



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 14.10.2020
Møtestad: Kommunehuset på Frekhaug
Møtetid: 12:00 - 21:00

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

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaringar:

kl. 09.00: – sak 130/20 Vikebø
ca kl. 09.30 - sak 131/20 Sagstad nedre

Diverse merknader:

- ca kl. 10.00 - Orientering om planarbeidet med ny E-39 v/Statens vegvesen
- kl. 12.00 - Ordinær sakshandsaming
- Møtet vert streama.

Sakliste

Saknr	Tittel
126/20	Godkjenning av innkalling og sakliste
127/20	Godkjenning av møteprotokoll
128/20	Delegerte saker
129/20	Referatsaker
130/20	Klage på avslag på søknad om løyve til oppføring av naust med dispensasjon - gbnr 345/147 Vikebø
131/20	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til frådelling av bustad nr. 2 – gbnr 319/5 Sagstad nedre
132/20	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av kai i sjø - gbnr 137/184 Alver
133/20	Klage på vedtak om dispensasjon for oppretting av 3 nye fritidseigedomar - gbnr 342/65 Eikeland
134/20	Søknad om dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø for etablering av naust og flytebrygge - gbnr 424/122 Bø
135/20	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløve for oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 137/150 Alver
136/20	Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av flytebrygge - gbnr 492/1, 2, 11 og 13 Fesøy

137/20	Klage på avslag på oppføring av frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver
138/20	Klage på utviding av eksisterende flytebrygge- gbnr 231/70 Bjørsvik
139/20	Klage og endringsframlegg til detaljplan Feste kai- og næringsområde - PlanID 1263-201609
140/20	Mellombels forbod mot tiltak innanfor områdeplan for Mjåtveitstø - Dalstø
141/20	Områderegulering Midtmarka og Rotemyra-vidare framdrift etter 1. gangs høyring og offentlig ettersyn
142/20	Dispensasjon for legalisering av kai og bryggje - gbnr 212/45 Eikanger øvre
143/20	Temaplan trafikksikring
144/20	Meldingar og orienteringar til APM - 14.10.2020

5. oktober 2020

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 05.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
126/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Godkjenning av innkalling og saksliste

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:
Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 21.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
127/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Godkjenning av møteprotokoll

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:
Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

03.09.2020 Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 02.09.2020 1439971



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 02.09.2020

Møtestad: Kommunehuset på Frekhaug

Møtetid: 09.00 - 15.05

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Malin Helene Andvik	KRF	Utvalsleiar
Jogeir Romarheim	KRF	Medlem
Anne Grete Eide	AP	Nestleiar
Vigdis Villanger	SP	Medlem
Ingrid Fjeldsbø	H	Medlem
Henning Fyllingsnes	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	FNB	Medlem
Ståle Hopland	FNB	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Arne Eikefet-rådgjevar Næring og utvikling, Arne Helgesen-leiar forvaltning avløp, Bård Harry Bolstad -IKT konsulent, Grethe Elin Mjelde-rådgjevar, Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan, Kristin Nåmdal-leiar Plan og analyse, Lennart F. Arell-rådgjevar Plan, Line Valle-leiar Eigedomsforvaltning, Madeleine F. Aase-rådgjevar Miljø og tilsyn, Marianne A. Sandvik-leiar Plan, Silje Haukedal-avd.leiar Arealforvaltning, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Tone B. Furustøl-rådgjevar Miljø og tilsyn, Ørjan Raknes Forthun-rådmann, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
103/20	Godkjenning av innkalling og sakliste
104/20	Godkjenning av møteprotokoll
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 bruksendring 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 grunngjeving - 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 - Områdereguleringsplan 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 dispensasjon 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
- 124/20 Interkommunal plan for sjøareala i Nordhordland - delegering av mynde, og val av representantar til Interkommunalt planutval for sjøareal
- 125/20 Ekstrasak - Spørsmål frå Utval for areal, plan og miljø

103/20: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Endring rekkefølge saksliste: Sak 103, 104, 105, 106, 122, 107, 108, 109, 124, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123,/20.
Ellers ingen merkender, samrøystes.

APM- 103/20 Vedtak:

Innkalling og saksliste er godkjent.

104/20: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Møteprotokoll frå møte - 10.06.2020 vert godkjent, samrøystes.

APM- 104/20 Vedtak:

Møteprotokoll frå møte - 10.06.2020 er godkjent.

105/20: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 105/20 Vedtak:

Ingen merknader.

106/20: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 106/20 Vedtak:

Ingen merknader.

**107/20: 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 vert 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 byggjegrensa 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

eksisterende bustad.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

APM utvalget viser til forrige vedtak gjort 29. april 2020 og tar ikke klagen til følge men presiserer at eksisterende bustad blir omgjort til anneks, ikke uthus. Dette på vilkår av at følgende blir utført før ferdigattest og midlertidig bruksløyve blir gitt:

Kjøkkenet blir fjernet

Slamavskiller blir fjernet

Eiendommen skal kobles på offentlig vann og avløp.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 107/20 Vedtak:

APM utvalget viser til forrige vedtak gjort 29. april 2020 og tar ikke klagen til følge men presiserer at eksisterende bustad blir omgjort til anneks, ikke uthus. Dette på vilkår av at følgende blir utført før ferdigattest og midlertidig bruksløyve blir gitt:

Kjøkkenet blir fjernet

Slamavskiller blir fjernet

Eiendommen skal kobles på offentlig vann og avløp.

108/20: 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.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Klagen frå Vestland fylkeskommune vert teke delvis til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføreområdet 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 og 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.»

Dispensasjonen knytt til parkeringsplassen er gjeve på følgjande tre vilkår:

1. Dispensasjon frå reguleringsplanføremålet rigg/anleggsplass til parkering for eigar sin bruk vert gjeve med unnatak av den tida Statens Vegvesen skal nytta arealet til rigg/anleggsplass.
2. Eigar av eigedomen pliktar i god tid før det vert anleggsplass å inngå avtale med Vestland fylkeskommune/ Statens Vegvesen , slik at desse instansane kan disponere parkeringsarealet som riggplass i anleggstida.
3. Eigar av denne eigedomen i den tida Statens Vegvesen nyttar eigedomen til anlegg/riggplass må dokumentere til kommunen at ein har tilfredstillande parkeringstilbod, for å kunna nytta eigedomen til næringslokale i denne perioden.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 108/20 Vedtak:

Klagen frå Vestland fylkeskommune vert teke delvis til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 1 9-2 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 og 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.»

Dispensasjonen knytt til parkeringsplassen er gjeve på følgjande tre vilkår:

1. Dispensasjon frå reguleringsplanføremålet rigg/anleggsplass til parkering for eigar sin bruk vert gjeve med unnatak av den tida Statens Vegvesen skal nytta arealet til rigg/anleggsplass.
2. Eigar av eigedomen pliktar i god tid før det vert anleggsplass å inngå

avtale med Vestland fylkeskommune/ Statens Vegvesen , slik at desse instansane kan disponere parkeringsarealet som riggplass i anleggstida.

3. Eigar av denne eigedomen i den tida Statens Vegvesen nyttar eigedomen til anlegg/riggplass må dokumentere til kommunen at ein har tilfredstillande parkeringstilbod, for å kunna nytta eigedomen til næringslokale i denne perioden.

109/20: Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av naust med naudsynte terrenginngrep- gbnr 234/43 Eide ytre

RÅDMANNEN SI TT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/851 , datert 29.04.2020, 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 02.09.2020:

Behandling:

Framlegg frå Jogeir Romarheim-Krf:

Utval for areal, plan og miljø tek ikkje klagen frå Fylkesmannen til følgje, og vedtak i sak 20/851 datert 29.04.2020 vert oppretthaldt.

Utvalet støttar Fylkesmannen si vurdering av at det omsøkte området ligg i et fint kulturlandskap og at landskapet har strandsoneverdiar.

Utvalet sin konkrete vurdering i denne saken er at tiltaket ikkje vil påverke strandsoneverdiane negativt, og at tiltaket i ubetydelig grad vil privatisere området meir enn dagens situasjon. Det eksisterer naust i nærheten til omsøkt tiltak, og planlagt naust vil ha visuelle kvalitetar som samsvarer med den etablerte byggeskikken i området.

Videre trekkes det frem at situasjonskartet i «vedlegg 2 kart og tegninger, og der vedlegg 4b+5b» viser at omsøkt plassering hovedsakeleg (omtrent ½-del) er plassert på rest av tidligare naustegrunn.

Fylkesmannen viser til at tidligare Lindås kommune ligg i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Etter ei konkret vurdering er det utvalet si meining at det omsøkte tiltaket ikkje ligg i et område med stort utbyggingspress.

Basert på ei konkret vurdering er det utvalet si vurdering at det ikkje er fare for å setje ny kommuneplan til sides som styresverktøy, med å gje dispensasjon i denne saka. Utvalet gjer sjølvstendige vurderingar i kvar enkelt sak.

Utvalet si vurdering er at arealdelen av kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune eller rikspolitiske retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona ikkje vert vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon i denne saka.

Utvalet trekker frem at etter synfaringa var det tverrpolitisk einigheit om at det konkrete tiltaket kan gjennomførast 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 friluft- 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 § 1 9-2.»

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 109/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø tek ikkje klagen frå Fylkesmannen til følge, og vedtak i sak 20/851 datert 29.04.2020 vert oppretthaldt.

Utvalet støttar Fylkesmannen si vurdering av at det omsøkte området ligg i et fint kulturlandskap og at landskapet har strandsoneverdiar.

Utvalet sin konkrete vurdering i denne saken er at tiltaket ikkje vil påverke strandsoneverdiene negativt, og at tiltaket i ubetydelig grad vil privatisere området meir enn dagens situasjon. Det eksisterer naust i nærheten til omsøkt tiltak, og planlagt naust vil ha visuelle kvalitetar som samsvarer med den etablerte byggeskikken i området.

Videre trekkes det frem at situasjonskartet i «vedlegg 2 kart og tegninger, og der vedlegg 4b+5b» viser at omsøkt plassering hovedsakeleg (omtrent ½-del) er plassert på rest av tidligare naustegrunn.

Fylkesmannen viser til at tidligare Lindås kommune ligg i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Etter ei konkret vurdering er det utvalet si meining at det omsøkte tiltaket ikkje ligg i et område med stort utbyggingspress.

Basert på ei konkret vurdering er det utvalet si vurdering at det ikkje er fare for

å setje ny kommuneplan til sides som styresverktøy, med å gje dispensasjon i denne saka. Utvalet gjer sjølvstendige vurderingar i kvar enkelt sak. Utvalet si vurdering er at arealdelen av kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune eller rikspolitiske retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona ikkje vert vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon i denne saka. Utvalet trekker frem at etter synfaringa var det tverrpolitisk einigheit om at det konkrete tiltaket kan gjennomførast 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 friluftsliv- 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.»

110/20: Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til fradeling 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.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/386, datert 29.04.2020 vert ikkje gjort om.

Grunngjevinga for ikkje å ta klagen til følgje er følgjande:

1. Det vert vist til at omsøkt tomt grensar inntil to eksisterande tomter og punkterer såleis ikkje urørt landskap.
2. 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.
3. 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.
4. Det vert lagt vekt på at det er få ledige og utbyggingsklare tomter i denne skulekrinsen, og at det store regulerte område som det kommunale tomteselskapet eig i skulekrinsen (Kløve bistadfelt – utviding (Sveene) ikkje er gjort klar for bustadbygging. Det andre feltet Kløve Nord er heller ikkje tilrettelagt.
5. Utval for areal, plan og miljø vektlegg at denne skulekrinsen har hatt negativ folketalsutvikling i lengre tid, og at det difor er viktig å gje dispensasjon på denne staden for å bidra til at folketalet i denne bygda kan oppretthaldast.
6. Utval for areal, plan og miljø meiner framleis og 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 medføre at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispenserast i frå vil verta vesentleg tilsidesett, jf. punkt 4 og 5 som handlar om å styrke folketalet i denne delen av kommunen.

