned i 2015. På branntidspunktet var bygningen mellombels godkjend bruksendra til asylmottak. Eigarane ønskjer no å få gjenoppført eit tilsvarande bygg på tomten med same bruksføremål som bygget hadde før bruksendinga, dvs. servise- og restaurantbygg. Gjenoppbygging er del av forsikringsoppgjeret etter brannen.

I denne saka er det søknaden om dispensasjon det skal takast stilling til.

Historikk

Bygningsmassen på gbnr 99/27 og 99/31 var samla sett godkjend nytta til hotelldrif. I vedtak datert 03.12.2015 vart det gitt rammeløyve og dispensasjon til bruksending av bygningsmassen til asylmottak. Løyvet vart gitt mellombels fram til 12.11.2018. Etter denne tid skal bruken av bygningane som asylmottak opphøyra. Vedtaket omfatta mellombels dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1

I desember 2015 brann service- og restaurantbygget på gbnr 99/27 ned. I vedtak datert 08.02.2016 vart det gjeve mellombels løyve til oppføring av brakkebygg, som skulle tena som servicebygg til asylmottaket på gbnr 99/31. Dispensasjon vart gitt mellombels fram til 08.2.2017. I vedtak datert 31.03.2017 vart bruksendinga forlenga fram til 01.04.2019. Ved tidsfristen sitt utløp skulle bygget fjernast.

Kart og teikningar

Situasjonsplan



Plankart





Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Søknaden er sendt inn til kommunen før nabofristen er ute. Ved innsending låg det føre to nabomerknader.

Vestland fylkeskommune har som eigar av fylkesveg 5466 kome med følgjande merknad:

«Vestland fylkeskommune viser til nabovarsel mottatt 19.06.2020. Varselet gjeld oppattbygning av bygning etter brann på gnr. 99 bnr. 27 i Alver kommune.»

Vestland fylkeskommune mottatt nabovarsel som eigar av fv. 5466.

Vi har og ei rolle som forvaltar av fylkesveg. Vi vil difor vise til at vi vil uttale oss til saka når den kjem på høyring frå Alver kommune. Vi minner særleg om at byggjegrense langs veg gjeld sjølv ved oppattbygging etter brann.»

Søkar sin kommentar:

«Merknaden tas til orientering. Den nye bygningen har sin plassering omtrent 33

meter fra veimidte i fv. 5466. I gjeldende KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden

fremgår følgende av bestemmelse 1.4:

«Byggjegrense mot FV57 er 50 m frå vegmidte. Mot dei andre fylkesvegane i kommunen er byggjegrensa 15 m frå vegmidte. Heimel: Pbl. §11-9 nr.3»

Da tilliggende vei ikke er FV57 men annen fylkesvei er det lagt til grunn at byggegrensen mot fv. 5466 er 15 meter fra veimidte, og det skal derfor ikke være behov for dispensasjon på dette punktet. Distanse fra bygningen til FV57 er målt i kart til cirka 90 meter fra veimidte.

Gadzinski Marcin, eigar av gbnr 99/27, har kome med følgjande merknad:

" During the whole process of building a hotel i want to have access to my property."

Søkers kommentar:

" Merknaden tas til orientering. Eieren vil ha tilgang til sin eiendom som normalt."

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland.

Vestland fylkeskommune skriv i brev datert 13.08.2020 følgjande:

«Eigedomen ligg ved fv. 5466 Fjellangersvingane, nær kryssområdet mot fv.57 på Vågseidet. Eigedomen har vore i drift til hotell og restaurant, og bygget som skal oppførast har fungert som servicebygg for drifta.

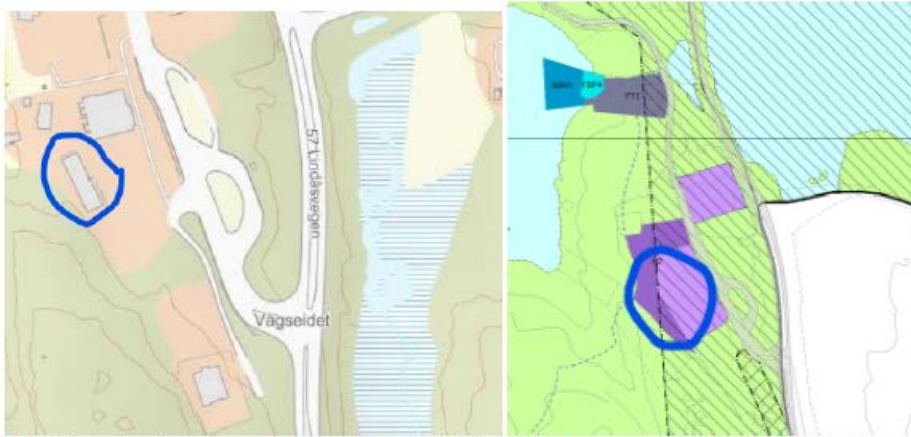


Fig: Situasjonsskart til venstre og utdrag av gjeldende kommunedelplan til høyre. Eigedomen er markert.

Ved oppattbygging etter brann må tiltaket avklarast i høve til byggjegrænse langs veg. Gjeldande kommunedelplan har egne føresegnar som omhandlar byggjegrænse jf. føresegn 1.4 som seier at byggjegrænse langs fylkesvegen er 15 meter. Det er opplyst at bygget vert plassert på same stad som før og at det ikkje er planlagt for nye tiltak innanfor byggjegrænse. Målt på kart vert avstand frå vegmidte til næraste bygningsdel om lag 22 meter.

Vi minner elles om det pågåande planarbeidet Fv. 57 Skodvin – Vågseidet, gang og sykkelveg, som gjeld del av eigedomen og eigedomen si avkøyrsløse. Kommunen må sjå til at vedtaket ikkje er i strid med det pågåande planarbeidet.

Vi har etter dette ikkje andre merknader til saka.»

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsa, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som byggeområde for næring.

Tiltaket ligg også innanfor sikringssona knytt til nedslagsfelt industrivatn, H_190.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

«Kommunen kan i henhold til plan- og bygningsloven §19-2 gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Ved behandling av dispensasjonssøknader, må det vurderes om hensynene bak den aktuelle bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eller hensynene i lovens

formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse pkt. 1.1.

Av KDP Pkt. 1.1. fremgår følgende:

«Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsanlegg og teknisk infrastrukturetter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål.»

Plankravet har sin bakgrunn i plan- og bygningsloven § 12-1 hvor det fremgår at det skal utarbeides reguleringsplan for «gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltaksom kan få vesentlige virkningerfor miljø og samfunn».

Hovedhensynet bak plankravet er å sikre en helhetlig vurdering, utbygging og utnyttelse av et område. Det er disse hensynene som ikke skal vesentlig tilsidesettes.

Denne konkrete saken gjelder gjenoppføring av en bygning som ble totalskadet i brann, med samme størrelse og formål. Bygningen hadde tidligere funksjoner som må sees i sammenheng med øvrige deler av utleie/hotellvirksomheten, herunder fellesfunksjoner og servicetilbud. Bygningen vil være vital for den videre driften.

Tiltaket er for øvrig i tråd med arealformålet «næring». I så måte er det i denne saken gjenopprettelse av tidligere godkjent situasjon, og ikke en utvidelse av driften. Tiltaket verken påvirker eller utløser behov for infrastrukturiltak da disse allerede er utført.

En gjenoppføring vil ikke medføre vesentlige virkninger for nærmiljøet med tanke på støysituasjon, trafikksituasjonen eller annet som skal normalt blir vurderes gjennom reguleringsplan. Disse hensynene gjør seg i all hovedsak først gjeldende ved vesentlige utbygginger som for eksempel nybygg som medfører en endret eller økt bruk av området. Det søkes ikke om å bebygge området utover den bygningsmassen som gikk bort i brannen.

Erstatningssynspunktet gjør seg gjeldende med styrke i dispensasjonssaker hvor bygninger går tapt eller må rives som følge av brann eller naturkatastrofer (Se blant annet «Plan- og bygningsrett» O.j. Pedersen mfl. 2. utg. 2011 s. 213 flg.).

Ovennevnte synspunkt fremgår også av praksis hos Sivilombudsmannen. I Somb 1990 s. 163 uttalte ombudsmannen at «Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring.» (vår understreking).

Etter vår vurdering vil altså erstatningshensynet veie tungt i vurderingen av om det skal gis dispensasjon. Omstendighetene i denne konkrete saken er for så vidt spesielle da brannen oppstod som følge av en straffbar handling. Det vil gi et urimelig utslag dersom eierne også skulle miste muligheten til å gjenoppføre bygget for å oppnå en erstatning for det intrufne.

Slik vi vurderer det, vil hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, ikke vesentlig tilsidesettes.

Fordeler med å tillate tiltaket er at det igjen kan drives et fullverdig servicetilbud og at tidligere situasjon blir gjenopprettet. Det er en mangel ved eiendommen at gjestene

ikke har et godt servicetilbud og denne mangelen blir altså avhjulpet ved å tillate tiltaket. Dette vil være en objektiv fordel for eiendommen og konseptet som sådan.

Slik vi vurderer tiltaket, blir ikke hensynet bak bestemmelsene vesentlig tilsidesatt.

Da ulempene i dette konkrete tilfellet er små, og det etter vår vurdering er større fordeler ved tiltaket enn ulemper, ber vi om at det gis dispensasjon for tiltaket.»

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Eigedomen er tilknytt kommunalt vassverk og har privat avløpsløyving der utsleppet vert reinsa i minireinseanlegg før det vert ført til sjø.

Det er gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 02.08.2016 i sak 15/3781 for inntil 70 pe.

Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vassverk den 17.03.2020 i sak 15/3781.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Kommunen legg til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve frå fylkesveg 5466.

Plassering av eksisterande avkøyrsløve til eigedomen er i tråd med planframlegget for reguleringsplanen fv Skodvin – Vågseidet i pågåande plansak.

VURDERING

Nabomerknad

Det ligg føre merknadar i saka frå eigar av naboeigedomen gbn 99/17 og Vestland fylkeskommune som eigar av fylkesvegen. Merknadane er ivaretatt gjennom søkjar sine kommentarar. Kommunen har ikkje ytterlegare kommentar.

Søknaden er send inn før fristen for innsending av nabomerknadar var gått ut. Det er ikkje ettersend fleire merknadar frå naboar og kommunen legg til grunn at det ikkje ligg føre ytterlegare merknadar til søknaden.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng samt å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Det omsøkte tiltaket gjeld oppattbygging av service- og restaurantbygg etter brann på eigedom. Tiltaket ligg i område som i kommunedelplanen er avsett til næringsføremål. Tiltaket er i samsvar med arealføremålet og skal ha ein funksjon knytt til bygningsmassen som er etablert på naboeigedomen gbnr 99/31.

Næringsarealet som er avsett i kommunedelplanen omfattar i tillegg til eigedomane gbnr 99/27 og 99/31, eit areal med storleik ca. 3 800 m² på eigedomen gbnr 99/2. Del av dette arealet er godkjend arealoverført til eigedomen gbnr 99/31 i møte i Plan- og miljøutvalet 15.05.2019, jf. arkivsak 19/511. Oppmålingsforretning er ikkje gjennomført.

Eigedomen er tilknytt kommunalt vassverk og privat avløpsanlegg som er godkjend for inntil 70 pe. Tilknytning til eigedomen er opparbeidd frå fylkesveg 5466. Plassering av avkøyrsla er i tråd med planframlegg i pågåande plansak som gjeld gang- og sykkelveg langs fylkesveg 57 frå Skodvin til Vågseidet.

Kommunen har gjennom tidlegare behandling av tiltak på eigedomen vore klar på at tiltaket

skal inngå i reguleringsplan og at området bør sjåast i samanheng med andre næringsområde i nærleiken, t.d. område for fritids- og turistformål som ligg lenger nord. Vi har likevel i denne saka lagt vekt på at tiltaket gjeld gjenoppbygging etter brann og at nytt service- og restaurantbygg er nødvendig for, og må sjåast i samanheng med, drifta av bygget som er på eigedomen gbnr 99/31. Det er vidare vektlagt at tiltaket er i samsvar med arealføremålet i planen, ikkje i konflikt med byggegrensa mot verken sjø eller veg, at avkøyrsla til eigedomen er plassert i tråd med planframlegg i pågåande planarbeid og at vassforsyning og avløpsløyving er i tråd med dagens krav.

Når det gjeld naturmangfaldlova har kommunen mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Det er i naturbasen registrert observasjon av svale på naboeigedomen. Arten er nær trua. Elles er Fjellangervågen like aust for næringsområdet, del av det marine verneområde for Lurefjorden og Lindåsosane. Sjøområdet er i tillegg eit svært viktig friluftsområde. Det same gjeld området Selivarden-Skausnøya som ligg lenger søraust. Kommunen kan ikkje sjå at desse interessene vert negativt råka av ei gjenoppbygging slik det er søkt om. Vi legg til grunn at det ikkje skal etablerast nye tiltak i sjø og at observasjonen av svale er ei enkeltregistrering.

Vi vurderer at omsynet bak reguleringskravet ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan for tiltaket det er søkt om.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje vil setja omsynet bak plankravet til side, at tiltaket gjeld gjenoppbygging etter brann og at bygget er nødvendig i forhold til vidare hotelldrift. Fordelane er vurdert klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn ein at vilkåra for å gje dispensasjon for gjenoppbygging av service- og restaurantbygg på gbnr 99/27 er oppfylt.

Vidare behandling av saka

Dersom dispensasjon vert gitt vil administrasjonen behandla søknaden om rammeløyve. Forholdet til sikringssona for industrivatn og andre vurderingar knytt til byggesaka som dokumentasjon av parkeringskrav og andre tekniske krav vil verta gjort ved behandlinga av byggesøknaden.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følger av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følger av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følger av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

01.07.2020	Søknad om rammeløyve - gbnr 99/27 Våge	1417693
01.07.2020	8_KART_Situasjonsplan_Basiskart.pdf	1417700
01.07.2020	19_KORR_Annet_Redegjørelse for tiltak - gnr. 99 bnr. 27. 30.06.2020.pdf	1417711
01.07.2020	13_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot nordøst[7].pdf	1417705
01.07.2020	14_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot nordvest[10].pdf	1417706
01.07.2020	15_TEGN_TegningNyPlan_1. etasje[6].pdf	1417707
01.07.2020	16_TEGN_TegningNyPlan_Plan takopplett.pdf	1417708
01.07.2020	17_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt.pdf	1417709
01.07.2020	12_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot sørøst[6].pdf	1417704
01.07.2020	6_KORR_Nabomerknader_Svar - Nabovarsel - Oppattbygging - Fv. 5466 - Gnr 99 bnr 27 - Fjellangersvingane 8 - Alver kommune (1).pdf	1417698
01.07.2020	7_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf	1417699
01.07.2020	11_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot sørvest[7].pdf	1417703
14.08.2020	Uttale - Gjenoppføring av næringsbygg - gbnr 99/27 Våge	1430353

Arkiv: GBNR-146/33, FA-L42
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 19.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
118/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg/ombygging av bustad - gbnr 146/33 Fosse ytre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde) for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande bustad på gbnr 146/33 slik det er søkt om.

Før søknad om rammeløyve kan takast til behandling skal det liggja føre godkjend utsleppsøyve der plassering av avløpsanlegg og utsleppsstad er avklart.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

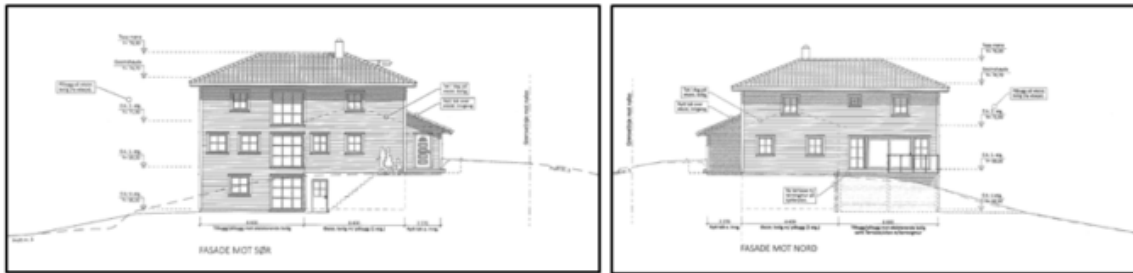
Saksopplysningar

Eigedom: 147/33

Adresse: Skarsvegen 444

Ansvarleg søkjar: Byggmester B. Dal AS

Saka gjeld



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Regionale styresmakter har ikkje gitt uttale i saka.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås sin arealdel er definert som LNF-føremål. Eigedomen er omfatta av reglane for bygde eigedomar i LNF som har status som LNF-spreidd.

Det omsøkte tiltaket er ikkje innanfor rammene for dei tiltak som kan godkjennast for bygde eigedomar med status som LNF-spreidd og tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

«(...)

Skarsvegen 444 ligg i et område som i kommunens arealdel er definert som eigedom med status LNF-spreidd bustad.

Vårt tiltak er større enn det som kommuneplanen opnar opp for og vi søker av den grunn dispensasjon frå kommuneplanen punkt 3.4.7 Eigedom med status som LNF-spreidd. Vi søker om å få rive utvendig kjellerbod og tak, for å bygge tilbygg på ca. 50 m² på kjellerplan og første etasje og ein ny andre etasje på ca. 90 m². Taket blir snudd i forhold til dagens retning og det vil bli utført som et valmtak. Det vil også bli etablert ein markterrasse på nordsida av bustaden. Det vert opparbeid parkeringsplass og snuhammar på eigen grunn, ingen endring i forhold til avkøyrslø mot fylkesvegen.

Vi gjer merksam på at det er søkt Vestland Fylkeskommune om dispensasjon frå avstand fylkesveg (Veglova § 29 - 50 meters byggegrense langs fylkesveg, bustaden vår ligg ca. 30

meter frå fylkesvegen.)

(....)

Vårt ønske er å få en bustad som er stor nok og funksjonell til vår familie. Vi ønsker å være busett på Ytre Fosse og vil utnytte den eigeidomen som vi allereie har. Tomten er på om lag et mål og er i dag bebygd med garasje og en liten bustad på om lag 70 m². Bustaden tilfredsstillar ikkje dagen energikrav og den er ikkje lenger funksjonell for vår familie.

Vi ønsker å oppgradera bustaden til dagens tekniske krav og til våre behov. Eigeidomen er allereie bebygd og slik sett endrast ikkje forhalda på eigeidomen anna enn at det vert ein større og meir moderne bustad. Vi har prøvd å illustrere bygningens påverknad av omgjevnadane i vedlagte 3D modellar.

Plan- og bygningsloven legg særleg vekt på at dispensasjonens konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge skal vurderast.

Eigeidomen vart skilt ut frå hovudbruket i 1965 og eigeidomens verdi som landbruksformål er såleis borte. Det same gjeld jordlovmessig, dette er ikkje lenger landbrukseigeidom sjølv den ligg i et LNF-område.

Miljø, helse og tryggleik vert ivaretatt ved at bustaden vert oppgradert til dagens standard, energikrav og tettleik. Bustaden vil stå fram som et bygg med klart mindre energikrav enn det som gjeld for bustaden slik den er i dag.

Den vil verte ein funksjonell bustad for ein småbarnsfamilie som ynskjer å verta buande i bygda.

Det er vanskeleg å sjå mange ulemper med å gje dispensasjon for tilbygg og påbygg. Bustaden vil rett nok få eit anna visuelt uttrykk enn bygningane rundt, men bygningen er godt tilpassa det visuelle uttrykk som mange av dagens nye bustader vert bygd med. Bygningen skil seg ikkje ut frå slik dagens bygningar set ut. Totalt sett er bygningen godt innanfor dei krav som kommuneplanen set om at bygd areal ikkje skal overstige 30% BYA og samla bruksareal skal ikkje overstige 400m². Parkeringskrav (2 bilar) og uteopphaldsareal MUA 200 m² i kommuneplanen vil verte oppfylt.

Ut frå dette meiner vi at fordelane er større enn ulempene og det er ikkje noko til hinder for at det kan gjevast dispensasjon i denne saka.»

Søknaden om dispensasjon føl vedlagt i sin heilskap.

Vatn og avløp (VA)

Eigeidomen har privat vassforsyning og avløpsløyving.

Det er opplyst i søknaden at det vil verta søkt om nytt utsleppsløyve i tråd med dagens krav før søknad om rammeløyve kan behandlast.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Eksisterande bustad vart oppført rundt 1965. Det vert lagt til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Omsøkt tiltak skal førast opp på eigedom som i kommunedelplanen har status som bygd eigedom med status som LNF-spreidd bustad. For desse eigedomane er det opna for etablering av mindre tiltak, som tilbygging og påbygging, innanfor gitte rammes. Utnyttingsgrada er gitt ved bygd areal, BYA, som ikkje skal overstiga 30 % og bruksareal (BRA) som ikkje skal overstiga 400 m².

Tiltaket som det her er søkt om ligg ikkje innanfor rammene som er gitt for LNF- spreidd bustad og tiltaket krev som følgje av det dispensasjon frå LNF-føremålet.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved å

godkjenna tiltaket det vert søkt om. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at bruken av eigedomen ikkje vert endra som følgje av tiltaket og at bygget framleis skal nyttast som bustad. Det er allereie opna for at det kan etablerast mindre tilbygg og påbygg til eksisterande bustad i kommunedelplanen. At tiltaket er utanfor rammene for kva tiltak som kan etablerast på eigedomen må tilleggast mindre vekt då tiltaket likevel vil vera i samsvar med planen si utnyttingsgrad gitt ved både bygd areal og samla bruksareal.

Det er vidare lagt vekt på at krav til uteopphaldsareal er stetta, at eigedomen har godkjend tilkomst og at vassforsyning og avløpsløyving skal skje i samsvar med gjeldande krav. Godkjend utsleppsløyve skal liggja føre før det vert gitt rammeløyve. Vestland fylkeskommune har gitt dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesveg 5476.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at planen opnar for nye tiltak på eigedomen, at tiltaket er innanfor den arealbegrensinga som er gitt i planen og at tiltaket vil gje ein oppdatert og tenleg bustad for tiltakshavar. Vi kan ikkje sjå at det er særlege ulemper knytt til tiltaket då eigedomen allereie i dag er i bruk til bustadføremål.

Når det gjeld vurdering av tiltaket har kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Det er ingen registreringar i desse registra knytt til område utanom kulturminne.

Det er mange kulturminner i området, men ingen som berører eigedomen tiltaket ligg på direkte. Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, men vi har ikkje mottatt uttale.

Kommunen legg til grunn at det omsøkte tiltaket ikkje kjem i konflikt med kulturminne i området. Men gjer merksam på at det ved innsending av søknad om nytt utsleppsløyve må takast særleg omsyn til desse. Godkjend utsleppsløyve der endeleg plassering av anlegget og utsleppsstad er avklart, må liggja føre før det kan gjevast rammeløyve.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustad slik det er søkt om er oppfylt.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.

5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

23.06.2020	Søknad om rammeløyve - gbnr 146/33 Fosse ytre	1411456
23.06.2020	Søknad om dispensasjon	1411457
23.06.2020	Situasjonsplan	1411461
23.06.2020	Foto	1411591
23.06.2020	Teikningar	1411592
23.06.2020	Følgjeskriv	1411597
23.06.2020	UttaleVedtak anna mynde	1411595
18.08.2020	Oversiktskart gbnr 146-33	1431937

Arkiv: GBNR-428/79, FA-L42
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 14.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
119/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona - gbnr 428/79 Kvalheim nedre dagsturhytte med trepromenade

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 og 1-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona, for oppføring av dagsturhytte med tilhøyrande universelt utforma gangveg, trepromenade og utedo på gbnr 428/79, jf. søknad motteke 09.07.20.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

- hytta skal ikkje nyttast til salsbod
- plassering må avklarast med grunneigar før det vert søkt om løyve til oppføring av tiltaka
- hytta skal fjernast om det ikkje lenge skal nyttast som dagsturhytte for ålmenta.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om bygging ikkje er omsøkt innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Bakgrunn

Saksopplysningar:

Eigedom: gbnr 428/79 Kvalheim nedre

Adresse: Byngja

Tiltakshavar/grunneigar: grunneigar er Bergen og omland friluftsråd, tiltakshavar er Alver kommune

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for oppføring av dagsturhytte med bruksareal på 15 m² med tilhøyrande gangveg og utedo med bruksareal på 4,5 m² på gbnr 428/79 på Kvalheim nedre. Eigedomen er oppgitt til 80.605,9 m². Tiltaka ligg i uregulert område, avsett til friområde og er samsvar med planføremål. Tiltaka er i strid med forbod mot å byggje i strandsona. Hytte kjem 15 m frå sjøen, gangvegen kjem 28 m frå sjøen og utedo kjem 25 m frå sjøen. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon.

Kart/Foto

Omsøkt tiltak er illustrert på kartutsnitt nedanfor:



Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Dispensasjon vart sendt på høyring til både fylkesmannen i Vestlandet og Vestland fylkeskommune den 14.07.20.

Det ligg ikkje føre merknader frå mynde, begge kom med positiv uttale i saka.

Tiltakshavar er i dialog med grunneigar - Bergen og omland friluftsråd - og dispensasjon er gitt på vilkår av at avtale om plassering av tiltaka på gbnr 428/79 vert signert av grunneigaren før tiltaka vert igangsatt.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen skal ikkje ha vassforsyning.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

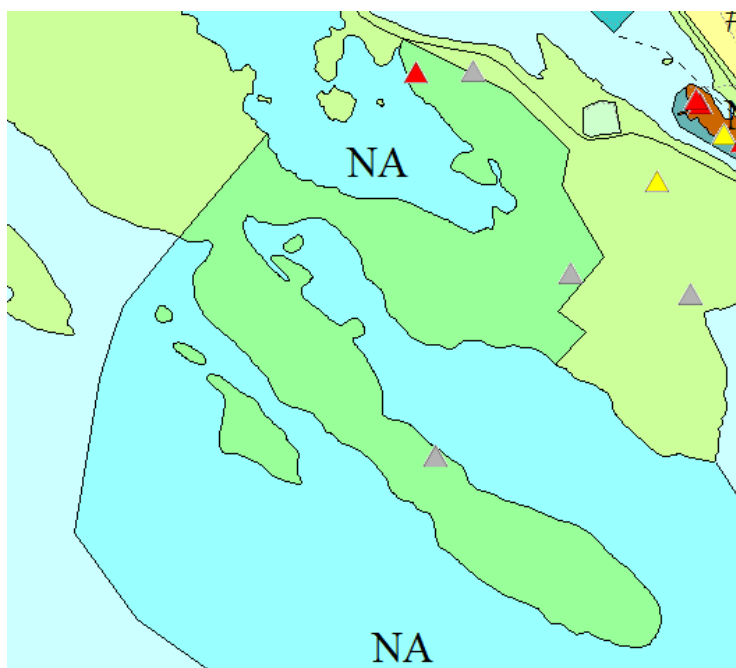
Eigedomen skal ikkje ha tilkomst med bil. Det skal anleggjast universelt utforma gangveg - trepromenade i terrenget. Eigedom er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg FV5494 via privat veg frå parkeringsplass.

Parkering for 20 bilar er anlagt ikkje langt frå fylkesvegen 5494:



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for tidlegare Radøy kommune er definert som friområde-føremål. Tiltaka ligg innanfor byggegrensa mot sjø.



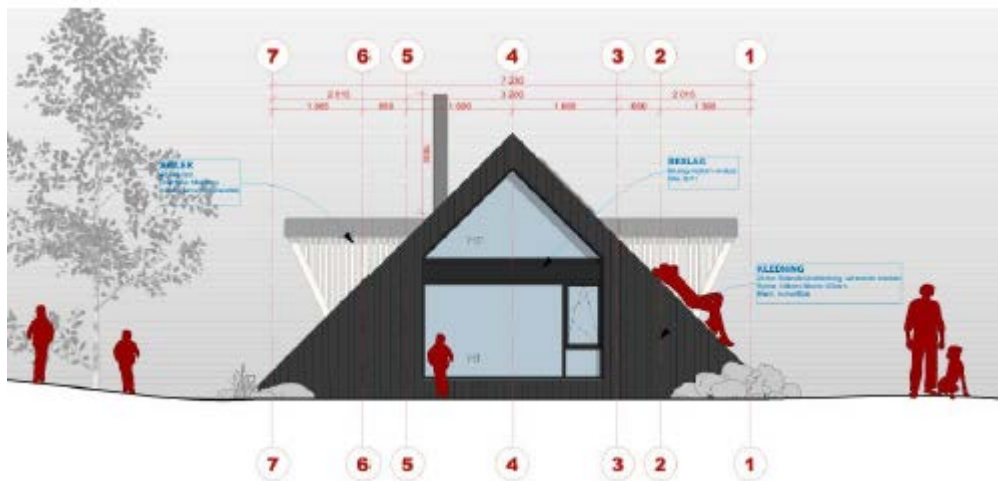
Dispensasjon

Grunngjeving frå tiltakshavar, Alver kommune, i søknaden motteke 09.07.20:

«Me søker med dette om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for oppføring av dagsturhytte, lite toalettbygg i tilknytning til hytta og universell tilkomst til denne på gbnr. 428/79 i Byngja. I kommuneplanen for Radøy er dette friområde, og tiltaket er av avdeingsleiar for plan og byggesak vurdert til å vera i tråd med arealføremål. Omsøkt plassering av dagsturhytta er omlag 13 meter frå sjø. Den universelle tilkomsten skal byggjast som promenade i tre, frå badeplassen og ut til hytta. Denne tilkomsten ligg mellom 1 meter og 28 meter frå sjø. Toalettbygget ligg om lag 25 meter frå sjøen.