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 110/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/386, datert 29.04.2020 vert ikkje gjort om.

Grunngjevinga for ikkje å ta klagen til følgje er følgjande:

1. Det vert vist til at omsøkt tomt grensar inntil to eksisterande tomtar og punkterer såleis ikkje urørt landskap.
2. Vidare ligg tomte 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.
3. 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 bustadføre mål, og at tiltaket i svært liten grad kjem i konflikt med viktige miljø og landbruksinteresser m.v.
4. Det vert lagt vekt på at det er få ledige og utbyggingsklare tomter i denne skulekrinsen, og at det store regulerte område som det kommunale tomteselskapet eig i skulekrinsen (Kløve bistadfelt – utviding (Sveene) ikkje er gjort klar for bustadbygging. Det andre feltet Kløve Nord er heller ikkje tilrettelagt.
5. Utval for areal, plan og miljø vektlegg at denne skulekrinsen har hatt negativ folketalsutvikling i lengre tid, og at det difor er viktig å gje dispensasjon på denne staden for å bidra til at folketalet i denne bygda kan oppretthaldast.
6. Utval for areal, plan og miljø meiner framleis og 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 medføre at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå vil verta vesentleg tilsidesett, jf. punkt 4 og 5 som handlar om å styrke folketalet i denne delen av kommunen.

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

111/20: 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.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 111/20 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.

112/20: Klageavgjerd - Settesfylkesmannen i Rogaland opphevar kommunen sitt vedtak av 05.02.2020 grunna manglande grunngjeving - 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 gjerest noko med området mellom forstøtningsmuren og båtopptrekket.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 112/20 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 gjerest noko med området mellom forstøtningsmuren og båtopptrekket.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

113/20: 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.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

APM utvalet tek ikkje klagen til følge. APM utvalet viset til forrige vedtak fra 29.april 2020 og opprettheldt dette vedtaket. Utvalet kan ikkje sjå at dette tiltaket vil gi negative konsekvenser for ålmen ferdsel i strandsona. Etter ei samla vurdering ser APM utvalget at fordelane er klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 113/20 Vedtak:

APM utvalet tek ikkje klagen til følge. APM utvalet viset til forrige vedtak fra 29.april 2020 og opprettheldt dette vedtaket. Utvalet kan ikkje sjå at dette tiltaket vil gi negative konsekvenser for ålmen ferdsel i strandsona. Etter ei samla vurdering ser APM utvalget at fordelane er klart større enn ulempene.

114/20: Klage på avslag på søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad med dispensasjon - gbnr 444/65 Mangersneset

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/7220, datert 02.07.2020, 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 02.09.2020:**Behandling:**

Etter samtaler og drøfting bestemte utvalet at denne saka skulle handsamast i openheit, samrøystes.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 114/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/7220, datert 02.07.2020, 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.

115/20: 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.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:**Behandling:****Framlegg frå Sveinung Tøft-V:**

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke

APM- 115/20 Vedtak:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

116/20: 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.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg med tillegg:

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.

Kommunestyret tek ikkje klagen til følge.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 116/20 Vedtak:

Innstilling i APM - 02.09.2020:

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.

Kommunestyret tek ikkje klagen til følge.

117/20: 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 kommundelplanen 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.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:**Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 117/20 Vedtak:

Kommune gjev dispensasjon frå føresegn 1.1 (kravet om utarbeiding av reguleringsplan) i kommundelplanen 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.

118/20: Søknad om dispensjon 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 utsleppsløyve 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.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 118/20 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 utsleppsløyve 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.

119/20: 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.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 119/20 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.

120/20: 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 offentleg 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.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 120/20 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: 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.

121/20: 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.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

PM-utvalget i Lindås Kommune har foretatt synfaring i saken i 2018. Her blir det vist til at tiltakets plassering ikke gir negative konsekvenser for landbruket. I tillegg gir dette grunneier mulighet for reinvestering i landbruket. Utvalget og administrasjonen var den gang positiv til tiltaket med forbehold om privat reguleringsplan (sak 126/19, sitat: Plan og miljøutvalet er positiv til oppstart av privat reguleringsplan for området som inneheld dagens 2 tomter og dei omsøkte 2 tilleggstomter. Plan og miljøutvalet er også positiv til eventuelt tilleggsareal for fortetting, sitat slutt).

Etter en samlet vurdering ser APM utvalget at fordelene er klart større enn ulempene. Med heimel i pbl § 12-8, 2. ledd, legger Alver APM utvalg frem forslag om oppstart av privat reguleringsplan for området gbnr. 215/2 i Alver Kommune.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 121/20 Vedtak:

Innstilling i APM - 02.09.2020:

PM-utvalget i Lindås Kommune har foretatt synfaring i saken i 2018. Her blir det vist til at tiltakets plassering ikke gir negative konsekvenser for landbruket. I tillegg gir dette grunneier mulighet for reinvestering i landbruket. Utvalget og administrasjonen var den gang positiv til tiltaket med forbehold om privat reguleringsplan (sak 126/19, sitat: Plan og miljøutvalet er positiv til oppstart av privat reguleringsplan for området som inneheld dagens 2 tomter og dei omsøkte 2 tilleggstomter. Plan og miljøutvalet er også positiv til eventuelt tilleggsareal for fortetting, sitat slutt).

Etter en samlet vurdering ser APM utvalget at fordelene er klart større enn ulempene. Med heimel i pbl § 12-8, 2. ledd, legger Alver APM utvalg frem forslag om oppstart av privat reguleringsplan for området gbnr. 215/2 i Alver Kommune.

122/20: 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 føresegrer 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.»

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 122/20 Vedtak:

Innstilling i APM - 02.09.2020:

«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.»

123/20: Meldingar og orienteringar til APM 02.09.2020

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Orienteringar som vart gjevne i møte:

1. Renseanlegg i Knarvik sentrum v/Arne Eikefet-rådgjever Næring og utvikling og Arne Helgesen-leiar Forvaltning avløp
2. Forslag til endringar i forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift - v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning
3. Høyring – Forslag til revderte statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen - v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning

APM- 123/20 Vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering.

124/20: Interkommunal plan for sjøareala i Nordhordland - delegering av mynde, og val av representantar til Interkommunalt planutval for sjøareal

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Alver kommune sluttar seg til å delta i prosessen med interkommunalt plansamarbeid om sjøareala i Nordhordland, med forslag til organisering, som beskrive i forprosjektet «Interkommunal plan for sjøareala i Nordhordland» datert 05.06.2020.
2. Planmynde vert delegert i samsvar til plan- og bygningsloven §§ 9-1, 9-2 og 9-3, til interkommunalt planutval for sjøareal i Nordhordland (IKPU). Dette utvalet vil då ha mynde til å varsle planoppstart, vedta planprogram og gjennomføre planprosessen frem til politisk behandling i kommunestyret
3. Alver kommunestyre vedtar at IKPU består av ein representant med vara frå kvar medverkande kommune.
4. Alver kommune vel xx til medlem med xx som varamedlem til IKPU. Utvalet konstituerer seg sjølv i første møte.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Orientering til saka v/Ørjan Raknes Forthun-rådmann

Framlegg frå Sveinung Tof-V:

Leiar i APM blir valgt som medlem i interkommunalt planutval for sjøareal, med nestleiar i APM som varamedlem.
Framlegget vart samrøyses vedteke.

APM- 124/20 Vedtak:

Uttale i APM - 02.009.2020:

1. Alver kommune sluttar seg til å delta i prosessen med interkommunalt

plansamarbeid om sjøareala i Nordhordland, med forslag til organisering, som beskrive i forprosjektet «Interkommunal plan for sjøareala i Nordhordland» datert 05.06.2020.

2. Planmynde vert delegert i samsvar til plan- og bygningsloven §§ 9-1, 9-2 og 9-3, til interkommunalt planutval for sjøareal i Nordhordland (IKPU). Dette utvalet vil då ha mynde til å varsle planoppstart, vedta planprogram og gjennomføre planprosessen frem til politisk behandling i kommunestyret
3. Alver kommunestyre vedtar at IKPU består av ein representant med vara frå kvar medverkande kommune.
4. Alver kommune vel Malin Andvik til medlem med Anne Grete Eide som varamedlem til IKPU. Utvalet konstituerer seg sjølv i første møte.

125/20: Ekstrasak - Spørsmål frå Utval for areal, plan og miljø

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Spørsmål frå S. Toft-V:

Representanten Toft ber om å få ei skikkeleg orientering om søknaden frå utbyggjarane som arbeider med omregulering av delområda B1 og B3 ved Sveåsen. Det vart vist til søknad om fritak frå forbod mot tiltak innafor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering av Mjåtveitstø-Dalstø, for å gjennomføre ei mindre planendring.

Leiar orienterte om at det vil bli ei god orientering om dette området og denne saka i samband med neste styringsgruppemøte den 16. september, og at då veit ein meir om grunnlaget for å ha ei eiga sak på neste møte i utvalet.

Framlegg til tilleggsuttale frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Tillegg til utsendt Høyring - "Endringar i forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift".

Alver kommune rår ifrå forslaget om tillegg i § 19-2 første ledd og oppheving av § 19-2 fjerde ledd.

Alver kommune støttar forslaget om endring i § 19-2 andre ledd.

Ad forslag om endring i § 19-2 andre ledd:

Alver kommune støttar forslaget om endring i § 19-2 andre ledd.

Alver kommune meiner forslaget om å mjuke opp § 19-2 andre ledd er positivt og vil medverke til å styrke kommunanes handlingsrom i dispensasjonssaker.

Det er også positivt at departementet i sitt høyringsnotat peikar på kva saker der endringa vil klargjere kommunanes mynde.

Ad forslag om endring i § 19-2 fjerde ledd

Alver kommune rår ifrå forslaget om tillegg i § 19-2 første ledd og oppheving av § 19-2 fjerde ledd.

Gjeldande 4. ledd seier at kommunane skal legge «særleg vekt» på nasjonale rammer og mål. Og vidare at kommunane ikkje «bør» dispensere når ei direkte berørt statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt.

Gjeldande 4. ledd blir foreslått oppheva, samstundes som tillegg i 1. ledd vil vere at kommunane ikkje kan gi dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Det er ikkje foreslått endringar i § 19-1. Denne føresegnas siste setning er: «Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»

Vår klare vurdering er at forslaget om tillegg i § 19-2 første ledd og oppheving av § 19-2 fjerde ledd ikkje er ei tydeleggjering og understreking, slik departementet skriv, men vil i praksis unødvendig skjerpe inn kommunanes handlingsrom. Det å oppheva § 19-2, fjerde ledd, som er ein «bør» paragraf, og erstatta den med «kan ikkje» i same paragrafs andre ledd, er ei klar innstraming av lovverket, som vil innebera at kommunane ikkje kan gje dispensasjon der det er vurdert at dei nasjonale eller regionale interessa blir vesentleg sett til side. Ei slik endring vil derfor klart ikkje styrke omsynet til den

kommunale sjølvråderetten, men tvert i mot svekke dette omsynet vesentleg. Alver kommune si meining er at omsynet og ivaretaking av nasjonale og regionale interesser i dispensasjonssaker er tilstrekkeleg tydeleg slik ordlyden i § 19-2, fjerde ledd er utforma i gjeldande føresegn.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Høyringstillegget vert sendt inn til kommunal og moderniseringsdep. på møtedato 02.09.2020.