Ei dagsturhytte er eit lågterskeltilbod for turgåarar. Ei hytte er om lag 15 kvadratmeter og er ein plass der du kan eta matpakka di, få litt varme i deg, bla i bøker og ein sosiale samlingsstad i naturen. Alle kommunane i tidlegare Sogn og Fjordane har fått kvar si dagsturhytte. No held prosjektet fram i tidlegare Hordaland. Alver kommune har fått tilskot til tre hytter – ei i kvar av dei tidlegare kommunane.

Det er tenkt tre ulike typar plasseringar for dei tre dagsturhyttene i Alver kommune. Den eine vil verta plassert på eit fjell, ein på ei lettare tilgjengeleg og meir sentrumsnær plassering og denne i Byngja ved kysten. Kysthytta vil vera tilgjengeleg både til fots og frå sjøen med kano, kajakk og robåt. Det er ynskjeleg at hytta i Byngja skal ha høg grad av tilgjengelegheit slik at både rullestolbrukarar og barnevogner skal koma heilt fram til hytta. Samla sett vil dei tre dagsturhyttene i Alver kommune vera eit stort løft for friluftslivet i kommunen og vera eit tilbod til glede for både innbyggjarar og besøkjande.



Søklar meiner at vilkåra for at dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt. Dispensasjonssøknad motteke her 13.03.20 følgjer vedlagt.

Byngja er eit mykje brukt friluftsområde og ein populær badeplass. Fram til badeplassen går det ein gamal landbruksveg som skal grusast for å få høgare grad av tilrettelegging. Vidare må det byggjast ein trepromenade på innsida av neset og fram til hytta. Trepromenaden skal

vera 1,2 meter brei for å kunna brukast av rullestolar og barnevogner, og det vil i tillegg vera nokre møteplassar der to rullestolar kan passera. Trepromenaden skal sikrast med rekkverk. Biletet til høgre er eit døme på korleis ein slik trepromenade kan utformast. Trepromenaden vil plasserast rett på bakken der den kan, og byggjast opp med pålar festa på stolpesko eller liknande der det er naudsynt. Det vil ikkje verta utført sprenging eller andre terrengingrep.



Omtrentleg trasé for trepromenade i er markert med blå line i kartet ovanfor. Plassering av hytta er markert med grøn ring og plassering av toalett er markert med lilla ring. Dagsturhytta er tenkt plassert på ein liten flate rett ovanfor svaberga. Arkitekten som har teikna dagsturhytta meiner at denne plasseringa er godt eigna for hytta. Ved å plassera hytta så langt nordaust på flaten som mogleg kan ein nytta seg av ein liten forhøgning i landskapet i bakkant med tanke på tilkomst til inngangsdør. Det er også ynskjeleg å støypa eit lite golv rundt hytta her for å ivareta tilgjengelegheit på ein god måte, samt at dette er ei god tilnærming til omkringliggjande svaberg, og kan kunne trappa seg ned mot sjøen.

Toalettbygget er universelt utforma og er tenkt plassert nokre kring 17 meter frå dagsturhytta. Dette er eit enkelt bygg på om lag 4,5 m². Toalettbygg er tenkt plassert inn mot høgdeterrang i bakkant for å gjera det mindre synleg i terrenget. Toalettbygget vert plassert i tilknytning til trepromenade for å gje tilkomst for rullestolar. Toalettet er eit nullutsleppstolett av typen Muldo (sjå vedlegg)

Plasseringa i Byngja er gunstig for ei dagsturhytte. Området er eit mykje brukt statleg sikra friluftsområde - berre omlag tre kilometer frå nærsenteret Bøvågen der det mellom anna er skule og barnehage. Området ligg også i sykkelavstand frå Austebygd skule, og frå Manger der det er fleire skular. Det er parkeringsplass ved byrjinga av friluftsområdet, og området er også tilgjengeleg med kollektivtransport. Plasseringa er per i dag ikkje universelt utforma, men ved å leggja grus på markavegen til badeplassen og ein trepromenade vidare kan tilkomsten til hytta få høg grad av tilrettelegging.»

Uttale

Søknaden vart sendt på høyring til fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det kom ingen merknader i saka.

Fylkesmannen i Vestlandet kom med uttale den 11.08.20:

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen meiner at dagsturhytter, tilgjengeleg for alle, er positivt for friluftsliv og folkehelse.

Tiltaka skal ligge i eit statleg sikra friluftsområde og i slike områder skal det, i tillegg til tilrettelegging for friluftsliv, òg takast omsyn til viktig natur-, kultur- og landskapsverdiar. Kommunen må avklare eventuelle eigendomsmessige spørsmål med fylkeskommunen som har forvaltningsansvar for slike område.

Fylkesmannen er opptatt av at plasseringa av hytta, utedoen og gangvegen krev lite terrenginngrep og at tiltaka kan fjernast utan å etterlate seg store sår i naturen. Det er avgjerande at hytta ikkje fører til privatisering av området. Det er difor med gode vilkår til ein eventuell dispensasjon. Fylkesmannen rår til at det vert sett vilkår om at hytta skal fjernast om den ikkje lenger skal nyttast som dagsturhytte for ålmenta. Det må også settast vilkår om at ho ikkje kan nyttast som salsbod av noko slag og at det ikkje vert oppretta eigedom rundt hytta.

Fylkesmannen ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det kjem følgjande uttale frå fylkeskommune, datert 11.08.20:

Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg viser til brev datert 14.07.2020.

Alver kommune ber om uttale til søknad om oppføring av dagsturhytte og universelt utforma gangveg på Kvalheim Nedre, gnr. 428 bnr. 79.

Eigedomen er avsett til friområde jf. kommunedelplan for Radøy, og er eit statleg sikra friområde. Kommunen vurderer at tiltaket er i samsvar med plan.

Friområdet er knytt til fylkesveg 5494, som har låg standard med ei køyrebane og få møteplassar fram til krysset ved Marøyvegen. Avkøyrsla er opparbeidd frå fv 5494 og har avgrensa siktforhold. Det er anlagt parkering for omlag 20 bilar ikkje langt frå fylkesvegen.

Dagsturhytter er populære tiltak, og vi meiner at ein må rekne med større grad av brukarar som kjem tilreisande frå andre delar av kommunen som følgje av auka tilrettelegging. Dersom det er forventa vesentleg auke i bruk av friluftsområde som følgje av tiltaket, må kommunen vurdere om avkøyrsla, veg og parkeringsareal er tilstrekkeleg dimensjonert for bruken.

Vurdering:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Begge vilkåra må vera stetta før ein kan 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.

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.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styre.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Å gje strandsona eit særskilt vern
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Dagsturhytte som no er omsøkt, vert bygd i samsvar med planføremålet – friluftsområde og interesser til ålmenta.

Vidare hytta, gangveg og utedo skal utførast utan stor terrenginngrep og tiltaka kan fjernast utan å etterlate seg store sår i naturen. Det er ingen arealmessige ulemper knytte terrenginngrep, privatisering av strandsona, landskapsestetikk, stenging av allmenn ferdsle etc. som kan oppstå som følgje av dispensasjon her. Tiltaka er tilgjengeleg for alle, er positivt for friluftsliv og folkehelse.

Administrasjonen er samd med tiltakshavar i at plasseringa i Byngja er gunstig for ei dagsturhytte. Området er eit mykje brukt statleg sikra friluftsområde - berre omlag tre kilometer frå nærsenteret Bøvågen der det mellom anna er skule og barnehage. Området ligg også i sykkelavstand frå Austebygd skule, og frå Manger der det er fleire skular. Det er parkeringsplass ved byrjinga av friluftsområdet, og området er også tilgjengeleg med kollektivtransport. Plasseringa er per i dag ikkje universelt utforma, men ved å leggja grus på markavegen til badeplassen og ein trepromenade vidare kan tilkomsten til hytta få høg grad av tilrettelegging.

Tiltaka vil ikkje fortette området langs sjøen eller gje negative landskapsverknadar.

Vidare vil ikkje tiltak få verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Samla vurdering

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i strid med omsyna bak byggeforbodet i strandsona. Dispensasjon som omsøkt kan gjennomførast utan at dette vil ha noko negative konsekvensar for strandsona. Tiltaka kjem til å auke kvalitet på friområde for ålmenta og tilpasse friområdet for rørslehemma turgåare.

Med tilvising til grunngevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkår for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følger av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
6. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
7. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
8. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

12.08.2020	Uttale - Alver - gbnr 428/79 Kvalheim Nedre - dagsturhytte - dispensasjon	1429397
12.08.2020	Uttale - Dagsturhytte - Fv. 5494 - gbnr 428/79 Kvalheim nedre	1429379

09.07.2020	Søknad om dispensasjon - GBNR 428/79 Kvalheim nedre	1421638
09.07.2020	2044531 Gbnr 42879 - Dagsturhytte Byngja - Søknad om dispensasjon	1421639
09.07.2020	1993 _FASADER	1421640
09.07.2020	1993 _PLANER	1421641
09.07.2020	1993 _SNITT	1421642
09.07.2020	1993 _UTEDO_Tilgjengelig	1421643
09.07.2020	1993 _Situasjonskart Hytte Utedo Byngja_med_parkering	1421644

PlanID-4631 2020
001, Plannavn-
Detaljplan Risøy -
planID 4631 2020
001, Komnr-4631,
GBNR-81/1, FA-L12,
HistSak-19/1706

Arkiv:

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 20.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
120/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

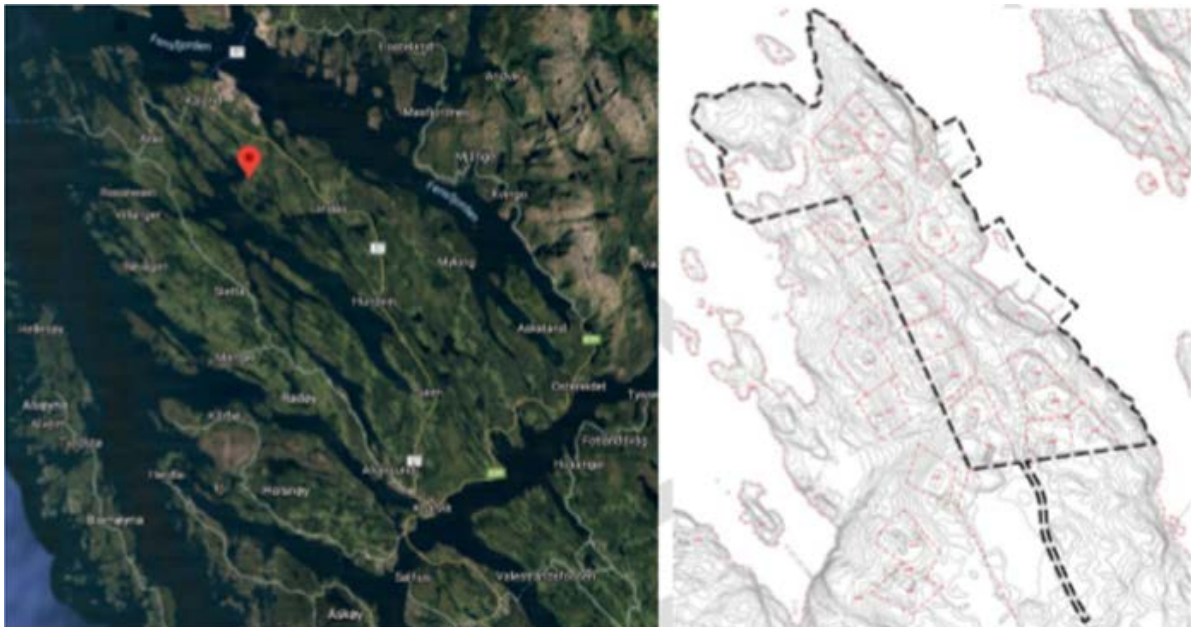
**1. gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for Risøy, del av gnr. 81, bnr. 1, mfl.
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve til delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn: Risøy del av gnr. 81 bnr. 1 mfl. Nasjonal arealplan-id 4631- 2020001, som vist på plankart sist datert 14.7.2020 og med tilhøyrande føresegner datert 14.7.2020.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Risøy hyttevev legg Holon Bergen AS fram forslag til reguleringsplan for Risøy del av gnr. 81 bnr. 1 mfl. Planområdet er på om lag 57,5 daa og omfattar området nordaust på Risøy, som vist på kartutsnittet under. Området består i dag av fritidsbustadar, naust, småbåtanlegg, felles parkeringsplassar og trafikkareal. Med unntak av 5 fritidsbustadar, er heile planområde allereie bygd ut. På grunn av endring i tomtestruktur, nyare reguleringspraksis og oppdaterte føringar i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden kring bruk og utnytting av fritidseigedomar, ynskjer Risøy hyttevev på vegna av grunneigarane ei reguleringsendring av eksisterande vedteken plan frå perioden 2007- 2011.



Figur 1 (t. v.): Flyfoto som syner planområdet lokaliserings. Figur 2 (t. h.): Planavgrensing.

Planprosess og medverknad

Det vart gjennomført oppstartsmøte 16.8.2019. Det vart varsla oppstart av planarbeidet den 9.1.2020. Det kom inn 0 private merknader og 5 offentlege uttaler til oppstart. Disse er oppsummert og kommentert av plankonsulent i planskildringa kap. 9.1, sjå vedlegg 3. Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming den 2.7.2020. I regi av kommunen si vurderingsplikt av innsendt planmateriale, vart reviderte føresegn og plankart som ligg vedlagt saka sendt inn på nytt 15.7.2020.