APM- 125/20 Vedtak:

Saka vert teke til orientering.

Arkiv: <arkivID><jplID>
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 05.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
128/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggende saker:

919/20, Adresseendring frå Kubbaleitet 89 til Kubbaleitet 70 og adressetildeling til Kubbaleitet 72

1035/20, Adresseendring Hindenesvegen 830

1021/20, Adressetildeling Fammestad 17A, 17B

918/20, Adressetildeling Langhøyane 69

932/20, Adressetildeling Lurevegen 1114

1020/20, Adressetildeling Stranda 172

1017/20, Adressetildeling Vardane 151

961/20, Avslag - GBNR 354/23 - Søknad om dispensasjon for oppføring av verkstad - Husebø

696/20, Avslag på søknad om brygge/kai - gbnr 58/137 Lygren indre

877/20, Avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet - gbnr 348/49 Skurtveit

910/20, Avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av tomannsbustad med to carportar - gbnr 108/568 Lindås

947/20, Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av lager/garasje - gbnr 123/41 Risa

854/20, Avslag på søknad om mellombels dispensasjon - gbnr 135/1 Solholmen

381/20, Avslag på søknad om utsleppsløyve for fritidsbustad gbnr 352/39 Kårbø

973/20, Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 214/125 Fyllingsnes

853/20, Avslått søknad om dispensasjon for frådelling av parsell - gbnr 351/36 Landsvik

1001/20, Avvist søknad om tilbygg til bustad - gbnr 305/16 Fløksand

826/20, Dispensasjon for LNF-føremålet - gbnr 473/11 Tolleshaug

940/20, Dispensasjon for oppføring av garasje - gbnr 327/221 Moldekleiv

1042/20, Dispensasjon for oppføring av platting - gbnr 342/42 Eikeland

880/20, Dispensasjon frå reguleringsplan og svar på forelegging av ny nettstasjon og kabeltrase - gbnr 323/617 og 323/610 Frekhaug

1018/20, Dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av bod - gbnr 195/181 Leiknes

849/20, Dispensasjon og løyve etablering av platting og trapp ved naustområde - gbnr 137/86 Alver

829/20, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 102/5 Vabø

954/20, Dispensasjon og løyve til etablering av bustad med garasje og forstøtningsmurar - gbnr 134/447 Hilland

864/20, Dispensasjon og løyve til etablering av treningslokale - gbnr 185/152 Isdal

996/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad - gbnr 56/167 Hundvin

906/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 323/500 Frekhaug

985/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 466/14 Brattaule

855/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av påbygg og fasadeendring - gbnr 106/69 Fonnebost

847/20, Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til hytte - gbnr 123/17 Risa

948/20, Dispensasjon og løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbolig - gbnr 215/68 Eidsnes Ytre

663/20, Dispensasjon til oppføring av garasje - gbnr 133/5 Soltveit Søndre

839/20, Endringsløyve ny fasade - gbnr 108/26 og 71 Lindås

871/20, Endringsvedtak - Endring av vilkår gjeve i rammeløyve knytt til ny bustad og garasje med bod - gbnr 433/14 Hella indre

894/20, Endringsvedtak - Turløype etappe 2 - gbnr 445/1 Manger nedre

897/20, Endringsvedtak plassering turløype etappe 3 - gbnr 445/1 Manger nedre

851/20, Ferdigattest - gbnr 190/1 og 190/2 Grøttveit

1031/20, Ferdigattest - gbnr 319/34 Sagstad

840/20, Ferdigattest - gbnr 322/229 Mjåtveit

907/20, Ferdigattest - gbnr 445/7 Manger nedre

856/20, Ferdigattest - gbnr 479/21 tomannsbustad Tjore nedre

987/20, Ferdigattest - gbnr 96/4 Skodvin øvre

898/20, Ferdigattest turløype etappe 3 - gbnr 445/1 Manger nedre

876/20, Ferdigattest 4 mannsbustad - gbnr 108/624 Lindås

846/20, Ferdigattest anneks - gbnr 424/111 Bø

873/20, Ferdigattest einebustad - gbnr 233/177 Eide indre

1032/20, Ferdigattest einebustad - gbnr 349/45 Io

1004/20, Ferdigattest einebustad - gbnr 445/469 Manger nedre

994/20, Ferdigattest einebustad med garasje - gbnr 137/816 Alver

976/20, Ferdigattest einebustad og garasje - gbnr 423/13 Marøy

937/20, Ferdigattest fasadeendring og tilbygg einebustad - gbnr 351/91 Landsvik

959/20, Ferdigattest fasadeendringar - gbnr 310/64 Holme

986/20, Ferdigattest flytebrygge og bølgedemper - gbnr 195/170 Leiknes

926/20, Ferdigattest for anneks - gbnr 202/108 Hjelmås

1022/20, Ferdigattest forstøtningsmur og bodar - gbnr 173/87 Rydland

958/20, Ferdigattest fortau med leidningar og mur - gbnr 323/526 Frekhaug

939/20, Ferdigattest garasje - gbnr 108/63 Lindås

1015/20, Ferdigattest garasje - gbnr 214/212 Fyllingsnes

860/20, Ferdigattest garasje - gbnr 429/56 Vågenes øvre

990/20, Ferdigattest hovudombygging og tilbygg våningshus - gbnr 339/5 Gaustad

892/20, Ferdigattest mur - gbnr 141/86 Kvamme nedre

866/20, Ferdigattest naust - gbnr 119/12 Sundsbø

1024/20, Ferdigattest naust, båttopptrekk og kai - gbnr 123/189 Risa

1006/20, Ferdigattest ny stålpipeline og ildstad - gbnr 414/151 Soltveit

974/20, Ferdigattest redskapsbod - gbnr 443/104 Toska

972/20, Ferdigattest rehabilitering av pipe - gbnr 182/21 Gausereide

908/20, Ferdigattest rehabilitering av pipe - gbnr 321/33 Dale nedre

1016/20, Ferdigattest riving av einebustad - gbnr 325/13 Fosse

952/20, Ferdigattest riving av eldre hus og oppføring av ny bustad - gbnr 324/8 Langeland

970/20, Ferdigattest sammenføring - gbnr 188/298 Gjervik ytre

938/20, Ferdigattest sikring av tilkomstveg og dekke tilkomstveg til naust - gbnr 5/3 Dyrdal

843/20, Ferdigattest tilbygg - gbnr 188/281 Gjervik ytre

838/20, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 214/214 Fyllingsnes

956/20, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 424/112 Bø

998/20, Ferdigattest tilbygg og påbygg einebustad - gbnr 327/225 Moldekleiv

945/20, Ferdigattest tilbygg våningshus - gbnr 317/3 Bjørnstad

1002/20, Ferdigattest tilkomstveg - gbnr 126/41 Hope

895/20, Ferdigattest turløype etappe 2 - gbnr 445/1 Manger nedre

885/20, Ferdigattest utomhusareal Løypetona byggjefelt B2 - gbnr 323/509 Frekhaug

941/20, Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 24/155 Fammestad

949/20, Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 24/4 og 154 Fammestad

859/20, Forlenga mellombels bruksløyve byggetrinn 2 felles teknisk infrastruktur - gbnr 137/66 Alver

899/20, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 162/1 og 162/4 Børilden

833/20, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 214/4 Fyllingsnes, GBNR. 236/1 Askvika

1012/20, Fritak frå kravet om gjødselplan Gbnr 325/11, Gbnr 325/16 Fosse

887/20, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 342/1 Eikeland

900/20, Gjødselplan - søknad om forlenga

795/20, Svar på søknad om bygging av landbruksveg - gbnr 138/6 Tveiten Øvre

1000/20, Godkjenning - seksjonering - gbnr 172/208 Hopland

850/20, Godkjenning av konsesjonssøknad - gbnr 352/9 Kårbø

845/20, Godkjenning av utsett arbeidsfrist på - gbnr 188/6 Gjervik Ytre -heving av areal

950/20, Godkjent søknad om dispensasjon og svar på førelegging - gbnr 459/2 og 4 Kjeseth

1023/20, Godkjent søknad om endra plassering - gbnr 341/14 naust Skarpeneset

924/20, Godkjent søknad om endring av tiltaket - BK05 tomannsbustad gbnr 323/567 Frekhaug

911/20, Igangsetjingsløyve for resterande arbeid - gbnr 10/16 Rødland

968/20, Igangsettingsløyve 1 for oppføring av påbygg og tilbygg til fritidsbustad - gbnr 336/39 Gaustad

1003/20, Igangsettingsløyve 2 for oppføring av fritidsbustad - betongfundamentering og tømrararbeid gbnr 342/22 Eikeland

868/20, Igangsettingsløyve for etablering av ny bueining - gbnr 188/135 Gjervik ytre

922/20, Igangsettingsløyve for etablering av ny hovudvassleidning - gbnr 108/161, 108/392, 108/474, 108/359 Lindås

903/20, Igangsettingsløyve for grunn og terrengarbeid - gbnr 137/109 Alver

888/20, Igangsettingsløyve for planering og oppføring av tilbygg - gbnr 322/250 Mjåtveit

923/20, Igangsettingsløyve for resterande arbeid blokk C og D felt B9 Langheiane - gbnr 188/776 Gjervik ytre

867/20, Igangsettingsløyve for riving av bustad og løe samt oppføring av ny bustad - gbnr 58/177 Lygre indre

869/20, Konesjon for kjøp av GBNR 119/5 Sundsbø

925/20, Konesjon for kjøp av GBNR 243/5, 8 og 9 Vassel

995/20, Korrigert vedtak løyve til frådeling - gbnr 55/2 Bruvoll

915/20, Landbrukssak gbnr 437/5 Dalland - Svar på søknad om bygging av landbruksveg

916/20, Landbrukssak gbnr 56/1 Hundvin - Svar på søknad om bygging av landbruksveg

878/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 341/31 Skarpeneset

879/20, Løyve og dispensasjon til oppføring av garasje - gbnr 134/142 Hilland

660/20, Løyve og dispensasjon til oppføring av tomannsbustad - gbnr 123/76 Risa

841/20, Løyve til arealoverføring - gbnr 137/51 Alver

935/20, Løyve til arealoverføring - gbnr 425/101 Haugland

883/20, Løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i kjellaretasje - gbnr 323/259 Frekhaug

861/20, Løyve til bygging av tilbygg til bustad - gbnr 323/26 Frekhaug

931/20, Løyve til endra/auka utslepp - Slamavskiljar - gbnr 155/51 Monstad (Vollom)

988/20, Løyve til endring av godkjend garasje - gbnr 134/24 Hilland

680/20, Løyve til endring av godkjend garasje på vilkår - gbnr 134/24 Hilland

960/20, Løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 212/108 Eikanger øvre

852/20, Løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 238/1 Eknes indre

889/20, Løyve til endring og igangsettingsløyve for grunn- og betongarbeid for tilbygg og mur til lagerbygg - gbnr 137/671 Alver

963/20, Løyve til etablering av minirensesanlegg - gbnr 305/91 Fløksand

848/20, Løyve til etablering av minirensesanlegg - gbnr 433/96 Hella indre

991/20, Løyve til etablering av Minirensesanlegg - gbnr 438/35 Helland

936/20, Løyve til etablering av takoverbygg og påbygg til einebustad - gbnr 107/12 Kolås

999/20, Løyve til etablering av tilbygg og påbygg til fritidsbustad - gbnr 355/39 Skjelanger

862/20, Løyve til etablering av vass- og avløpsanlegg- gbnr 81/3 Risøy

884/20, Løyve til etablering av vassleidning - gbnr 434/34 Grindheim

953/20, Løyve til etablering av veg 10 og tursti innan reguleringsplan Hilland Vest område 7 del 1 - gbnr 134/4 Hilland

927/20, Løyve til innglassing av altanar - gbnr 188/257 Gjervik ytre

794/20, Løyve til innglassing av balkongar - gbnr 188/359 Gjervik ytre

967/20, Løyve til mindre bruksendringar - gbnr 327/89 Moldekleiv

874/20, Løyve til omlegging av veg med dispensasjon - gbnr 238/2 Eknes indre

1030/20, Løyve til oppføring av 2 stk garasjar - gbnr 172/208 Hopland

928/20, Løyve til oppføring av bod og carport - gbnr 306/63 Brakstad ytre

886/20, Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 445/480 Manger nedre

912/20, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 155/51 Monstad (Vollom)

832/20, Løyve til oppføring av grarasje - gbnr 126/90 Hope

929/20, Løyve til oppføring av grillhytte - gbnr 1/45 Flatøy

921/20, Løyve til oppføring av naust - gbnr 341/14 Skarpeneset

981/20, Løyve til oppføring av ombygging, tilbygg til fritidsbustad med dispensasjon - gbnr 429/31 Vågenes Øvre

913/20, Løyve til oppføring av oppføring av 2 driftsbygningar - gbnr 437/3 Dalland

957/20, Løyve til oppføring av påbygg, tilbygg og fasadeendring - gbnr 245/9 Kvamme (Ostereidet)

865/20, Løyve til oppføring av støttemur - gbnr 147/33 Sellevoll

942/20, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 138/21 Tveiten Øvre

993/20, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/225 Gjervik ytre

891/20, Løyve til oppføring av tilbygg av 4 boder - gbnr 428/63 Kvalheim nedre

1044/20, Løyve til oppføring av tilbygg og fasadeendring - gbnr 304/32 Leirvik

962/20, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 488/5 Sæbø ytre

863/20, Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad- gbnr 352/58 Kårbø

1014/20, Løyve til oppføring av tilbygg og påbygg med dispensasjon - gbnr 1/77 Flatøy

914/20, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/66 Alver

982/20, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 195/86 Leiknes

662/20, Løyve til riving av fritidsbustad og bod og oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 327/66 Moldekleiv

992/20, Løyve til riving av tilbygg samt etablering av nytt tilbygg - gbnr 178/5 Skår

1027/20, Løyve til seksjonering - gbnr 488/103 Sæbø Ytre

902/20, Løyve til tilbygg einebustad - gbnr 185/147 Isdal

930/20, Løyve til utskifting av stålpipeline og ildstad - gbnr 414/151 Soltveit

917/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 217/4 Romarheim

975/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 178/5 Kjenes

966/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 29/18 Hauge

944/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 305/91 Fløksand

842/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 433/96 Hella indre

989/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 438/35 Helland

951/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 99/4 Våge

890/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 357/33 Sætre

893/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 357/34 Sætre

858/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 357/42 Sætre

896/20, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 357/68 Sætre

983/20, Mellombels bruksløyve - einebustad gbnr 309/29 Hjertås

844/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 323/621 Frekhaug, BK18 del av tomannsbustad

1009/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 477/85 s.1-2 tomt 3 Solheim vestre

1008/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 477/87 Solheim vestre - tomannsbustad tomt 5

1010/20, Mellombels bruksløyve firemannsbustad - gbnr 477/88 Solheim vestre

965/20, Mellombels bruksløyve for ombygging og utviding av butikklokale - gbnr 108/612 Lindås

872/20, Midlertidig brukstillatelse ny bustad med garasje og bod - gbnr 433/14 Hella indre

1033/20, Omgjering av vedtak - rammeløyve til oppføring av garasje - gbnr 137/801 Alver

857/20, Oppretting av nye grunneigedomar utan fullført oppmålingsforretning - GBNR 477/79 Solheim vestre

836/20, Rammeløyve for etablering av ny bueining - gbnr 188/135 Gjervik ytre

934/20, Rammeløyve for oppføring av tilbygg og påbygg til bustad og garasje - gbnr 132/22 Soltveit nordre

875/20, Rammeløyve til oppføring av industribygg - lagerbygg - gbnr 137/760 Alver

964/20, Rammeløyve til oppføring av veg med dispensasjon - gbnr 1/403 Flatøy

904/20, Rammeløyve til riving og oppføring av fritidsbustad med dispensasjon- gbnr 305/94 Fløksand

870/20, Søknaden om etablering av jordtippar vert avvist - gbnr 143/1 Håland

1007/20, Søknaden om oppføring av carport vert avvist - gbnr 38/121 Hodne

933/20, Søknaden om utbetring av veg vert avvist- gbnr 141/7 og 141/63 Kvamme nedre

905/20, Tillatelse til utslipp av avløpsvann - Gråvannsrenseanelgg - gbnr 357/58 Sætre

1046/20, Løyve til arealoverføring med dispensasjon - gbnr 463/3,12 Marås

1041/20, Løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 35/12 Nævdal

1043/20, Løyve til oppføring av garasje og terrasse - gbnr 319/34 - Sagstad nedre

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 05.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
129/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Referatsaker

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

Underliggende saker:

031/20, Klageavgjerd - dispensasjon for frådeling av bustadtomt - gbnr 1/4 i Flatøy

032/20, Klageavgjerd i byggesak - gbnr 121/1 Knarvik nord - løyve til frådeling



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd - dispensasjon for frådelling av bustadtomt - gnr. 1, bnr. 4 i Alver. Tiltakshavar: Camilla Flatøy

Fylkesmannen i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet og plankrav og samtykke til å dela frå bustadtomt. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Fylkesmannen viser til sending datert 19.6.2020 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet der Fylkesmannen i Rogaland vert oppnemnt som settefylkesmann til å avgjere klaga.

Bakgrunn for saka

Tiltakshavar v/NHB Vest AS søkte om dispensasjon frå LNF-føremålet og krav om områdeplan og samtykke til å dela frå ei bustadtomt. Fylkesmannen i Vestland rådde frå dispensasjon i brev datert 25.10.2019. Alver kommune avslo søknaden i vedtak datert 11.12.2019. Etter klage gjorde Utval for areal, plan og miljø 11.3.2020 følgjande vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø tek klagen til følgje. Det vert gjeve dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6 kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom i område sett av til LNF samt søknad om dispensasjon frå områdeplankravet på gbnr. 1/4.»

Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket i brev datert 20.4.2020. Klagaren gjorde mellom anna gjeldande at arealet ligg i tilknytning til gardstunet og er ein del av bruket sitt ressursgrunnlag. Sjølv om det ikkje er drift på garden i dag og beitemarka er leigd ut til naboar kan dette endra seg i framtida. Ein frådelt parsell vert ein fritt omsetjeleg bustadeigedom. Klagaren meiner det er uheldig å gje dispensasjon til å dele ifrå ei parsell slik det er søkt om. Klagaren forstår at det i nokre høve kan vere behov for å rive eksisterande bustad og byggje ny. Dette må likevel ikkje skje på kostnad av dyrka mark.



Arealet der dagens bustad ligg mellom vegen og dyrka mark er svært lite. Parsellen det er søkt om ligg for ein stor del på overflatedyrka jord og klagaren vurderer det slik at dispensasjon er uheldig og gir ein uheldig presedens. Klagaren legg til at frådeling fører til ei uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Området er registrert som kjerneområde jordbruk og kulturlandskap og inngår i temakart som er vedlegg til kommuneplan for tidlegare Meland kommune. I tillegg er dette eit sentralt område i Alver kommune med stort byggepress. Det er ikkje bustadomsyn å ta i saka. Klagaren viser til at det er mange liknande saker i Alver kommune og at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Landbruksomsyna som er sikra i arealdelen til kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon i denne saka. Fordelane ved dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Fylkesmannen viser elles til klaga som er vedlagt saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagaren har klagerett. Kлага vart sett fram seks dagar etter klagefristen. Kommunen ga oppreisning og behandla klaga. Fylkesmannen kan behandle klaga, jf. forvaltningslova (fvl.) kap, VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Frådeling av parsell og etablering av ny grunneigedom er søknadspliktig, jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1(m). Eigedommen ligg i eit ikkje regulert område og er avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål). LNF-føremålet skal ta i vare omsynet til landbruks-, natur- og friluftinteressene og det skal berre tillatast tiltak som stetter slike interesser. Tiltaket er ikkje naudsynt for å ta i vare LNF-føremålet og krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Tiltaket ligg i sone H810_6 i kommuneplanen der det skal utarbeidast ein heilskapleg områderegruleringsplan på austsida av E39, jf. føresegn 4.5 i kommuneplanen. Tiltaket krev også dispensasjon frå kravet om områdeplan.

Ein del av parsellen ein vil dela frå er dyrka eller dyrkbar jord og det er også naudsynt med samtykke til omdisponering med heimel i jordlova § 9 og delingsløyve etter jordlova § 12.

Dispensasjon kan bli gitt etter grunngjeven søknad. Vilkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på er sentrale i vurderinga. Det vert særleg lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Tiltaket medfører at om lag 0,6 deka dyrka jord vert omdisponert til bustadføremål. Sjølv om arealet i dag ikkje vert nytta til landbruksverksemd må ein likevel sjå tiltaket på lang sikt. Tilhøva kan endra seg og landbruksdrift igjen bli aktuelt. Kommunen opplyser mellom anna at det er etterspurnad etter mindre landbrukseigedomar. Det er i alle høve viktig å



bevara landbruksjord og dette er eit av omsyna bak LNF-føremålet. Fylkesmannen ser det slik at dispensasjon og samtykke til frådelling set til side omsyna bak LNF-føremålet.

Etter frådelling vert den nye parsellen ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Det er erfaring for at bustader i LNF-område utan tilknytning til landbruksverksemda kan føra til konflikhtar mellom bustad- og landbruksverksemda som i verste fall kan leggja band på landbruksverksemda. Dette er særleg tilfelle dersom bustaden får eigarar med mindre toleranse for ulemper som følger med landbruksverksemd. Den nye tomta får tilkomst felles med gardstunet, ei løysing som er uheldig av omsyn til eventuell framtidig gardsdrift. Kommunen opplyser at Flatøy er eit pressområde og at det ikkje er busetjingsomsyn som talar for tiltaket. Det er ofte ønske om å dela frå bustadtomter i LNF-område utan at tiltaka er knytt til landbruksverksemd. Dispensasjon og samtykke til slike tiltak kan derfor skapa presedens for framtidige liknande saker.

Kravet om områdeplan skal mellom anna sikra at nye tiltak skjer etter ei heilskapleg vurdering av området der relevante interesser og behov vert vurderte. Samtykke til einskilte tiltak utan plan gjer ei slik heilskapleg planlegging vanskelegare. Planlegging sikrar også openheit, forutsigleghet og medverknad for alle interesserte partar og myndigheiter. Fylkesmannen vurderer det slik at dispensasjon i denne saka set til side omsyna bak plankravet.