Kort om planforslaget

Planforslaget omfatta endring av eksisterande detaljreguleringsplan for gnr. 81 bnr. 1 mfl. Risøy, planID 1263 – 200808. Det inneber blant anna ei oppdatering av plankart og føresegn etter dagens reglar og reguleringspraksis. Endringa opna for køyretilkomst og parkering til kvar fritidsbustad, plassering av eksisterande einingar i plankartet og oppdatering av byggjegransar. Vidare opnar endringa for ei auke i utnyttingsgrad for fritidsbustadar frå BRA100 m² til 120 m², med moglegheit for frittliggjande anneks, uthus og overbygd terrasse på inntil på 20 m², i samsvar med gjeldande KDP og nyleg endring av tilgrensande hytteplan i vest (Risøy hyttefelt, planID 1263 – 201604). Sjå kap. 5 i planskildringa for ein komplett liste over tiltak. Planforslaget opnar ikkje for oppretting av fleire fritidsbustadtomtar, naust og småbåtanlegg eller utviding av eksisterande anlegg i sjø. Dagens løysing med privat VA-anlegg vert vidareført. Sidan VA-anlegget allereie er ferdig bygd ut i heile planområdet, inkludert fram til dei 5 ubygde tomtane, vart det gitt fritak frå krava i KDP og VA-norm til utarbeiding av VA-rammeplan.

Vurdering

Overordna planer og retningslinjer:

I gjeldande kommunedelplan (KPD Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023), ligg området under omsynssone H910 – Reguleringsplan som skal framleis gjelde. Det er berre ved ei reguleringsendring høve til å supplera planen med nye føringar gitt i overordna plan. I 2011 vart det fatte eit vedtak av miljøverndepartement (no klima- og miljødepartementet) at nausta på nord-austleg del av Risøy skal ha ei maksimal storleik på 30 kvm og at terrenginngrep, utfylling og småbåtanlegg skal haldast til eit minimum. Rådmannen vurderer at innhaldet i vedtaket frå departementet er ivareteke i planforslaget.

I juni 2020 vart marin verneplan for Lurefjorden og Lindåsosane vedteken. Sjøområda rundt Risøy er omfatta av verneplanen. Fylkesmannen i Vestland har forvaltningsmynde, og det er ikkje kome føringar på korleis verneplanen skal brukast for reguleringsplanar under arbeid eller for område som allereie er bygd ut, som på Risøy.

Rådmannen vurderer at planforslaget gjennom arealformål og føresegna §§ 4.3.1- 4.4.3 ivaretek dei statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø under kap. 6.2. Planendringa opnar ikkje for nye tiltak i områda langs strandsona og i sjø. Sjå planskilddinga kap. 8.1.3 for komplett liste over krav frå retningslina som vert teke omsyn til i plan.

Naturmangfald, friluftsliv og kulturlandskap:

Innanfor planområde i felt VFV1 ligg eit registrert blautbunnsområde(BM00072859). Føresegn § 4.4.3 set forbod mot tiltak innanfor område. Heile planområde ligg

under det viktige friluftslivområde Lindåspollane/Lindåsosane (FK00012927). Forutan dei to nausta i området vert resterande areal i strandsona regulert som naturområde, med føresegnar som sikrar bruk av område i tråd med nasjonale interesser. Det er ikkje høve til å gjerde inn eller opparbeide naturområda med tiltak som kan virke privatiserande, jf. § 4.3.1 d). Tema knytt til marin verneplan for Lurefjorden og Lindåsosane vert omtala under VA og overvasshandtering. Rådmannen vurderer at planforslaget si utforming med bruk av arealformål og føresegner sikrar dei nasjonale, regionale og lokale interessene i område.

Landskap:

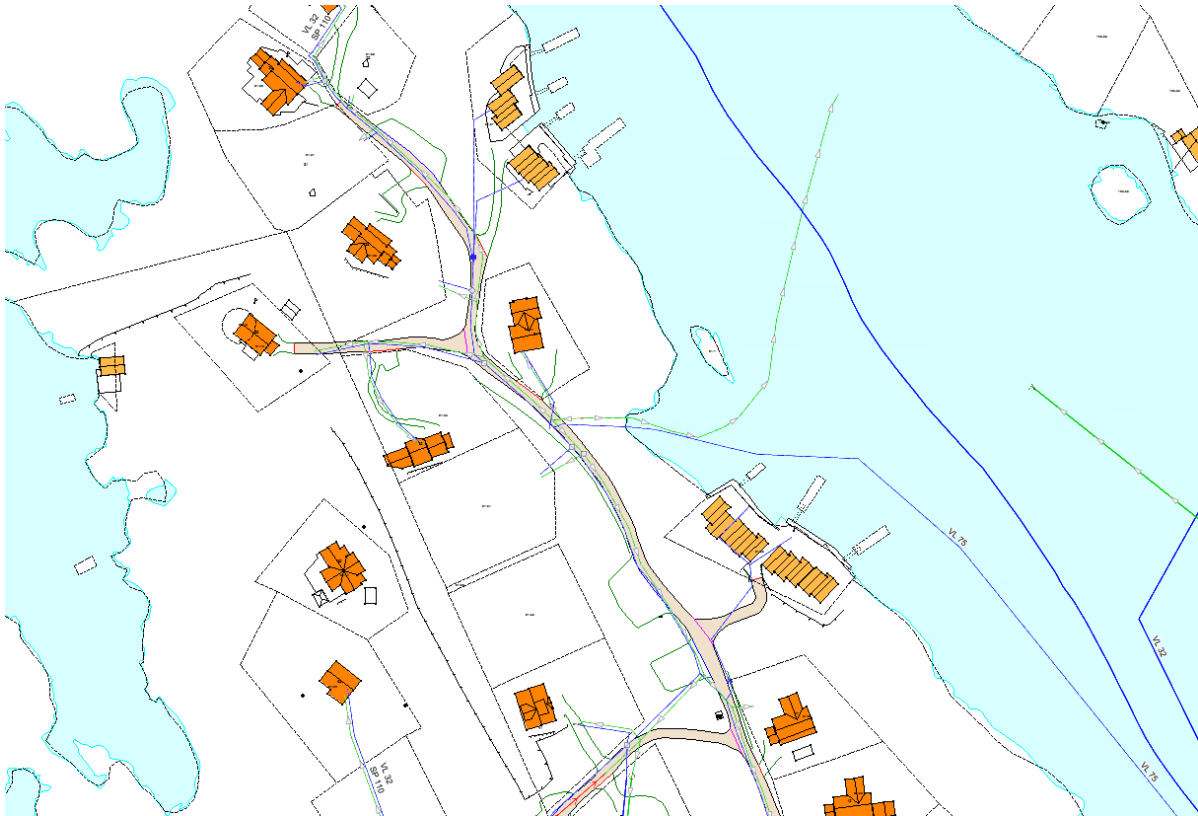
Alle tilkomstvegar og parkeringsplassar knytt til eksisterande fritidsbustadar er allereie bygd ut. Einaste nye eventuelle terrenginngrep vil verta innanfor eksisterande regulerte fritidsbustadtomtar ved utbygging, og ved flytting av ein av dei to felles parkeringsplassane. Rådmannen vurderer at planendringa berre vil medføre minimalt med terrenginngrep, og ikkje ha betydeleg verknad for landskapet. Rådmannen vurderer at innhaldet i planforslaget ikkje vil resultera i noko negativ fjernverknad frå sjø, då tiltaka i planen i all hovudsak alt er bygd ut.

Barn og unges interesser:

Planforslaget vert vurdert til og ha positiv påverknad på barn og unges interesser. Forutan dei to områda satt av til naustformål, er resterande areal langs strandsona regulert som naturområde. Areal i strandsona innafor f_GN5 og f_GN7 kan nyttast som badeplass. Planforslaget sikrar betre tilgang til aktivitetar i strandsona i tråd med strategi nr. 2 for å innfri mål nr. 1 satt i kommunedelplanen sin samfunnsdel for Lindås 2017-2029.

VA og overvasshandsaming:

Det er etablert privat felles vass- og avløpsanlegg i planområdet. Offentleg vassforsyning er via vassleiding knytt til bustadfeltet på Risa. Avlaup og spillvatn går til privat felles slamavskiljar som vert tømt av kommunen. Det er overlaup til sjø som ligg i til djupaste punkt i Rissundet. Anlegget er felles for planområdet og tre fritidsbustader i nabofeltet i vest. VA-leidingane ligg i fellesvegane, og det er stikleidningar til alle tomtene. Overvatn vert naturleg filtrert i grunn med avrenning mot sjø.



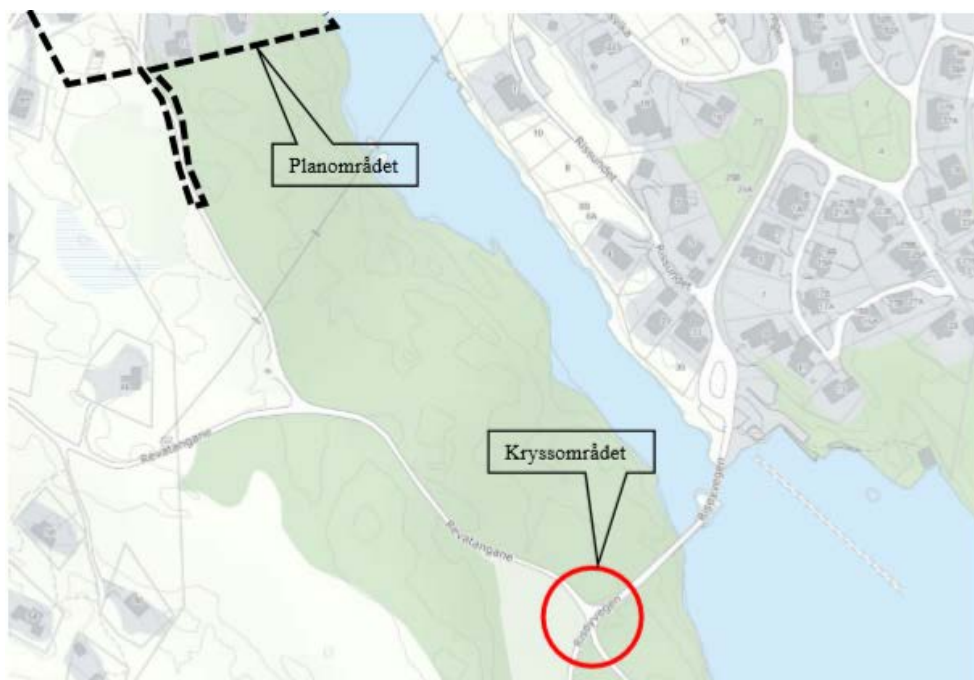
Figur 3: Kartutsnitt over va-leidningar i område, henta frå Gisline, datert 15.7.2020.

ROS-analyse og KU:

Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutredningar, sjå vedlegg 7

ROS-analysen avdekkar manglande sikt i kryss mellom Revatangane og Risøyvegen. Føresegna har eit rekkefølgjekrav, jf. § 6.1, om at god sikt skal vera sikra før det vert gjeve

igangsettingsløyve for nye tiltak innanfor planområde.



Figur 4: Kartutsnitt over vegsituasjon, henta frå planskildringa kap. 5.11.

ROS-analysen avdekkar serleg at avstand til brann og redning, og at området kan vere vindutsett, gjer at lyng- og grasbrannfaren må takast på alvor.

1.) Sterk vind	Ja	S3/K2	S3/K2	S3/K3	Planområdet er noko utsett for vind, og bygg og anlegg må utformast for å tåla vindpåkjenning.
31.) Brann/politi/ambulanse/sivilforsvar (tid ved utrykking mm)	Ja	S2/K3	S2/K3	S2/K3	Planområdet ligg 35 km unna brannstasjon på Ikenberget. Sjå punkt 43. ang. lyngbrann.
43.) Skog-/lyngbrann	Ja	S3/K1	S3/K3	S3/K3	Planområdet er dels omkransa av lyngheivegetasjon. Ved tørt ver kan lyngbrannfaren verte stor, særleg i kombinasjon med vind.

Figur 5: Utsnitt frå ROS-analysen, henta frå planskildringa kap. 5.10.

Rådmannen ber om innspel frå Fylkesmannen i Vestland om korleis tiltak for å hindre skog- og lyngbrannfare kan sikrast i plan.

Konklusjon

Rådmannen har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer motteke planmateriale til å ha tilfredsstillende kvalitet til at det kan sendast på høyring og ut til

offentleg ettersyn. Rådmannen sluttar seg til hovudformålet og det planfaglege grepet i planforslaget.

Vedlegg i saken:

20.08.2020	1.Plankart_14.7.2020	1433312
20.08.2020	2.Føresegner_14.7.2020	1433313
20.08.2020	3.Planskildring_14.7.2020	1433314
20.08.2020	4.Illustrasjonsplan_17.6.2020	1433315
20.08.2020	5.Illustrasjon veier og landskap_30.6.2020	1433316
20.08.2020	6.Tekniske teikningar for stigning og kurvatur_4.6.2020	1433317
20.08.2020	7.KU-vurdering_24.4.2020	1433318

Arkiv: Plannavn-Ytre
Eidsnes, Komnr-4631,
GBNR-215/2 m.fl, FA-
L13

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 17.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
121/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020
	Alver kommunestyre	

Planinitiativ til avklaring - Detaljregulering Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl.

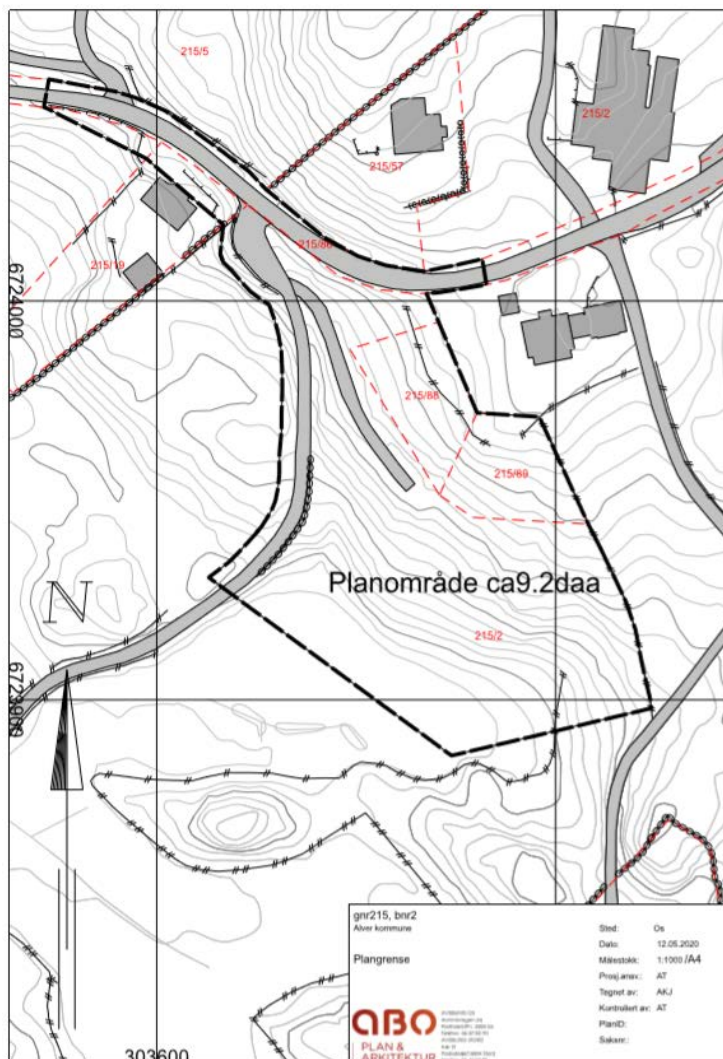
Alver kommunestyre stansar, med heimel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd, privat planinitiativ for regulering av Ytre Eidsnes, gnr. 215, bnr. 2 mfl. Planområdet er vist på kartutsnitt 1:1000, dagsett 12.05.2020.