Fylkesmannen legg til grunn at det er fleire ulemper ved dispensasjon i denne saka. Samstundes er det ikkje vesentlege relevante fordelar. Dispensasjon er rett nok ein fordel for tiltakshavaren, men personlege ønsker og behov kan det til vanleg ikkje leggjast vekt på ved vurdering av dispensasjon. Det er i hovudsak samfunnsmessige fordelar som er relevante i denne samanhengen. Fylkesmannen finn etter ei samla vurdering at fordelane ved dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylt og kommunen sitt vedtak må gjerast om.

Når Fylkesmannen legg til grunn at ein ikkje kan gi dispensasjon frå LNF-føremålet og plankravet er det ikkje naudsynt å ta stilling til om ein kan gi samtykke etter jordlova.

Vedtak

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 11.3.2020 og avslår søknaden. Klagen vert tatt til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna myndigheit, jf. fvl. § 28.

Erik Thomsen
seniorrådgivar

Svein Undheim
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Camilla Flatøy Flatøyvegen 52 5918 FREKHAUG



ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Kontakt saksbehandlar

Svein Asle Wiik, 51 56 87 51

Klageavgjerd i byggjesak - gnr. 121 bnr. 1, løyve til frådelling, Alver kommune - tiltakshavar: Thore Knarvik

Fylkesmannen i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon og løyve til deling av eigedom. Fylkesmannen gjer om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og løyve

Vi viser til kommunen si oversending av 19.06.2020.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld dispensasjon og løyve til frådelling av tomt i LNF-område.

Det blei gitt avslag på søknad om dispensasjon i administrativt vedtak den 10.05.2019. Vedtaket blei klaga på av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar og Plan- og miljøutvalet tok klaga til følgje i møte den 30.10.2019.

Alver kommune gjorde 30.10.2019 følgjande vedtak:

Klagen vert tatt til følgje. Plan og miljø utvalet (PMU) gir klagar dispensasjon frå § 1-8 i planog bygningslova og LNF-formålet i kommunedelplan og gir løyve til frådelling.

På vilkår av at veg fram til eigendomen vert lagt om utanom tunet beståande av dagens våningshus og garasje eller dagens våningshus og garasje vert rive og bygd nytt slik at vegen ikkje går gjennom tunet. Landbruksmynde i Lindås kommune er positiv til frådelling etter landbruksfagelige vurderingar; det er ikkje behov for hus nr 2 på eigendomen og tomten ligg i utkant av jorbruksareal, grensar mot skog/ås.

Å gi dispensasjon frå 100-metersbelte mot sjø ser PMU som uproblematisk da dette ikkje er etableringar eller endra bruk av alt eksisterande bygningar. Dispensasjon endrar ikkje naturog kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser og ein ser ikkje at regionalmynde sin uttale tar oppi seg formålet i pbl §1-8.



PMU kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis skjer når bustaden blei etablert som hus nr,2 på gardsbruket.

Forholdet til føresegn 5.12 i kommuneplanen der de er sett krav til minimum 100 meter i frå eigedom til nærmaste driftsbygning er ikkje relevant då eigendommen alt er bebygd. PMU meiner at Føresegna det visast til gjeld nye byggingar, ikkje etablerte.

PMU ser ikkje at dispensasjon ut frå ei heilskapleg vurdering sett formålet med kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad til side. Dispensasjon har liten til ingen negativ konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelegheit. Dispensasjon gir betre sikkerhet for trafikk, jordvernet vet betre i varetatt i form av muligheit for generasjonsskifte vert gjort mogleg med tanke på endra rammer for jordbruket etter nasjonal politikk. Lindås kommune samfunnsplan skal leggja til rette for at innbyggjara skal bu i eigen heim lengst mogleg og det gir positive verknader på helse.

Utfordringar med landbruksdrift opp mot eigendommen er ikkje utfordrande då dette er forhold rundt landbruk i drift som alt er tilstade og vil vere synlig ved framtidig endra bruk/eigarforhold på omsøkt eigedom.

Ut frå ei samla vurdering ser PMU fordelane som klart større enn ulempene og gir dispensasjon.

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 19.11.2019. Klagaren peiker på følgjande:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 18.12.2018. 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:

«Arealet det er søkt om ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom store delar av landbrukseigedomen på gnr. 121 bnr. 1. Det omsøkte området vil ligge tett opptil dyrka mark på fleire sider. Begge delar kan potensielt føre til konfliktar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling av hus nr 2 på gnr. 121 bnr. 1.»

I vedtaket er det sett vilkår om at vegen «vert lagt om utanom tunet beståande av dagens våningshus og garasje eller dagens våningshus og garasje vert rive og bygd nytt slik at vegen ikkje går gjennom tunet.» Fylkesmannen kan ikkje sjå at ny tilkomstveg er kartfesta, og vil peike på at ny tilkomstveg til bustadhus vil trenge dispensasjon frå LNF-formålet. Vi meiner at om tilkomstvegen



ikkje skal vere som i dag, så må den nye vegen kartfestast og handsamast saman med dispensasjon til frådelling. Det er fulldyrka eller overflatedyrka mark rundt heile tunet og ny veg kan føre til omdisponering av dyrka jord. Vi kan ikkje ta stilling om vilkåret i vedtaket er betre eller verre for landbruket.

Kommunen har vurdert at det ikkje er behov for hus nr. 2 på garden. Fylkesmannen vil likevel peike på at hus to er ei ressurs for garden. Det kan til dømes leigast ut. Vi ser også ofte at i samband med generasjonsskifte vil det i periodar vere behov for to hus også på mindre landbrukseigedomar. Det er uheldig om det ved neste generasjonsskifte vert naudsynt å byggje enda eit hus på eigedomen.

Plan og miljøutvalet kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis skjer når bustaden blei etablert som hus nr,2 på gardsbruket. Fylkesmannen er ikkje samd i denne vurderinga. Hus nr 2 på eit gardsbruk er ein del av gardens ressursgrunnlag og er ein del av garden. Ei frådelt bustadtomt er fritt omsetjeleg og kan seljast til personar utan tilknytning til garden. I vedtaket står det også at «Utfordringar med landbruksdrift opp mot eigdommen er ikkje utfordrande då dette er forhold rundt landbruk i drift som alt er tilstade og vil vere synlig ved framtidig endra bruk/eigarforhold på omsøkt eigedom.» Fylkesmannen vil peike på at det likevel viser seg at det kan oppstå konflikhtar i eit langtidsperspektiv. Vi viser til rundskriv M-1/2013: «Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulempen.» Det er sauedrift på garden i dag og bustadhuset ligg tett opp til dyrka mark, som ein må rekne med skal både gjødslast og slåast. I tillegg går tilkomstvegen igjennom fulldyrka areal. Fylkesmannen si vurdering er at det er pårekeleg at det kan oppstå driftsulemper i eit langtidsperspektiv.

...

Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarende dispensasjonar både frå Lindås og frå Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Det er i kommuneplanen/kommunedelplanen ein skal bestemme kvar ein eventuelt kan tillate spreidde bustadeigedomar (LNF-spreidd). I kommunedelplanen har omsøkt område status som LNF, med omsynssone landbruk.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadtomt. 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 å kunne innvilge dispensasjon er etter vårt syn då ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 30.10.2019, saksnr. 109/19

Alver kommune behandla klagen 10.06.2020 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.



Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Frådeling av tomt krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1. Kommunen skal gje løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med føresegn gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4

Eigedommen ligg innafør LNF-område i kommuneplan og innanfor byggje- og deleforbodssona i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8. Tiltaket er ikkje nødvendig for landbruksverksemd på eigedommen og tiltaket krev difor dispensasjon både frå arealføremålet i kommuneplanen og frå pbl. § 1-8.

Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt, jf. pbl. § 19-1.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar, heiter det i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s 242:

«De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyre. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.».

Kommunen bør ikkje gi dispensasjon "når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden", jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Fylkesmannen legg til grunn at i det aktuelle området er hovudomsynet bak LNF føremålet i kommuneplanen å ivareta landbruksinteressene i området og spørsmålet er difor om ein deling vil sette dette omsynet vesentleg til side.

Arealet det er søkt om å dele frå ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Fylkesmannen i Rogaland er einig med klagar i at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføremål vil vidare innebere at eigedommen vil bli ein fritt omsetteleg bustadeigedom kor eigartilhøve kan vere skiftande. Erfaring tilseier at det kan vere problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde då støy og lukt frå landbruket kan forårsake konflikhtar mellom landbruksverksemda og dei som bur i ein slik frådelt bustad. Slike konflikhtar kan medføre at landbruksverksemda i området blir pålagt lite ønskelege driftsrestriksjonar. I denne saka vil dessutan tilkomstvegen gå igjennom store delar av landbrukseigedomen på gnr. 121 bnr. 1 noko som bidrar til å gjere konfliktpotensiale stort i denne saka.



Fylkesmannen i Rogaland er også enig med klagar i at faren for presedens er stor, og at det er fare for at ein dispensasjon kan medverke til å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, jf. ovanfor.

Fylkesmannen ser det slik at i det aktuelle området gjer omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen seg gjeldande med styrke. Fylkesmannen ser det vidare slik at den ovannemnde konfliktfaren inneber at ein dispensasjon vil sette omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen vesentleg sett til side.

Vilkåra for dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen er på denne bakgrunn ikkje oppfylte.

På bakgrunn av at vilkåra for dispensasjon frå arealføremål ikkje er oppfylt, er det ikkje nødvendig å gå nærare inn på ein vurdering av om vilkåra for dispensasjon frå bygge- og deleforbodet i pbl. § 1-8 er oppfylt.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunens vedtak av 30.10.2019 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og løyve.

Klagen blir tatt til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Erik Thomsen
seniorrådgivar

Svein Asle Wiik
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ARKOCONSULT AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Thore Knarvik	Knarvikgarden 71	5955	Lindås

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 19.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
115/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020
130/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

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.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke

APM- 115/20 Vedtak:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

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.

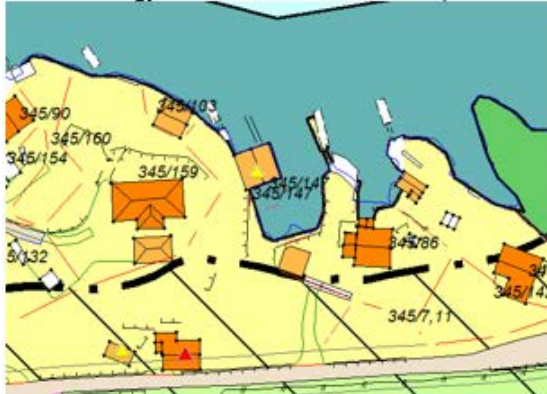
Planstatus

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:

- Eigedomen vart i si tid tildelt som naustetomt, då klagars eldre bror overtok garden.
- Ønskjer å benytta seg av denne arva ved å bygge på eigedomen.
- Eigedomen 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 føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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.

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 tilsvarande frådeltte 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 flytebrygge og frå byggeforbodet i strandsona er oppfylt.»

Klagar viser til at eigedomen 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 eigedomar får endra føremål, og får konsekvensar for ubebygde eigedomar. 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 byggeforbodet 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 friluftsiinteresser, 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 grunngjeven, 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 grunngjevast, 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 parter 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:

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: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 29.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
131/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

**Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til frådeling av bustad nr. 2 – gbnr 319/5
Sagstad nedre**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/8253, datert 14.07.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for oppnemning av setjefylkesmann for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 319/5
Adresse: Dalstøvegen 86, 5918 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar: Terje Marheim
Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting: Nei

Tiltakshavar ønskjer synfaring på eigedomen.

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/8253, datert 14.07.2020 om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100m² – gbnr 319/5. Landbrukseigedomen gbnr. 319/5 er oppgjeve med eit areal på om lag 169,6 daa før omsøkt deling.

Drifta på bruket er hestesenter/rideskule og løe vert nytta til stallar. Jordbruksareal vert nytta til

beite for hestane og det er bygd ridebane som ligg på austsida av kommunevegen. Dotter til klagar driv garden. Bustad nr.2 ligg på austsida av kommunevegen og har eigen tilkomst frå kommunal veg, men deler felles innkøyrse med ridebane/rideveg. Bustad nr. 1 som inkluderer tunet med kårhus, driftsbygning og løe ligg på vestsida av veggen. Bustad nr. 1, som det eldste bustadhuset, er rehabilitert.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i kommunedelplanen for Meland, for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 319/5.

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 oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr. 319/5 på følgjande vilkår:

- **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.3.2020, jf. pbl. § 29-4.**
- **Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Det skal vere minst 4 meter frå bygningane til eigedomsgrensa.**
- **Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over gbnr. 319/5 må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.**
- **Vegrett over gbnr. 319/5 må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.**

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

Klage

Kommunen har mottatt klage den 27.07.2020 frå Fylkesmannen i Vestland over delegert vedtak sak 20/8253, datert 14.07.2020 om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom – gbnr 319/5.

Det er ikkje gjeve utsett iverksetting av vedtaket i skriv, datert 05.08.2020.

Kommunen har mottatt tilsvaer til klage frå tiltakshavar, datert 18.09.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt innan den 27.07.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 14.10.2020, og blir 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 vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

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

Planstatus

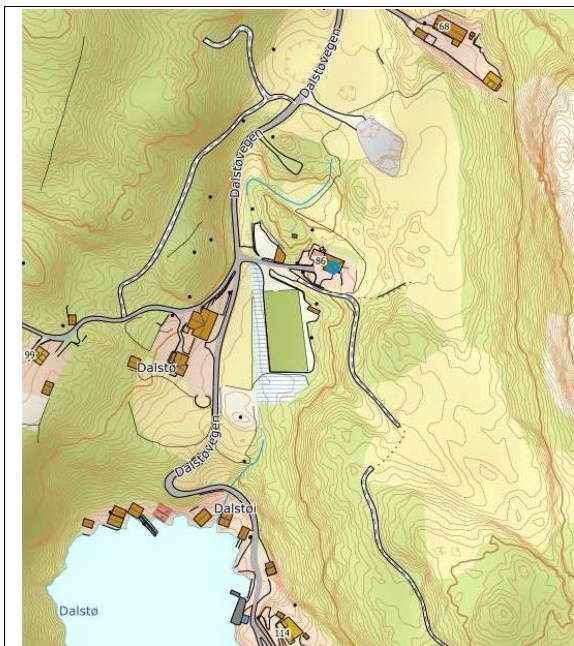
Eigedom ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som landbruks-, natur- og friluftsfomål (LNF).

Dispensasjon

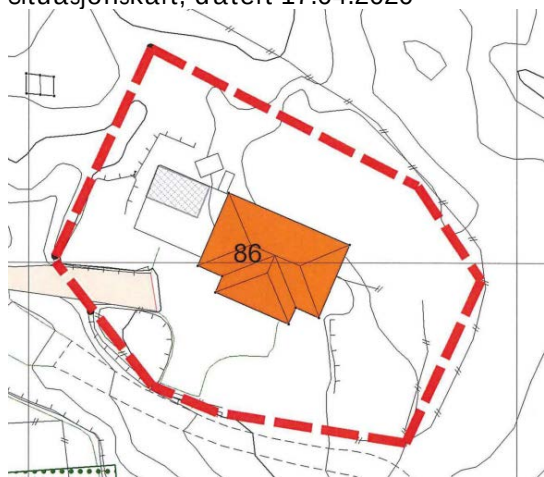
Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplanen sin arealdel (KDP).

Kart/foto

Oversiktskart	
---------------	--



Situasjonskart, datert 17.04.2020



Norge i bilder



Bilete frå løyve til frådeling etter jordlova, sak 20/9045, datert 10.07.2020



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Arealet det er søkt om ligg tett opptil overflatedyrka mark og midt inni eigedomen. Frådeling vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføre mål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruks-område. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustad-bygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konflikt-potensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka ligg vil det omsøkte området grense til dyrka mark på fleire sider. Dette kan potensielt føre til konflikter mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomen.

Fylkesmannen meiner også at på ein landbrukseigedom av denne storleiken, så må hus nummer to reknast som ein ressurs for bruket.

Den omsøkte eigedomen ligg sentralt i Alver med kort veg til Frekhaug. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre særlege bustadomsyn som taler for ei dispensasjon.

Vi vil også leggje til at det er mange tilsvarende søknadar om dispensasjon i Alver kommune og faren for uheldig presedens og at kommuneplanen som styringsverktøy vert sett til sides er særleg stor i slike saker.

Kommunen har forsøkt å imøtegå Fylkesmannens sine synspunkt i saka og grunngjev vedtaket om å tillate frådeling m.a. med at:

- det vil vere ein økonomisk fordel for bruket å sleppe vedlikehaldsutgifter på eit hus nr. 2*
- storleiken på jordbruksteigane tilseier at det berre er småskala husdyrdrift som er pårekneleg driftsform*
- den omsøkte parsellen har eigen tilkomst*

Fylkesmannen kan ikkje sjå at dette skal vere meir tungtvegande grunnar enn omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar. Tvert i mot vert desse interessene etter vårt syn vesentleg tilsidesette dersom det vert gjeve dispensasjon til frådeling som omsøkt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar som taler for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er dermed ikkje oppfylte.

Fylkesmannen klagar difor på Alver kommune sitt vedtak av 14.07.2020, sak nr. 20/8253. Som grunngjeving viser vi til ovanståande, inklusive vår uttale av 2.6.2020.»

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

Tilsvar til klage er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

Tiltakshavar er ueinig at det omsøkte areal ligg tett opptil overflata dyrka mark og midt inni landbrukseigedomen. Arealet oppforbi bustad nr.2 er ikkje lengre overflatedyrka mark, men eit gjørmehull med tette grøfter.

Dottera til tiltakshavar ønskjer å fortsette å drifte garden med rideskule og på denne måten kunne overta garden som ledd i generasjonsskifte. Det er også ønskeleg å kunne tilrettelegge kolonihagar for utleie for ålmenta og rørslehemma som vil dyrke eigne grønsaker samt å kome seg ut i naturen. På denne måten vil folk ha tilgang på rideskule samt innsyn i mat og miljø ved å dyrke eigne grønsaker. Det vil framleis vere beitedyr på garden som skal forhindre gjengroing av landskapet. Garden har ikkje mjølkekvote eller dagens standard for mjølkeproduksjon. Vidare landbruksdrift vert ikkje påverka av frådelling av bustad nr. 2 då garden har 6 hestar og det er ikkje rom for utviding med fleire hestar.

I forbindelse med det føreståande generasjonsskifte på garden er det ingen av tiltakshavars barn som er interessert å overta garden med 2 bustadhus, ei stor løe samt ei kulturhistorisk uteløe som stammer frå 1700-tallet.

VURDERING

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

«Det er i dag to bustadar på eigedomen. Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endre bruken av arealet. Plasseringa av parsellen ligg høgare i terrenget enn arealet knytt til gardsdrift og vil dermed i lita grad medføre negative konsekvensar for gardsdrifta. Vidare er bustaden plassert om lag 60 meter frå driftsbygningen, på andre sida av vegen.

Fylkesmannen rår i si uttale i saka frå at parsellen vert frådelt. Fylkesmannen vektlegg at bustaden ved generasjonsskifte kan ha verdi for bruket og også at det er eit nasjonalt mål om omdisponere så lite dyrka jord som mogleg.

Administrasjonen er einig med Fylkesmannen i at eit hus nr. 2 på eigedomen kan ha verdi for bruket, men vi meiner også at ei frådelling av eit hus nr. 2 kan ha verdi for bruket. Vi viser i den samanheng til at det er kostbart å vedlikehalde to hus og bygningsmassen på bruket for øvrig. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at omsynet bak LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i denne saka.

Det er ei ulempe i dispensasjonsvurderinga at ein frådelt parsell vil vere fritt omsetteleg og at dette kan medføre konflikhtar mellom landbruket og bustaden. I dette tilfellet vil den omsøkte parsellen ha eigen tilkomst. I tillegg tilseier storleiken på jordbruksteigane at det er småskala husdyrdrift som er pårekneleg driftsform i framtida. Ei frådelling vil i lita grad skape utfordringar for slik drift og vil dermed ikkje påverke bruksstrukturen på garden.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte parsellen er bygd med bustad, og delinga ikkje vesentleg vil endra bruken av arealet og at tiltaket i lita grad vil medføre driftsmessige ulemper. Fordelane ved å gi dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene».

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplanen for Meland, for frådeling av parsell med påståande bustad som omsøkt.»

Administrasjonen viser til godkjenning av frådeling etter jordlova, datert 10.07.2020. Frådeling vil ikkje påverke driftsstrukturen og garden treng ikkje to hus. Drift- og miljømessige ulemper er ikkje av en slik art at dei vil få avgjerande vekt.

Vidare viser administrasjonen til, sak 18/1125, dispensasjon frå LNF-føremålet og løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 919m² frå gard i aktiv drift på gbnr 172/4 i tidlegare Lindås kommune. Fylkesmannen i Vestland godkjente denne frådelinga på vilkår av at eigedomens storleik vart redusert til om lag 919m² samtidig som tomta var egna til å oppnå et tilstrekkeleg godt bu- og oppvekstvilkår på lang sikt.

I vår sak er den omsøkte eigedomen på om lag 1100m² og er egna til å oppnå et tilstrekkeleg godt bu- og oppvekstvilkår på lang sikt. I tillegg vil frådelinga sikre ein levedyktig gard også framtida med utvikling av garden i tråd med dei interesser som gjer seg gjeldande i forbindelse med generasjonsskiftet.

Gbnr. 172/4 var mot øst og nordøst omkransa av innmarksbeite. I denne saka er eigedomen mot øst og nordøst omkransa av overflatedyrka jord. Begge jordlag krev løyve til omdisponering etter jordlova ved søknad om frådeling som er gjeve av kommunal landbruksmynde for begge eigedomar.

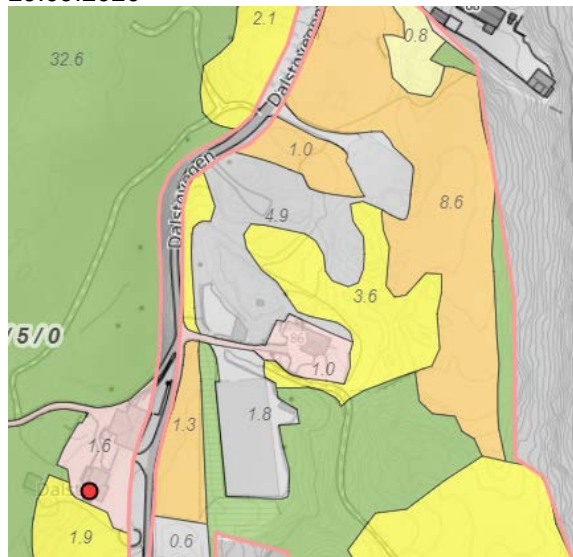
På gbnr. 174/2 var frådelinga eit ledd i generasjonsskifte og eit ønske om å kunne drive garden vidare. Det same gjer seg gjeldande i denne saka.