For grunngjeving vert det vist til saksframlegget nedanfor.

Saka gjeld:

Saka gjeld avklaring av planinitiativ og evt. oppstart av planarbeid.

Planinitiativet legg fram forslag om detaljreguleringsplan på gbnr. 215/2 mfl. på Ytre Eidsnes. Formålet med planen er å utvikle eigedomen og leggje til rette for til saman fem einebustadar. Området er i overordna plan, kommunedelplan for Lindås 2019 – 2031 (KDP-L), regulert til LNF, med omsynssone H510 – hensyn landbruk.



Utklipp av planområdet, sjå vedlegg 2.

Initiativtakar for plan er Egil Magnar Eidsnes. Plankonsulent er ABO Plan & Arkitektur AS.

Planinitiativet vart sendt inn 12.05.2020, sjå vedlegg 1.

Jf. plan- og bygningslova §12-8, 2. ledd, kan kommunen beslutte at eit initiativ skal stoppest om kommunen ikkje finn at det private planinitiativet bør føre fram. Ei slik avgjerse må takast så tidleg som mogleg i oppstartsfasen. Administrasjonen avviste planinitiativet den 02.07.2020, før oppstartsmøte har vore gjennomført, sjå vedlegg 3.

Forslagsstillar sendte inn krav om at planinitiativet vert lagt fram for kommunestyret til endeleg avgjerd den 03.07.2020, jf. plan- og bygningslova §12-8, 2. ledd, tredje setning.

Bakgrunn for planarbeidet

I 2015 vart det søkt om oppstart av reguleringsplanarbeid for området. Denne søknaden vart avvist av Plan og miljøutvalet i sak 095/15 med følgjande vedtak:

«Lindås kommune syner til gjeldande arealplan og til §12-3 i pbl, og finn at det ikkje er grunnlag for å gje løyve til oppstart av planarbeid for del av gnr. 215 bnr. 2 slik det er søkt om. Tiltaket er i strid med kommuneplanen sin arealdel, det har vore vurdert i samband med kommuneplanprosessen, og vart då forkasta. Det er uheldig å gje løyve til slikt privat planarbeid som er i strid med overordna plan – då det lett kan skape presedens. Dette vil svekke arealplanen som styringsverktøy for kommunen.» Sjå vedlegg 4.

I 2016 vart det søkt om deling av grunneigedom. Denne søknaden vart handsama i sak 036/16, og søkjar fekk frådelt to eigedomar, gbnr. 215/88 og 215/89. Plan og miljøutvalet viste til at fordelane ved å gje dispensasjon var etter ei samla vurdering klart større enn ulempene. For heile vedtaket, sjå vedlegg 5.

KDP-L vart rullert i 2019, i denne perioden sendte initiativtakar inn eit innspel for å endre arealformålet for nemnde område til LNF-spreidd. Det vart vist til to tomter sør for dei to eksisterande tomtene i området. Dette innspelet vart handsama i den politiske styringsgruppa for planarbeidet (Plan- og miljøutvalet) 16. oktober 2018 ved grovsiling av innspela, og vart ikkje tilrådd tatt med vidare til konsekvensutgreiing.

I 2019 vart det søkt om frådeling av to eigedomar til. Søknaden vart avslått i sak 126/19. Det vart derimot lagt til ein protokolltilførsel som var samrøystes vedteke:
«Plan og miljøutvalet er positiv til oppstart av privat reguleringsplan for området som inneheldt dagens 2 tomter og dei omsøkte 2 tilleggstomter. Plan og miljøutvalet er også positiv til eventuelt tilleggsareal og fortetning.» Sjå vedlegg 6.

Initiativtakar har deretter valt å engasjere plankonsulent, og fått utarbeida eit planinitiativ for området. Dette planinitiativet viser til å utarbeide ein detaljreguleringsplan for til saman fem einebustadar, der tidlegare frådelt eigedomar, 215/88 og 215/89, er inkludert.

Særlege utfordringar

Punktvis først, og nærare utgreidd under rådmannen si vurdering.

1. Planinitiativet er i strid med nyleg vedtatt overordna plan, både når det gjeld arealformål og omsynssone H510 – omsyn landbruk.

2. Det er tilgjengeleg bustadareal i nærleiken.
3. Det er bustadreserve i Ostereidet og Eikanger skulekrins.
4. Planinitiativet følgjer kun opp eit mindretall av strategiane som skal nyttast for å innfri mål 7 i tidlegare Lindås kommune sin samfunnsdel: «Vi vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse.»
5. Fv. 393 Eidsnesvegen ved Eidsnesstraumen er karakterisert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg.
6. Planinitiativet vil råke kulturlandskapet, og det vil påføre landbruket driftsulemper.

Krav til planprogram

Det har ikkje vore gjennomført oppstartsmøte. Lova tilseier at det vil vere krav til konsekvensutredning og planprogram jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 b), Vedlegg I, punkt. 25.

RÅDMANNEN SI VURDERING

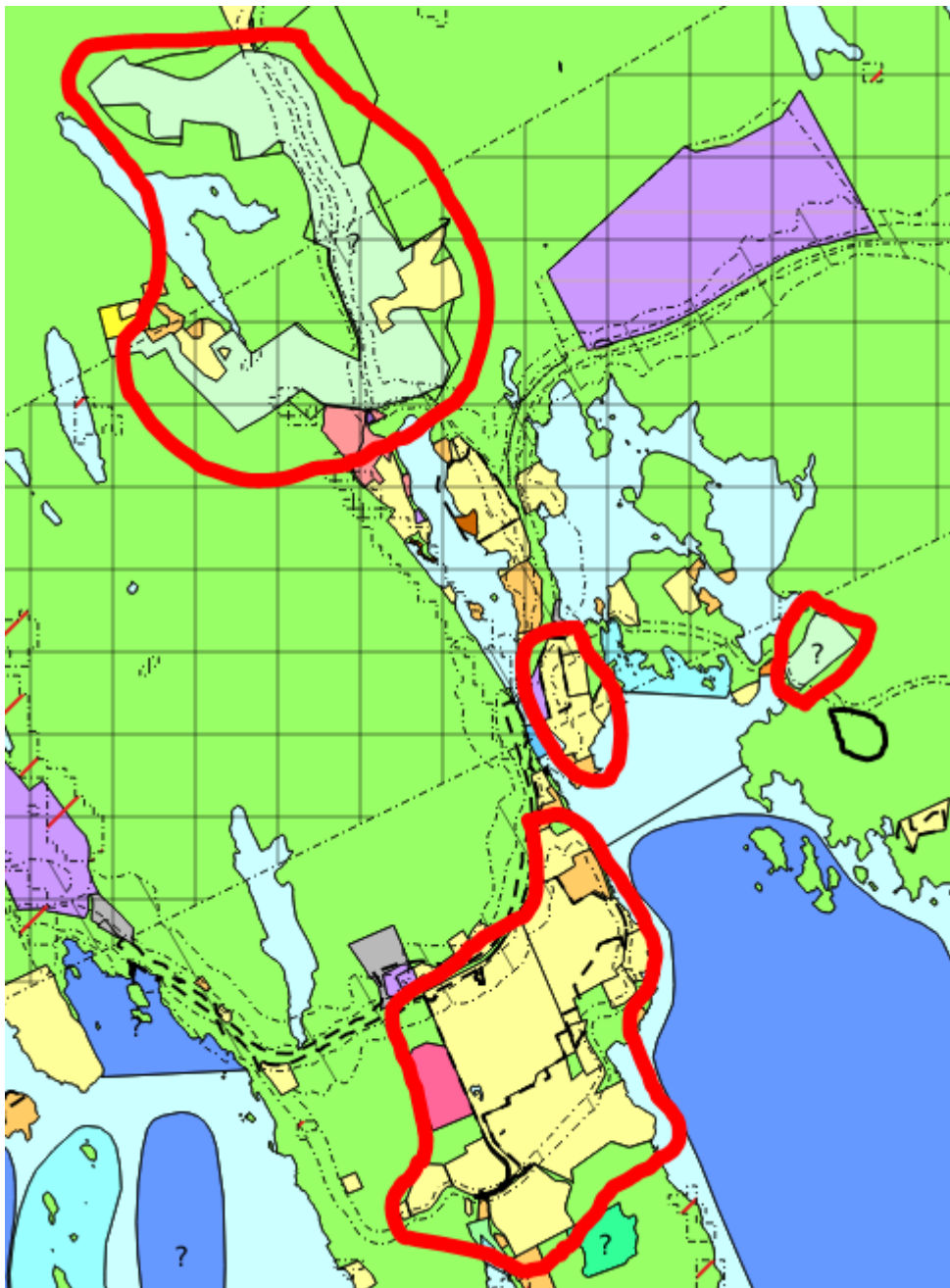
- Punkt 1: Planinitiativet er i strid med nyleg vedtatt overordna plan, både når det gjeld arealformål og omsynssone H510 – hensyn landbruk.

Som nemnt i bakgrunn for planarbeidet vart det sendt innspel til rulleringa av KDP-L i 2018, om å endre arealformålet frå LNF til LNF-spreidd. Dette vart vurdert av Plan- og miljøutvalet, og vart ikkje tilrådd tatt med vidare til konsekvensutgreiing. Planinitiativet er dermed i strid med nyleg vedtatt overordna plan (15.10.2019). Dette talar for å ikkje gå vidare med planinitiativet. Arealplanane er kommunen sitt styringsverktøy i reguleringsplanarbeid, og å gå imot nyleg vedtatt arealplan kan skape presedens. Dette vil vere svært uheldig, spesielt for område som vart vurdert i rulleringa av overordna plan.

- Punkt 2: Det er tilgjengeleg bustadareal i nærleiken.

Det er både detaljregulert og ikkje detaljregulert bustadareal i nærleiken til planinitiativet sitt område.

I biletet under er tilgjengeleg bustadareal markert med raude strekar, og planinitiativet sitt område omtrentleg plassert med svart strek.



Utklipp frå: nordhordlandskart.no/pr

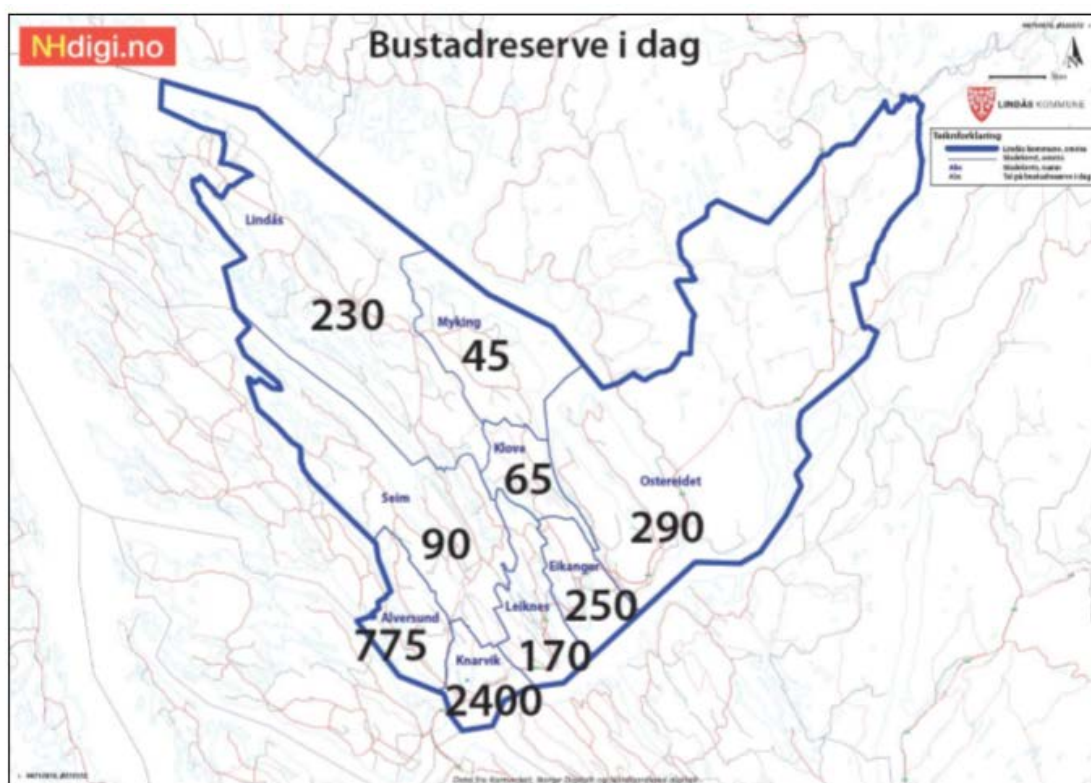
Delar av området lengst sør i utklippet over, reguleringsplan Fyllingsnes, har rekkjefølgjekrav knytt til E39 Vikane-Eikangervåg. Dette har vore påpeika i tidlegare saker knytt til gbnr. 215/2. Plan for E39 Vikane – Eikangervåg er i prosess, og har vore ut på offentleg ettersyn og høyring.

Det ligg areal regulert til LNF-spreidd og bustad i KDP-L i nærleiken til gbnr. 215/2. Rådmannen ser ikkje trong for å omregulere LNF til bustad ved Eidsnes og Eikanger.

Punkt 3: Det er bustadreserve i Ostereidet og Eikanger skulekrins.

Bustadreserven er skissert i KDP-L si planskildring, kapittel 2.4.1 og 2.4.2. Bustadreserven dekkjer behovet kommunen har i mange år framover, og ved siste rullering vart det tatt ut meir eksisterande bustadareal (414 daa.) enn det er lagt inn nytt bustadareal (19 daa.). Forslag til planprogram for kommuneplanen sin samfunnsdel i Alver kommune har vore ute på høyring. I dette forslaget til planprogram viser ein til ein nedgang i folketalsprognosane.

Figur 7 i KDP-L si planskildring viser bustadreserven i kommunen fordelt på skulekrinsane. Figuren viser tal på ledige bustadtomter. Tala er basert på ein overordna gjennomgang av bustadareal, kor bebyggd areal er tatt vekk. Grunnlaget for figuren er utarbeida hausten 2018.



Figur 7 Bustadreserve fordelt på skulekrins (figuren er justert i tråd med redusert bustadareal i områdeplan for Lonena)

Utklipp frå KDP-L si planskildring side 16.

Figuren viser at det er 290 ledige bustadtomter i Ostereidet skulekrins, og 250 ledige bustadtomter i Eikanger skulekrins.

Dette heng saman med punkt 2 om tilgjengeleg bustadareal i nærleiken, men gjev oss tal på kor mange ledige bustadtomter det er i området. Dette er eit forsterkande argument for rådmannen sitt syn på at det ikkje er trong for å omregulere LNF til bustad ved Eidsnes og

Eikanger.

- Punkt 4: Planinitiativet følgjer kun opp eit mindretall av strategiane som skal nyttast for å innfri mål 7 i tidlegare Lindås kommune sin samfunnsdel: «Vi vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse.»

Når ein får inn eit planinitiativ som er i strid med overordna plan på arealformål, må ein sjå til kommunen sin samfunnsdel, og sjå kva strategiar ein skal nytte for å innfri måla kommunen har satt seg.

Planinitiativet følgjer kun opp eit mindretal av strategiane som er definert i samfunnsdelen.

Strategi 31: Auke arealutnyttinga i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra Ostereidet og Lindås, og i nærleiken til skule, barnehage, fritids- og servicetilbod.

Kommentar: Planinitiativet legg til rette for einebustadar i LNF utanfor dei definerte nærsentra. Det er i ein viss nærleik til barneskule.

Strategi 32: Leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen.

Kommentar: Planinitiativet legg til rette for spreidd busetnad og eit mindre byggjefelt. Denne strategien skal derimot følgjast opp i overordna planar. Som beskrive tidlegare vart innspel om LNF-spreidd i dette området ikkje tilrådd tatt vidare til konsekvensutgreiing ved rulleringa av KDP-L i 2018.

Strategi 33: Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap, aktivitetar, leik og sosialt samvær.

Kommentar: Planinitiativet legg ikkje vekt på oppretting av møteplassar og uterom som sikrar fellesskap, aktivitetar, leik og sosialt samvær. Rådmannen legg til grunn at krava i KDP-L for uteopphaldsareal og leikeplass vert oppretthaldt. For felles leik skal ein då opprette 25 m² per hovudbueining, som til saman vil verte ein leikeplass for felles leik på 5x25 m² = 125 m².

Strategi 34: Sikre trygg ferdsel for barn og unge frå bustadområde til skular og andre aktivitetar i nærmiljøa.

Kommentar: Fv. 393 Eidsnesvegen ved Eidsnesstraumen er karakterisert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg. Vert nærare utgreia i punkt 5.

Strategi 36: Leggje til rette for at bumiljøa har område der alle kan vere i aktivitet.

Kommentar: Same som for strategi 33. Ikkje vektlagt i planinitiativet, men kan vere mogleg å tilrettelegge i eventuell detaljreguleringsplan.

Strategi 37: Leggje til rette for å bruke natur og frimråde som ein kvalitet i og rundt bumiljøa.

Kommentar: Same som for strategi 33 og 36. Ikkje vektlagt i planinitiativet, men kan vere mogleg å tilrettelegge i eventuell detaljreguleringsplan.

Strategi 39: Oppretthalde kulturlandskapet gjennom å leggje til rette for aktiv drift og ta vare på verdifullt landbruksareal.

Kommentar: Planinitiativet vil råke kulturlandskapet, og det vil påføre landbruket driftsulemper. Vert nærare utgreia i punkt 6.

- Punkt 5: Fv. 393 Eidsnesvegen ved Eidsnesstraumen er karakterisert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg.

I 2017 vart det gjort ei rullering av kommunedelplan for trafikksikring 2017-2020 (KDP-T). Denne kommunedelplanen sitt vedlegg 1, er ei analyse av særleg farlege skuleveggar. I denne analysa er Fv. 393 Eidsnesvegen ved Eidsnesstraumen karakterisert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg.



Utklipp frå nordhordlandskart.no/Alver, med temalag Farleg skuleveg Lindås markert.

I utklippet over ser vi området som er markert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg på fv. 393.

I analysa av særleg farlege skuleveggar, side 23 og 24, er grunngevinga for markeringa som særleg farleg/vanskeleg skuleveg, og forslag til tiltak beskrive.

Grunngjeving:

«Partiet er vurdert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg. Det er dårleg sikra for alle trafikantar over Eidsnesstraumen. Smal vegbreidd og låg murkant. Like ved brua er det kurve med dårleg sikt.»

Forslag til tiltak:

«Utvide brua og sikring med rekkverk. I tillegg siktutbetre kurva ved å sprengje vekk knaus. Dette vil kunne fjerne markeringa «særleg farleg eller vanskeleg skuleveg»».

Kurva er utbetra med betre sikt:



Brua er ikkje utvida eller sikra med rekkverk:



Eit av to forslag til tiltak for å kunne fjerne markeringa som særleg farleg/vanskeleg skuleveg er gjennomført.

Rådmannen ser det som negativt å omregulere LNF til bustad når skulevegen er kartlagt som særleg farleg/vanskeleg skuleveg.

- Punkt 6: Planinitiativet vil råke kulturlandskapet, og det vil påføre landbruket driftsulemper.

Planinitiativet vart sendt til landbruksavdelinga for uttale, og følgjande uttale har kome inn:

«Planområdet og øvrig del av Eidsnes har eit vakkert kulturlandskap og er eit frodig område med mykje varmekjære treslag. Eidsnes er framleis prega av sitt kulturlandskap med velstelt slåttemark og beiter, sjølv om spreidd bustadbygging dei siste åra er i ferd med å endra på dette landskapsbilete. Men ved etablering av eit bustadfelt med 5 einebustader nært våningshuset på garden så vil det gjere noko langt meir med landskapsbilete. Mange ynskjer å bu på Eidsnes fordi det er eit vakkert område. Det er det flotte landskapsbilete som vert gjort om til eit ordinært bustadfelt viss ein gjev løyve til denne planen.

Spreidd bustadbygging kan det tradisjonelle landbruket vårt leve med, men eit bustadfelt tett innpå aktivt drive jordbruksareal vil ein ikkje tilrå. Støy frå landbruksmaskiner og lukt/avdrift frå husdyrgjødsel skapar fort konflikt mellom den eine bonden og eit samla bustadfelt/ «burettslag». Ein har mange døme på slike konflikter. Resultatet er ofte at bonden trapper ned drifta på områder tett med bustader – bruker berre kunstgjødsel, sluttar å slå og berre beiter arealet.

Landbruksavdelinga meiner at ei slik omfattande utbygging i jordbrukslandskapet ikkje er tilrådeleg. Både utifrå at ein råkar kulturlandskapet og at det vil påføre landbruket for store driftsulempere.»

Rådmannen stettar uttalen frå landbruksavdelinga, og er negativ til å omregulere området frå LNF til bustad med tanke på kulturlandskapet og driftsulempene det vil påføre landbruket. Ein må òg leggje vekt på omsynssoona H510 – hensyn landbruk. Punkt 4.2.1 i føresegna til KDP-L skriv følgjande om omsyn landbruk (H510): «*Områda representerer dei mest verdifulle landbruksareala i Lindås, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor områda.*»

Konklusjon:

På grunnlag av vurderinga vist til over, tilrår ikkje rådmannen å starte opp planarbeid i området.

Det vil vere svært uheldig å gje løyve til å starte opp eit reguleringsplanarbeid i strid med nyleg vedtatt kommunedelplan for Lindås. Overordna planar er kommunen sitt styringsverktøy i reguleringsplanarbeid, og å gå imot nyleg vedtatt arealplan vil kunne skape ein uheldig presedens.

I tillegg til dette vil planinitiativet ha negativ verknad på kulturlandskap, landbruk og born og unge mtp. farleg skuleveg. Det er heller ikkje trong for bustadar i området, då bustadreserven er høg, og vil kunne dekkje behovet kommunen har i mange år framover.

Vedlegg i saken:

09.07.2020	Vedlegg 1 - Planinitiativ 12.05.2020	1421816
09.07.2020	Vedlegg 2 - Planområde oppstart 12.05.2020	1421817
09.07.2020	Vedlegg 3 - Avvisning av planinitiativ Ytre Eidsnes gbnr 215_2	1421818
09.07.2020	Vedlegg 4 - Søknad om oppstart av reguleringsarbeid 2015. Saksnr 095_15	1421819
09.07.2020	Vedlegg 5 - Melding om endeleg vedtak, søknad om deling av grunneigedom, 2016.	1421820
09.07.2020	Vedlegg 6 - Klage på avslag på dispensasjon for deling av eigedom - gbnr 2152 Eidsnes ytre, 2019	1421822

Arkiv: Plannavn-
Detaljregulering fv.
564 Frekhaugkrysset,
inkl. utbetring av fv.
244, Komnr-4631, FA-
L13

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 19.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
122/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020
	Alver kommunestyre	

Detaljregulering for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244 Sagstadvegen - 2. gongs handsaming

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244, PlanID 1256 2017 0003, som vist på plankart sist datert 23.06.20 og med føresegnar av revisjonsdato 23.06.20, med følgjande endringar:

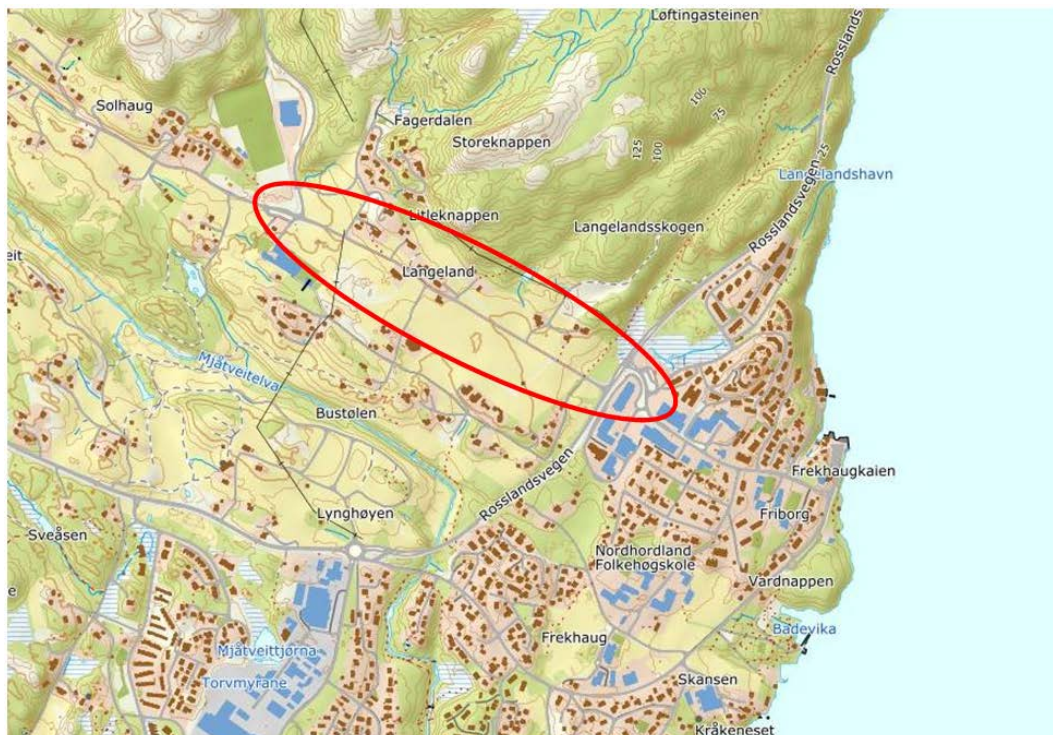
- I fellesføresegnene for området må det takast inn eit punkt som sikrar at det i anleggsperioden vert gjort avbøtande tiltak i samband med hekkesesongen for vipe.
- Det må i rekkjeføljeføresegnene sikras at tilfredsstillande løysing for varelevering til gnr. 324 bnr. 24 må vere på plass før etablering av o_SV2.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12 – 12.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Vestland fylkeskommune legg Multiconsult AS fram forslag til reguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244. Planområdet er på om lag 210 daa og omfattar deler av fylkesvegen forbi Frekhaug sentrum og deler av Sagstadvegen fram til snusløyfe for buss ved Sagstad skule/Meland Aktiv, jf. kartutsnitt under.



Planområdet strekkjer seg frå busshaldeplass i Frekhaug sentrum aust til Sagstad skule i nordvest

Planarbeidet er ein del av Nordhordlandspakken, og ligg som prosjekt nr. 5.

Kort om planforslaget

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for ny kryssløysing i form av rundkøyring ved Frekhaug sentrum, samt regulering av trygge løysingar for gåande og syklende langs fv. 564 og fv. 244 Sagstadvegen. I tillegg er det regulert areal til ny kollektivhaldeplass i sentrum.

Planen regulerer i hovudsak samferdselsformål. Sagstadvegen er utbetra ved endring av linjeføring, regulert gang- og sykkelveg på nordsida av vegen og ved sanering av eksisterande avkjørslar og etablering av nye felles tilkomstveggar.

Det er lagt til grunn at planløysinga kan byggast ut i 2 byggetrinn, med tilrådd oppstart av rundkøyringa i sentrum. Byggetrinnet er tilrådd på bakgrunn av at det ikkje er finansiering til å gjennomføre alle tiltaka i reguleringsplanen.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen som ligg vedlagt saka.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune den 11.06.2019, som sak 58/2019. UDU vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11, samtidig som utvalet bad om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vart sett nærare på følgjande forhold ved planen:

1. Vurdere nærare VA-rammeplan i høve det kommunale leidningsnett
2. Ein legg til rette for nye parkeringsplassar
3. At det i forhold til ny busshaldeplass vert avsett areal til parkeringsplassar
4. At ein komplett gang- og sykkelsti til Sagstad skule skal skisseras i planen. Det er ønskelig at eksisterande bru nyttast til skuleveg som knytes saman med fortau langs ny fylkesvei. Fortau skal fortrinnsvis leggest på same side som barneskule.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 18.06.2019 – 02.09.2019. Det kom 4 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom 5 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Desse vert vurdert/kommentert i vurderinga under.