I tillegg er det foreslått frå regjeringa si side til å i større grad å vektlegge dei personlege eigarinteresser som gjer seg gjeldande i den enkelte sak. Formålet er å sikre en utvikling som i større grad tar opp i seg eigars ståstad for kva slags utvikling som skal finne sted på eigars eigedom. Endringa er ikkje vedtatt enda, men gir eit signal om framtidig retning frå både regjeringa og Fylkesmannen si side der dei personlege eigarinteressene gis større vekt.

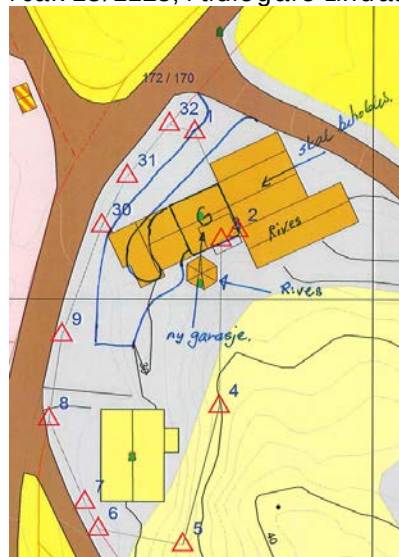
I vår sak er det ønske om å fortsett få drive garden vidare som rideskule. Det skal også vere

beitedyr som hindrar gjengroing. Den framtidsretta tanken med utvikling av garden i tråd med eigars interesser, gjer garden levedyktig også i framtida.

Kartutsnitt NIBIO, gbnr 319/5, datert 29.09.2020



Situasjonskart, gbnr 172/4, datert 12.04.19, i sak 18/1125, i tidlegare Lindås kommune.



Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klaga 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 parter 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:

18.09.2020	Merknad til uttale - GBNR 319/5 Sagstad nedre	1447479
09.09.2020	Oversending av skriv av 05.08.2020 om vurdering av utsett iverksetting - gbnr 319/5 Sagstad nedre	1442536
05.08.2020	Mottatt klage i saka gbnr 319/5 frådeling av parsell med dispensasjon	1426862
08.09.2020	Stadfestar mottatt klage og vurdering av utsatt iverksetting - gbnr 319/5 Sagstad nedre	1442362
29.07.2020	Svar på klagevurdering - klage - gbnr 319/5 Dalstø - fradeling - dispensasjon	1425461
29.07.2020	E-postmelding - Svar på klagevurdering - gbnr 319/5 Dalstø - fradeling - dispensasjon	1425460
13.07.2020	Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 319/5 Sagstad nedre	1422603
17.04.2020	Situasjonsplan	1374342
10.07.2020	Godkjenning av frådeling etter jordlova på GBNR 319/5 Dalstø	1422233
10.07.2020	2043933 Godkjenning av frådeling etter jordlova på GBNR 3195 Dalstø	1422234
08.06.2020	Uttale - gbnr 319/5 Sagstad - frådeling parsell med bustad - dispensasjon	1401573
08.06.2020	AcosSvarInn.xml	1401574
17.04.2020	Søknad om løyve til frådeling av parsell - gbnr 319/5 Sagstad nedre	1374340
17.04.2020	Skriv til søknaden	1374341
17.04.2020	Kart	1374343
17.04.2020	Diverse dokumentasjon til saka	1374344
29.09.2020	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 1724 Hopland (L)(592370)	1452071

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 02.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
132/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av kai i sjø - gbnr 137/184 Alver

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/5275, datert 21.06.2020, 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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 137/184

Adresse: Alver

Eigarar Anita Ergeland Risa og Øystein Risa

Klagar: Øystein Risa

Saka gjeld klage på delegert vedtak, i sak 20/5275, datert 21.06.2020 om avslag på søknad om dispensasjon frå arealformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» i kommunedelplan for Knarvik-Alversund for etablering av kai på eigedomen. Kaien er opplyst på situasjonsplanen å vere ca. 46,7m².

Vedtaket for avslaget på etablering av kai har følgjande ordlyd:

«Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandssone», i kommunedelplan Knarvik_Alversund, for oppføring av kai i sjø på gnr. 137 bnr. 184.»

Det er i same vedtak, datert 21.06.2020, gjeve dispensasjon for etablering av naust og slipp.

Vedtaket for dispensasjonen på etableringa naust og slipp har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø, og krav om reguleringsplan i kommunedelplan Knarvik_Alversund, for oppføring av naust og slipp på gnr. 137 bnr. 184 i Alver kommune.»

Klagar stiller seg open for synfaring på tomta.

Noverande klage på avslaget gjeld kun etablering av kai.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak i sak 20/5275, datert 21.06.2020.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagen er mottatt 30.08.2020. Klagefristen er avbroten innan rett tid, sjå skriv frå administrasjonen datert 27.08.2020. Klagen er mottatt innan fristen

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 14.10.2020, 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 for Knarvik-Alversund med Alverstraumen er avsett til naustområde på land og bruk og vern av sjø.

Eigedomen ligg og i nærleiken til omsynssone friluftsliv – Kyststien jf. Føresegna § 4.2.2. (H530_8).

Tiltaket krev dispensasjon frå forbodet mot kaianlegg i arealføremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone» i føresegna til KDP § 3.5.

Kart/foto

Oversiktskart vedlagt søknaden



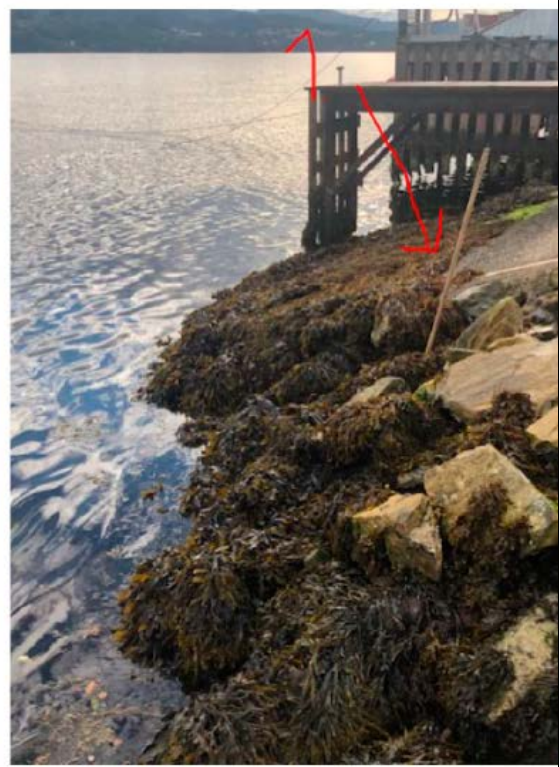
Situasjonskart, mottatt med søknaden den 06.03.2020



Bilete lagt ved søknaden – naustetomt sett frå sjøen



Bilete 1-4 lagt ved klagen – fjære (ikkje full fjære)



Pilen viser hv
grunt det er

Bilete frå klagen – flo (ca. 1 time etter full flo)



Oversiktskart over påberopt likebehandling for etablerte kaier i området



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«1. Naustetomten skal byggjes ut med formål om bruk og oppbevaring av båt. I Kvernafjorden er det en del strøm i sjøen samt til dels harde værforhold, og sikker tilkomst til båt er for oss veldig viktig. Vi har tre barn i alder fra fem år som alle elsker båtlivet. For å benytte naustetomten på en forsvarlig måte må trygg tilkomst til båt sittes som et hovedmål.

2. Slik tidligere byggeskikk er praktisert i dette naustemiljøet er kai tilrettelagt mot vest på alle tomter som er bebygd. Vi ser ingen grunn til at denne praksisen ikke skal videreføres.

3. I vår dispensasjonssøknad la vi vekt på det visuelle intrykket tomten gir mot sjøen slik den fremstår i dag opp mot hvordan vi ønsker at det skal bli. Om vi avslutter tomtens byggegrense i flomålet, vil det visuelle intrykket, spesielt på fjæret sjø gi inntrykk av en utbygging som ikke ser ferdig ut.»

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:

«Søknad om dispensasjon frå forbodet mot kaianlegg i arealføremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone» i føresegna til KDP § 3.5.

Gjeldande KDP har i § 3.5 eit forbod mot kaianlegg i områder med arealføremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.

Omsynet bak forbodet er at ved utbygging av slike viktige arealområder som sjø, vassdrag og strandsoner er, så vert det naudsynt å sjå på utbygging og utvikling av areala i eit større perspektiv, med eit meir overordna blick enn det som lar seg gjere i enkelt saker. Sjøareala skal være tilgjengelege for allmenta, for friluft, ferdsel og fiske, både frå sjø og frå land. Det er

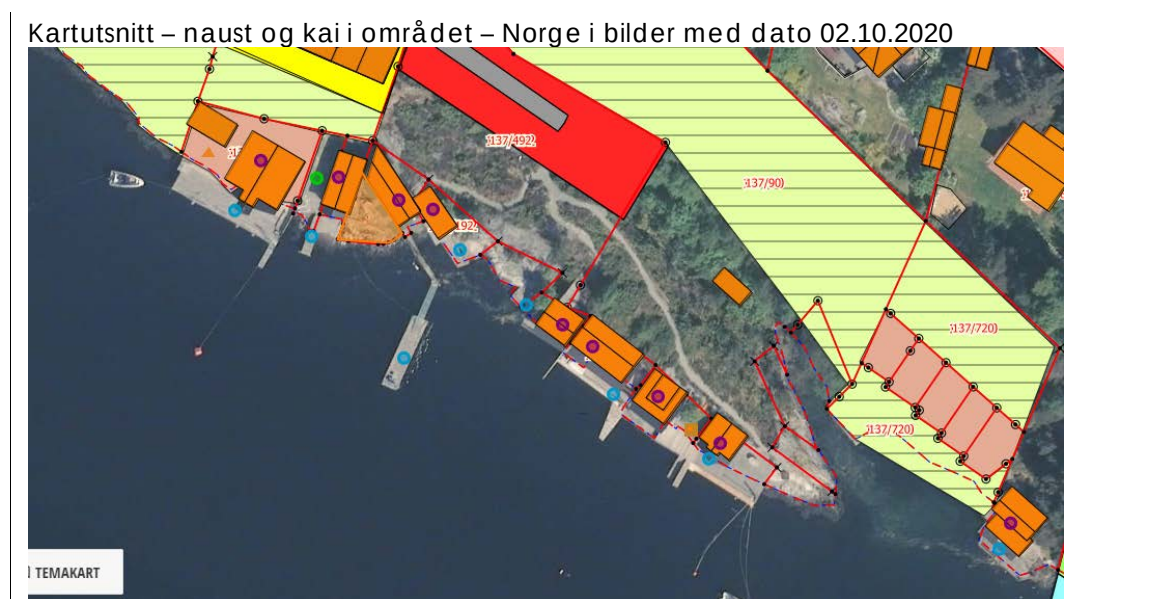
samstundes naudsynt å ha oversikt over dyrelivet både i sjøen og på land i desse områda, før ein gjer tiltak som kan få konsekvensar for desse. I slike områder vert det særst viktig for administrasjonen å sjå på presedensverknadane av å gje løyve til dispensasjon i enkeltsaker.

Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS har gjeve ei positiv førehandsuttale til bygging av kai, men dei kan ikkje uttale seg om dispensasjonsspørsmålet. Fylkesmannen har i si uttale stilt seg negativ til at det vert gjeve dispensasjon frå forbodet mot kaianlegg i arealføremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone».