Vesentlege endringar etter offentleg ettersyn

Det er gjort nokre endringar i plankart og føresegner, mellom anna i høve midlertidig rigg- og anleggsbelte og retting av arealformål. Nærare informasjon om endringane vert gjennomgått i vurderinga under.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen.

I samband med offentleg høyring og ettersyn kom det til saman 9 uttalar og merknader til planforslaget. Forslagsstillar har oppsummert og kommentert desse, jf. merknadsskjema vedlagt saka. Nedanfor er rådmannen si vurdering av uttalane lagt til oppsummeringa/kommentarane frå forslagsstillar:

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar	Rådmannen si vurdering	Endring i planforslag
Direktoratet for mineralforvaltning	Tatt til orientering	Tatt til orientering	Ingen endring

<p>(DMF) Ingen merknader til saka.</p>			
<p>NVE Ingen merknader til saka.</p>	Tatt til orientering	Tatt til orientering	Ingen endring
<p>Statens vegvesen Har ingen merknader til planframlegget.</p> <p>Fylkesmannen i Vestland Fylkesmannen har ingen merknader til reguleringsplanen.</p>	Tatt til orientering	Tatt til orientering	Ingen endring
	Tatt til orientering	Tatt til orientering	Ingen endring
<p>Hordaland fylkeskommune</p> <p><u>Barn og unge:</u> HFK vurderer planforslaget som viktig for å sikre trafikktryggleiken og tilhøva for barn og unge i Meland kommune.</p> <p><u>Kulturminne og kulturmiljø:</u> Riksantikvaren har, i brev 16.09.19 gjeve løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne. Innanfor reguleringsområdet er det registrert kokegroper og dyrkningslag som er automatisk freda. HFK krev endring av reguleringsføresegnene.</p> <p><u>Følgjande tekst skal inn i fellesføresegnene i reguleringsplanen:</u> «Før iverksetjing av arbeid i høve til planen skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det</p>	<p>Felles føresegn §2.8.2 er erstatta med tekst frå Fylkeskommunen.</p> <p>I føresegnene er det presisert i §5.1f at eksisterande tørrmurar og trapper ved kulturmiljøet på</p>	<p>Er samd i at reguleringsføresegnene må presiseras når det gjeld ivaretaking av murar.</p>	<p>Endring i føresegnene §§ 2.8.2, 5.1 f), 6.10</p>

<p>automatisk freda kulturminnet id. 242205 som er merka som område for føresegn #6 i plankartet. Tiltakshavar skal ta kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan blir fastsett.»</p> <p><u>Nyare tids kulturminne:</u> Kulturlandskapet på Langeland har ein verdi som bør takast vare på sjølv om løa på SEFRAK nr 1256-0205-128 vert reven. HFK ber om at ein vurderer moglegheita for å flytte løa. Vidare ynskjer HFK at det i reguleringsføresegne e vert presisert at dei eksisterande tørrmurane og trappene ved kulturmiljøet på Langeland vert sikra i anleggsperioden.</p> <p><u>Samferdsle:</u> Ingen vesentlege merknader.</p> <p>Frank Rune Dale</p> <p>Stenging av avkøyrsløse til Sagstadvegen 65-69: Meiner stenging av avkøyrsla vil gi unødvendig omveg for</p>	<p>Langeland vert sikra i anleggsperioden og at ved skade på tørrmur og steintrapp må desse reetablerast i anleggsperioden.</p> <p>Det har vore avklaring mellom grunneigar og kommunen i forhold til løa på gnr. 324/4. Meland kommune har i brev datert 06.11.2019 uttalt: «Når det gjeld spørsmålet om gjenoppbygging av løa, vil ein ikkje tilrå eit slikt krav. Løa vil måtte flyttast til ein annan plass, som vil kunne ta matjord og ikkje nausynlegvis sikre at kunnskapsverdiane ved tunet vert ivaretatt. Det er vidare kjend ønskje om ein funksjonell driftsbygning på garden. Reguleringsføresegna må sikre at dokumentasjon av løa vert gjennomført ved riving.» Grunneigar har i samtale med kommunen ynskt plassering av ny løe på område utanfor planområdet.</p> <p>I føresegnene er det sikra krav om kulturminne-dokumentasjon av eksisterande løe før riveløyve kan gjevast, ny §6.10.</p> <p>Stenging av avkøyrsløse: SVV vurderer stenging av avkøyrsla som eit godt</p>	<p>Administrasjonen ved tenesteområde for kultur, har vurdert at løa var ønskjeleg å ta vare på som synleg markør for kulturmiljøet på Langeland, men at ulempene ved omlegging av vegtrase vert vurdert som større enn at løa vert riven.</p> <p>Det er berre nokre få bustader som vert råka av at avkjørsel vert stengt, og rådmann vurderer</p>	<p>Ingen endring</p>
--	---	---	----------------------

<p>dei som får stengt avkøyrsla og at løysinga vil leggje beslag på dyrka mark. Andre ulemper vil vere at brøyting av avkøyrsla vil venteleg skje seinare med regulert løysing, og at Fossekryset vil få auka trafikkbelastning.</p> <p>Plassering av G/S-veg langs fylkesvegen: Meiner løysinga gir fleire kryssingar av fylkesveg eller private avkøyrslar for mjuke trafikantar.</p> <p>Mellombels løysing for gang- og sykkelveg: For å få fortgang i bygging av G/S-veg foreslår merknadsstillar at ein etablerer ein mellombels løysing for G/S-veg, med duk og faste masser på vestsida av fylkesvegen. Ynskjer at det vert satt i stand eit møte mellom SVV, fylkeskommune, Meland kommune og representantar frå utbyggjarar.</p> <p>Tonny Langeland</p> <p>Eiendommen 24/12 ligger som restareal mellom utbyggingsområde i nordøst, under</p>	<p>trafikktryggingstiltak, og at ulempene som vert presentert i merknaden ikkje er vesentlege sett i høve til trafikktrygging-gevinsten. Eksisterande avkøyrsla let seg ikkje oppretthalde då det ikkje er tilstrekkeleg areal til å trekke GS-veg 5 meter ifrå køyreveg. Det er ei løysing som sikrar at mjuke trafikantar kan krysse bak bil som kjem til og frå avkøyrsla.</p> <p>Plassering av G/S-veg langs fylkesvegen: I tidlege fasar av planlegginga vart plassering av G/S-veg grundig vurdert. Løysinga i reguleringsplanen er det som vert vurdert som tryggast og som gjev tilbod til mjuke trafikantar på same side av fylkesvegen som dei bur. Ny busetnad er også planlagt på same side av fylkesvegen, viser til KPA og planprosessar.</p> <p>Mellombels løysing for gang- og sykkelveg: Statens vegvesen ynskjer ikkje å bygge mellombelse løysingar, særleg ikkje der det vert gjort ufullstendig grunnarbeid.</p> <p>I planforslaget er det regulert for betre lokalisering og gjennomføring av nytt kryss til Frekhaug</p>	<p>ulempa ved dette som minimal. Å oppretthalda avkjørsla med regulert gs-veg , vil vere meir arealkrevjande enn det som no er regulert. På bakgrunn av dette, samt forslagstillar si vurdering, vert merknaden ikkje imøtekome.</p> <p>Gs- løysinga som var ute på høyring vert vidareført. Fleire store utbyggingsplanar, som t.d. Langelandskogen og Fossesjøen, vil nytte Sagstadvegen frå nord-aust, samt at valet av plassering av gs-vegen samstundes byggjer på trafiksikkerhet.</p> <p>Rådmannen er eining i at mellombelse løysingar ikkje er tilrådeleg. Forslaget er òg i strid med løysinga som no vert regulert. Vidare er rådmannen positiv til at utbyggjarar vil samarbeide om å få på plass gang- og sykkelveg, men at det forsettelsen må skje etter planen er vedtatt og etter regulert løysing.</p> <p>På søre del av bnr. 324 gnr. 12, mellom Bustølvegen og Rosslandsvegen, er om lag 1 daa</p>	<p>Ingen endring</p>
---	---	--	----------------------

<p>regulering og bebyggelse i sør. Planlagt rundkjøring reduserer areal avsatt til «bustad og tenesteyting».</p> <p>Veg til Bustølvegen deler den største gjenværende parsell på bruket. Foreslår utbedring av dagens Bustølveg. Vedlagt kart sendt til kommuneplanen.</p>	<p>sentrum. I kommuneplanen er dette arealet planlagt til bustad og tenesteyting. I arealdelen til kommuneplanen var det ikkje teke omsyn til veglova sin byggjeavstand til fylkesvegen. Vedlagt reguleringsplanen fyl W-teikningar som syner forslag til arealerverv til nytt veganlegg. Området i KPA er foreslått erverva til nytt kryss og landskapstilpassing til kryssløysinga. Bustølvegen er i planforslaget planlagt omlagt som fylgje av endra trase og stigningsforhold på Sagstadvegen.</p>	<p>omregulert frå bustad til LNF-formål i dette planforslaget. Arealet ligg nærare enn 50 m til fylkesveg, samt innfor raud og gul støysone, og framstår i dag som gjengrodd med busk og kratt. På bakgrunn av dette vurderer ein arealet som lite attraktivt og ueigna som bustadformål. Reguleringsplan ryddar såleis opp i plansituasjonen for området, der ein ser at det regulerte formålet i KDP ikkje er føremålstenleg.</p> <p>På nordre del av 324/12, som er lokalisert på nordaust sida av Sagstadvegen, er formålet som er sett i KDP vidareført med unntak av det som går vekk til vegformål. Nemnte areal, som er avsett til bustad/tenesteyting, er under regulering i samband med områdeplan for Langelandskogen og evt. innspel må rettast til dette planarbeidet.</p> <p>Andre innspel som gjeld disponering av areal på Langeland, jf. vedlagt kartskisse, må vurderas ved rullering av kommuneplan.</p>	
<p>Knut Arild Langeland</p> <p>Utvidelse av Sagstadvegen sin påvirkning av eiendommen 24/5. Planlagt veg går over nedre del av hagen. Mulig å legge avkjørsel til løe på motsatt side og av bygget og da</p>	<p>Planlagt GS-veg fyl dagens vegareal og det er regulert for 3 meter anna veggrunn langs GS-veg. Køyreveg er planlagt nærare løa enn dagens veg. Eksisterande mur mellom fylkesvegen</p>	<p>Om ein legg avkjørsla til løa (f_SV8) på andre sida, vil den kome for tett på avkjørsla på motsett side, f_SV5. Rådmannen er elles</p>	<p>Ingen endring</p>

<p>trekke vegtraséen nærmere løen. Ønsker fotgjenger overgang mellom løe og bolig, for trygg kryssing til Bustølvegen. Ønsker at eks utkjørsel opprettholdes og naboen utkjørsel stenges for å benytte eks utkjørsel til 24/5.</p>	<p>og uteplass skal kunne oppretthaldast. I planutarbeidinga er det sett på løysing med å oppretthalde dagens avkøyrslø. Med tilbaketrekt GS-veg medførte det vegareal tett på bustad 24/59 og ei løysing som er vurdert å vera lite tilfredsstillande. Gangfelt vert ikkje regulert i reguleringsplanen.</p>	<p>einig i forslagstillar sine vurderingar.</p>	
<p>Vestenfjeldske eigedom</p> <p>Påpeker at planforslaget er i strid med nylig vedtatt områdereguleringsplan. Negativ virkning på sentrum med endret plassering av rundkjøring. Løsningen medfører omveger for gående. Kvartalsstruktur i delområdene S1 -S5 vil ikke lenger være naturlig inndeling av området med dette planforslaget.</p> <p>Varelevering til 24/24 ikke kan benyttes som følge av o_SV2. Medfører også reduksjon av felles parkering PP1. Planlagt med to T-kryss tett på hverandre som kan skape uoversiktlig trafikksituasjon. (o_SKV2, o_SKV3 og o_SKV4) Mener at forslag til detaljreguleringsplan for Frekhaugkrysset må forholde seg til vedtatt områdereguleringsplan og overordna grep for utvikling av Frekhaug sentrum.</p>	<p>Detaljplan for Frekhaugkrysset har som hensikt å regulere for byggbar løysing, der kryssområdet og byggetrinn 1 er planlagt etablert via Nordhordlandspakken tiltak 5. Rundkøyering er planlagt lenger mot sørvest enn rundkøyering regulert i områdeplanen. I områdeplanen er det også planlagt for T- kryss med Sagstadvegen. Til detaljplanen er det utført grunnundersøkingar for å finne egne plassering og for å kunne regulere for kryssløysing som er byggbar. Snitt i planrapport viser grunnforhold under planlagt rundkøyering. Til forskjell for områdeplanen, så kan rundkøyeringa i denne detaljplanens etablerast og knytast til dagens vegsystem i sentrum, utan trong for omlegging av kollektivhaldeplassen</p>	<p>Rådmannen er einig i forslagstillar sine vurderingar. Undersøking av grunnforholda i planområdet viser at løysinga i eksisterande plan for Frekhaugkrysset ikkje er realiserbar. Dette inneber at rundkøyeringa må flyttast, og følgeleg må dei råka areala omdisponerast og tilpassas den nye lokasjonen.</p> <p>Områdeplan for Frekhaug sentrum vart vedtatt i 2014. Deler av planområdet, S1-S4, er no under omregulering i områdeplan for Langelandsskogen. Kvartalstrukturen som ligg i desse områda vert truleg endra. Vidare er det naturleg at rammene for sentrumsutvikling med gangaksar og strukturar vert lagt til områdeplan.</p>	<p>Ingen endring</p>

	<p>. Planforslaget vert ikkje vurdert å vera ei negativ løysing for dagens sentrum og regulerer for ei framtidig løysing som kan koplast til områdeplanens løysingar.</p> <p>Areal kring 324/24 er i områdeplanen regulert til gangareal (G1). I planomtalen er det skrive at vareleveringa skal skje via vegen vest for senterområdet. Havnevegen er vest for 324/24 planlagt som i områdeplanen. Byggetrinnsløysing for ny rundkøyring medfører at den kan byggjast og koplast til dagens vegnett i sentrum. Det er ei løysing som også ivaretek varelevering til gnr. 324, bnr. 24 som i dag.</p>	<p>I områdeplan for Frekhaug senter er det skrive i planomtalen (s 27) og heimla i føresegnene (§ 4.3.7.) at S7 skal ha varemottak mot KV2. Dvs. at ved full utbygging vil denne planen truleg kome i konflikt med vareleveringrampen til 324/24. Då det uvisst når denne delen av veganlegget vert bygd, rår rådmannen til at det i føresegnene under §6 vert heimla at tilfredsstillande løysing for varelevering til gnr 324 bnr 24 må vere på plass før etablering av o_SV2.</p>	
<p>Frekhaug senterforening</p> <p>Parkering: Meiner det er underdekning på parkeringsplasser i sentrum i dag. Planforslaget medfører reduksjon av 55 plasser bak MAX/Fitness/ Intersport.</p> <p>Flytte rundkjøring mot øst slik at den ikkje ødelegge alle muligheter for varelevering. Akse for gående nord /sør (jf KPA), må opprettholdes slik at en kan bevege seg risiko fritt. Bør rydde opp i hele sentrumsområdet når det gjeld trafikk, gangveier og</p>	<p>Områdeplan for Frekhaug sentrum viser arealbruk for parkering bak MAX / Fitness / Intersport. Reguleringsplan for Frekhaugkrysset overlappar mindre del av områdeplanen med Havnevegen og ikkje parkeringsarealet langs Havnevegen.</p> <p>Reguleringsplanen for Frekhaugkrysset medfører ein reduksjon av områdeplanens regulerte parkeringsareal PP1, om lag 10 p-plassar. Parkeringsplassen PP2 som viser 21 p-plassar og 1 HC-plass</p>	<p>Området bak bygga S9 og S7 er i dag regulert til gangveg/gangareal i områdeplanen for Frekhaug, men vert i dag nytta som parkeringsareal. Denne planen rår ikkje denne delen av området, og dette formålet vert liggjande som før. Det vil bli reduksjon av parkeringsplasser, m.a. PP2 og luker langs Havnevegen fell vekk, men det ligg framleis til rette for ein større parkeringsplass framføre bygning S7 i områdeplan for Frekhaug.</p> <p>Vidare vil ein i plan for</p>	<p>Ingen endring</p>

<p>parkering.</p>	<p>kan ikkje realiserast med nytt Frekhaugkryss. Områdeplanen for Frekhaug sentrum regulerer 40 fleire parkeringsplassar enn dagens plassar. Det vil då med Frekhaugplanens endring av områdeplanen framleis vera regulert for om lag 9 fleire parkeringsplassar enn dagens tal på parkeringsplassar.</p> <p>I forhold til byggetrinnsløysing for etablering av ny rundkøyring er situasjonen i sentrum uendra. Nordhordlandspakke n prosjekt nr. 5 omfattar i hovudsak løysingar i byggetrinn 1 innanfor denne reguleringsplanen. Rundkøyringa er planlagt slik at den kan byggjast i forhold til dagens veg til sentrum. Det er områdeplanens framtidige struktur som medfører endring for vareleveringa. <i>Viser til planomtale til områdeplanen og kommentar over.</i> I KPA sin planomtale er korridor frå Elvavika via Frekhaug sentrum til Langeland / Storeknappen omtalt at den er teke vare på. I dette planforslaget legg ein til rette for kryssing i plan på sør og nordsida av fv. 564. Plan for Frekhaugkrysset legg til rette for kopling mellom GS-veg og turvegar. Regplan for</p>	<p>Langelandsskogen legge til rett for parkering nord for den nye kollektivhaldeplassen.</p>	
-------------------	---	--	--

	<p>Langeland-skogen vil i større grad sikre turvegtrasear.</p> <p>Plan for Frekhaugkrysset har hatt som formål å planlegge for eitt nytt kryss som let seg realisere.</p>		
<p>Eldrerådet, sak 35/2019</p> <p>Eldrerådet sluttar seg til vedtak gjort i Utval for drift og utvikling 11.06.2019, sak 58/2019.</p> <p>Eldrerådet vil i tillegg peike på at det må kome bru for gåande og syklande. Dersom ikkje, så må det vere eit minimum at det vert regulert med lyskryss.</p>	<p>Planforslaget omfattar ikkje eksisterande bru over fv.564. I tilknytning til ny rundkøyning er det regulert for kryssing av fylkesvegen i plan. Fylkesvegen kan kryssast med stopp på refuge / midtrabatten, eitt og eitt køyrefelt. Refugen har bredde og lengde (kap. 8.7 i planomtalen) som gjer at ein kan stoppe før kryssing av neste køyrefelt. Dette er ei løysing som er vurdert å vera trafikksikker. Ny gangbru ved rundkøyninga medfører i ganglengde på om lag 220 meter, som for brukarar kan verta vurdert som ein omveg.</p> <p>Eksisterande gangbru over til Bustølvegen ligg utanfor reguleringsplan for Frekhaugkrysset. Det vil med ny rundkøyning framleis vera mogleg å bruke eksisterande gangbru.</p>	<p>Rådmannen er einig i at lengda på ei ev. gangbru for gåande og syklande om ein skal oppnå riktig stigning, vert for omfattande å opparbeide.</p> <p>Det vert sett på løysingar for kryssing av Rosslandsvegen for mjuke trafikantar i områdeplan for Langelandsskogen (som signalregulert overgang), då full utbygging av denne vil generere høgare gang- og sykkeltrafikk over fylkesvegen enn dagens situasjon.</p>	<p>Ingen endring</p>
<p>Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, sak 30/2019</p> <p>Har ingen merknader i saka.</p>	<p>Tatt til orientering</p>	<p>Tatt til orientering</p>	<p>Ingen endring</p>
<p>UDU, utval for drift og</p>			

<p>utvikling, saksnr. 58/2019</p> <p>a. Før 2. gongs handsaming av planforslaget ber kommunen om at VA-rammeplan i høve det kommunale leidningsnettet vert nærare vurdert.</p> <p>b. Utval for drift og utvikling vil foreslå at i det vidare arbeid med rundkøyring i Frekhaug legg til rette for nye parkeringsplassar. Det bør vurderast at det i forhold til ny busshaldeplass vert avsett areal til parkeringsplassar.</p> <p>c. Utval for drift og utvikling vil at en komplett gang- og sykkelsti til Sagstad skule skal skisseres i planen. Det er ønskelig at eksisterende bro brukes til skolevei som knyttes sammen med fortau langs ny fylkesvei. Fortau skal fortrinnsvis legges på samme side som barneskole.</p>	<p>a.VA-rammeplan er revidert og oppdatert i samsvar med kommentarar gjevne i saksutgreinga. (kap. 2.1.1, 2.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.5, 3.3.4)</p> <p>b.Vurdering av parkeringsplassar og nye parkeringsplassar til ny busshaldeplass er gjort i nytt kapittel til planomtalen.</p> <p>Forslag til reguleringsplan for Frekhaugkrysset vert ikkje endra for å regulere framtidig løysing i sentrum for parkering. Plankartet vert endra slik at areal som overlappar parkeringsareal i områdeplan for Frekhaug sentrum vert endra til parkering i denne plan. Reguleringsplan for Frekhaugkrysset sikrar ny rundkøyring regulert på areal som gjer at eksisterende kryss kan utbetrast og at rundkøyringa kan koplast til eksisterande vegnett i sentrum. Løysinga er vist i teknisk teikningshefte, byggetrinn1. Utførte grunnundersøkingar til denne reguleringsplan tilseier at områdeplanens arealdisponeringar også kan vurderast i nokre områder.</p> <p>c.Det er vurdert at nordsida av</p>	<p>a. Va-rammeplane vert kommentert som eige punkt i saksframlegget.</p> <p>b. Det vert ikkje lagt til rette for fleire parkeringsplasser i samband med busshaldeplassen i Frekhaug sentrum. Ny innfartsparkering for vidare reise med kollektivtransport er regulert ved kollektivknutepunktet på Flatøy.</p> <p>c. Rådmannen er einig i forslagstillar sine vurderingar.</p>	<p>Endring i VA-rapport, tillegg i planrapport med kapittel som omtaler regulert areal til parkering.</p> <p>Endring i plankart, parkeringsareal i samsvar med områdeplan for Frekhaug senter.</p> <p>Endring i føresegnene med ny føresegn, §3.2.10 Parkeringsplass</p>
--	--	--	--

	<p>Sagstadvegen er beste val for gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen vert då liggjande på same side som eksisterande bustader og framtidig bustadområde. Ved Sagstad skule er det i dag gangfelt over fv.244, kryssing som kan oppretthaldast med gang- og sykkelvegen. Planforslaget regulerer ikkje for utbetring av Bustølvegen anna enn for kopling til Sagstadvegen. Bustølvegen vert vurdert å framleis vera eit alternativ som skuleveg også når ny gang- og sykkelveg langs fv. 244 er opparbeidd. Fortau langs Bustølvegen mellom bru over Rosslandsvegen og til Sagstadvegen, vert ikkje lagt til planforslaget. Bustølvegen vert vurdert å ha ei trafikkmengd som ikkje krev fortau. Ein vurderer det som sannsynleg at ein vil velja å krysse fv.564 i plan ved rundkøyring dersom ein skal gå langs Sagstadvegen og ein vel å krysse bru over Rosslandsvegen dersom ein skal gå langs Bustølvegen.</p>		
--	--	--	--

Uttalen frå samferdsel, veg og VA er lagt ved saksframlegget. Tilbakemeldinga går i hovudsak ut på etablering av ny hovudleidning i nytt trekkerør, eldre pvc-leidningar som må erstattas/saneras og nærare kartlegging av området der det i dag er problem med handtering av overvatn.

Hovudtrekka ved rammeplanen er tilfredstillande, men det må gjennomførast eit samordningsmøte med kommunen si VA-avdeling før ein startar utarbeiding av endeleg teknisk detaljplan. Føresegn §2.6 sikrar at VA-løysing skal godkjennas av kommunen før anleggstart.

Barn og unges interesser

Etablering av gang- og sykkelveg langs fv. 244, vil gje barn og unge ei ny trygg ferdselsåre mellom Frekhaug sentrum og Sagstad. For borna som soknar til Sagstad skule, sikrar ein trygg skuleveg. Ny rundkøyring med tilhøyrande kryssingar gjer trafikkbilete meir brukarvenleg og oversiktleg.

Folkehelse

Brukarvenlege og attraktive gang- og sykkelveggar legg til rette for ein aktiv kvardag for alle brukargrupper, noko som vil kunne bidra positivt til folkehelsa. Gang- og sykkelvegen ved fv. 244 knyt seg òg opp mot innfallsårer til turnettet i området.

Naturmangfald

Planområdet ligg lett tilgjengeleg i eit område der det allereie er utført tiltak, det er delvis utbygd og har opparbeida terreng i form av store landbruksareal. Særleg sørsida av Sagstadvegen utgjer eit økologisk funksjonsområde for fleire fugleartar. Vipe, som har status som sterkt trua på raudlista, nyttar område både til næringsøk og reproduksjon. I planomtalen er det fremja eit avbøtande tiltak som rår til at anleggsperioden langs fv. 244 bør avgrensast og minimerast i hekkesesong for vipe. Tiltaket er ikkje følgt opp i føresegnene, og rådmanen rår til at ein sikrar dette før endeleg vedtak av plan.

Økonomi

Det er lagt til grunn at planløysinga kan byggast ut i 2 byggetrinn, men tilrådd oppstart av rundkøyring i Frekhaug sentrum som byggetrinn 1. I budsjettet for Nordhordlandspakken ligg trafikkikkert kryss ved fv. 564 inne (med avgrensa midlar), resterande tiltak i plan treng annan finansiering.

Konklusjon

Framlegget til reguleringsplanen er i stor grad i tråd med overordna plan og rådmann sluttar seg til det planfaglege grepet og hovudformålet i planforslaget med samferdselsanlegg og regulering av ny rundkøyring, tilkomstveggar og gang- sykkelløysingar frå Frekhaug sentrum til Sagstad skule.

Etter vår vurdering må planforslaget endras på følgjande punkt for å vere tilfredsstillande:

- I fellesføresegnene for området må det takast inn eit punkt som sikrar at det i anleggsperioden vert gjort avbøtande tiltak i samband med hekksesongen for vipe.
- Det må i rekkjeføljeføresegnene sikras at tilfredsstillande løysing for varelevering til gnr. 324 bnr. 24 må vere på plass før etablering av o_SV2.

Forslaget til detaljregulering/områderegulering anbefalas vedtatt med desse endringane.

Vedlegg i saken:

19.08.2020	Føresegner_Frekhaugkrysset_23.06.20	1432704
19.08.2020	Plankart1_Frekhaugkrysset_23.06.20	1432708
19.08.2020	Plankart2_Frekhaugkrysset_23.06.20	1432709
19.08.2020	Planomtale_Frekhaugkrysset_23.06.20	1432710
19.08.2020	ROS_Frekhaugkrysset	1432713
19.08.2020	VA-rammeplan_Frekhaugkrysset	1432714
19.08.2020	Geoteknisk_rådgivning_Frekhaugkrysset	1432715
19.08.2020	Støyutgreiing_Frekhaugkrysset	1432716
19.08.2020	Tolkning av grunnforhold_Frekhaugkrysset	1432720
19.08.2020	Merknadsoppsummering_off.ettersyn	1432721
19.08.2020	Ytre_Miljø_innspel_Frekhaugkrysset	1432723
19.08.2020	Innspel byggefasen_Frekhaugkrysset	1432724
19.08.2020	Uttale frå Samferdsel veg, vatn og avløp	1432725
19.08.2020	Kulturhistoriske registreringar_Frekhaugkrysset	1432726
19.08.2020	Tekniske teiningar m w-teiningar 08.05.20	1432727
19.08.2020	Tekniske teiningar u w-teiningar 08.05.20	1432728
19.08.2020	Saksframlegg 1. gongs handsaming	1432729

Arkiv:

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 21.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
123/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Meldingar og orienteringar til APM 02.09.2020

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for Areal, plan og miljø

Bakgrunn

Saksopplysningar:

Orienteringar:

1. Forslag til endringar i forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift - v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning
2. Høyring – Forslag til revderte statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen - v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning
3. Avlaupsanlegg i Knarvik - v/Line Merethe Valle-leiar Egedomsforvaltning

Vedlegg i saken:

18.08.2020	Høyring - Forslag til endringer i forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift(130814)	1431610
18.08.2020	Høringsnotat - Forenklinger(130816)	1431611
18.08.2020	Høring - forslag til reviderte statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av stran(123403)	1431614
18.08.2020	Utkast til statlige planretningslinjer for differensiert(1208746)(123404)	1431615
18.08.2020	Sone_3(1208747)(123476)	1431616
18.08.2020	Sone_2_3(1208748)(123473)	1431617
18.08.2020	Sone_2(1208749)(123477)	1431618
18.08.2020	Sone_1(1208750)(123474)	1431619