Administrasjonen kan ikkje sjå kva fordelar som talar for å gi dispensasjon frå arealføremålet Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, for oppføring av kai. Vilåra for å gje dispensasjon frå forbodet mot kaianlegg i område med arealføremålet «bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone» er dermed ikkje oppfylt.»

Klagar påberoper seg likebehandling ved å vise til andre etablerte kaier i nabolaget. Likebehandling for den offentlege forvaltninga betyr at like saker vert behandla likt. Ein føresetnad er at det er gitt løyve til tiltaket. For å kunne påæbrope seg likebehandling må det ligge føre faktisk og rettsleg likskap i saken. Same plangrunnlag og lovverk som i vår sak må ha vore nytta ved gitt løyve (rettsleg likskap). Det må vere same type tiltak og same tilhøva som i vår sak (faktisk likskap).

Administrasjonen har valt å undersøke våre arkiv for samtlige eigedomar slik dei er synt på bilete:



Ved gjennomgangen har vi sett på 13 naustetomter og sett på om løyve til dei etablerte tiltala ligg føre.

1. 137/689 – Dispensasjon/løyve til etablert naust/utfylling i sjø og kai ligg ikkje føre
2. 137/812 – Ubebygd naustetomt- dispensasjon og løyve til tiltak ligg ikkje føre
3. 137/707 – Dispensasjon/løyve til etablert naust/utfylling i sjø og kai ligg ikkje føre
4. 137/184 – Vedtak om dispensasjon for naust og slipp, datert 21.06.2020
5. 137/179 - Løyve til oppføring av naust – saknr B-303/86, datert 29.10.1986, arkivnr. 1985/3528. Dispensasjon/løyve til etablert kai ligg ikkje føre
6. 137/192 - Dispensasjon/løyve til etablert naust/utfylling i sjø ligg ikkje føre
7. 137/180 - Ubebygd naustetomt
8. 137/191 - Dispensasjon/løyve til etablert naust/utfylling i sjø ligg ikkje føre
9. 137/699 - Dispensasjon/løyve til etablert naust/utfylling i sjø og kai ligg ikkje føre
10. 137/603 - Dispensasjon/løyve til etablert naust/utfylling i sjø ligg ikkje føre
11. 137/264 - Ubebygd naustetomt - løyve til naust i 27.02.1970 – sak 49/7. Arkivsak 1969/1131. Dispensasjon/løyve til kai ligg ikkje føre.
12. 137/295 – Løyve til naust i sak 2004/588, datert 30.03.2004.

Dispensasjon/løyve til etablert naust/utfylling i sjø og kai ligg ikkje føre.

13. 137/178 - Dispensasjon/løyve til etablert naust/utfylling i sjø ligg ikkje føre.

Oppsummert så ligg det ikkje føre løyve til kaianlegg i området. Klagar kan ikkje påberope seg likebehandling. Om dei nente tilhøva er etablert før søknadsplikt vart innført med plan- og bygningsloven i 1969 eller om tiltaka skal vere gjenstand for oppfølging som mogleg ulovlege tilhøve, har administrasjonen ikkje tatt stilling til.

Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap i dei påberopte sakene då klagar ikkje kan vise til eit løyve som er gjeven til etablering av kai. Dei etablerte kaiene i området kan ikkje påberopast som ledd i likebehandling då det ikkje er dokumentert løyve til tiltaka.

Ein kai vil ytterligare privatisere området, særleg med tanke på at sjøområdet har verdi for allmenta og den frie ferdsel der. Presedensverknaden er tydeleg tilstades då administrasjonen ikkje finn at det er gjeve løyve til andre kaiar i området.

I søknaden vart det fremja fleire naboklagar på både naust, slipp og kai. Tal interessekonfliktar som gjer seg gjeldande er høgt og fleire andre tilhøve gjer at tiltaket eventuelt bør avklarast gjennom ein planprosess og ikkje gjennom ein dispensasjon. Ein planprosess inneber ein grundig vurdering og medverknad frå intressentar slik at brukarane av sjø og området rundt strandsona kan få sine innspel vurdert i ein større samanheng.

Oppsummert finner administrasjonen at kaien sin privatiserande effekt i strandsona, allmenta si tilgang, viktig friluftsområde i bakant av nausttomta med kystveitrase, skjerpa strandvern etter 2009 og presedensverknad inneber at vilkåra for å kunne gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

Konklusjon

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 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 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:

31.08.2020	Klage på vedtak - gbnr 137/184 Alver	1437660
31.08.2020	SV Klage sak 205275	1437661
31.08.2020	Klage sak 20-5275 gnr-bnr 137-184 Alver	1437662
	Kommune_30.08.2020	
08.07.2020	Dispensasjon til oppføring av naust og slipp - gbnr 137/184 Alver	1407064
15.05.2020	Uttale - gbnr 137/184 Alver - naust kai og båtopptrekk - dispensasjon	1392306
06.03.2020	Søknad om dispensasjon - GBNR 137/184 Alver	1360866

06.03.2020	E-postmelding - Søknad om dispensasjon - gbnr 137/184	1360867
06.03.2020	Vedlegg 2a,b,c,d,e__tegninger og bilde.	1360870
06.03.2020	Vedlegg 3_Ikke gjeldene nabovarsel. datert 04.02.2020	1360871
06.03.2020	Vedlegg 4_Nabovarsel__GJELDENE	1360872
06.03.2020	Vedlegg 5_Kommentarer til merknader	1360873
06.03.2020	Vedlegg 6_Forhåndsuttalelse Bergen Havnevesen	1360868
06.03.2020	Vedlegg 7_Side 25 i ``Forstudier til kommande kyst-sti	1360869
19.05.2020	Uttale til søknad om dispensasjon gbnr 137/184 Alver	1394284

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 28.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
133/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Klage på vedtak om dispensasjon for oppretting av 3 nye fritidseigedomar - gbnr 342/65 Eikeland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/46, datert 10.06.2020, vert gjort om.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 342/65

Adresse: Eigedomen har ingen adresse

Tiltakshavar/eigar: Reknes Byggjeverar L/L, representert av Arkoconsult

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting: Ja

Saka gjeld klage på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, saknr. 086/20, datert 10.06.2020, om dispensasjon frå plankrav 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.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 086/20 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og med heime 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 videreutvikling av eit etablert hytteområde.»*

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland i skriv, datert 25.06.2020 over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø saknr. 086/20, datert 10.06.2020.

Det er gjeve utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endeleg avgjort i skriv, datert 15.07.2020.

Kommunen har mottatt tilsva frå tiltakshavars representant, Arkoconsult, i skriv datert 28.09.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 10.06.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Klagars representant har bedt om utsetting av tilsvafrist innan 29.09.2020 og saka vert difor 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.

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

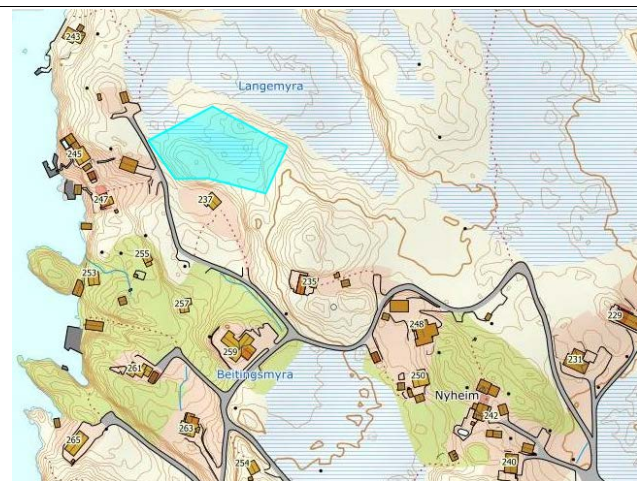
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen i tidlegare Meland kommune (KPA) er definert som byggjeområde for fritidsbustadføre mål.

Føresegn 1.2.1 i KPA set krav om utarbeiding av reguleringsplan (plankravet) før det kan gjerast tiltak i området. Føresegn 2.1.1 a) i KPA opnar for å gi fritak frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan (plankravet) for inntil 3 fritidsbustadar i område som i vesentleg grad er utbygd utan plan, på vilkår av at tiltaka kan knyte seg til eksisterande infrastruktur og vert tilpassa eksisterande utbygging i området.

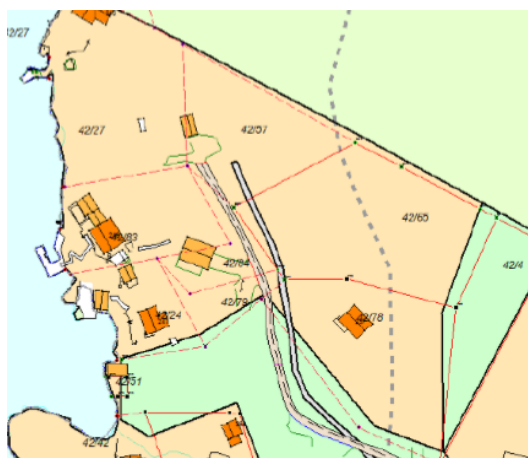
Dei tre nye fritidseigedomane er plassert innanfor byggegrense i plan. Vegtilkomst og vass-og avløpsanlegg (VA-anlegg) til dei omsøkte eigedomane kjem i konflikt med byggjegrense mot sjøen. Det er krav til dispensasjon frå byggjegrense mot sjø for vegtilkomst til tomter og etablering av VA-anlegg, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8.

Kart/foto

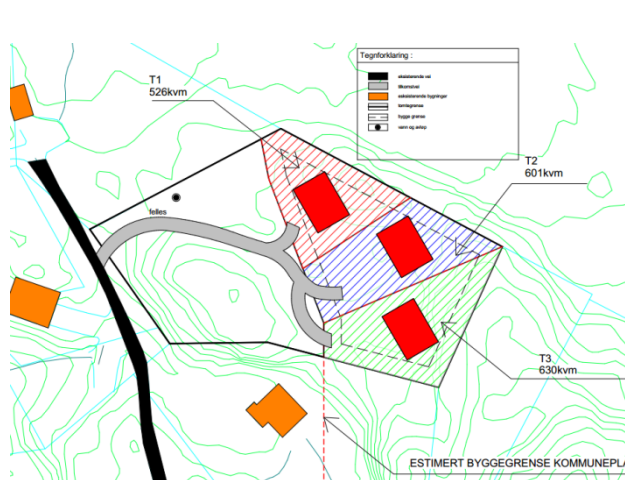
Oversiktskart – gbnr 342/65



Kartutsnitt – byggjegrense mot sjø KDP



Utsnitt situasjonskart med synt byggjegrense -
mottatt 20.04.2020



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannen si vurdering er at plankravet vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon i denne saka. Administrasjonen har vurdert, og Fylkesmannen er samd i denne vurderinga, at området ikkje er å anse som «i vesentleg grad utbygd». Det er fleire store eigedomar som kan delast opp i mindre hyttetomtar. Det er svært uheldig å dispensere for plankrav i slike områder. Det blir då vanskeleg å avslå liknande søknadar, som igjen kan føre til en bit for bit utbygging av området. På denne måten kan ein få ei utbygging i området som i liten grad tek omsyn til allmenne interesser i området og i liten grad søker gode fellesløyser. Det kan bli vanskelegare å få utarbeida ein plan for området i det heile.

For ordens skuld viser vi til at det i saka er vist til heimel i Meland kommuneplan pkt. 2.1.1a. Dette unntaket gjeld for fortetting i vesentleg utbygde område. Det kjem klårt fram av kart, situasjonsplan m.m. i saka at det på inga måte er tale om fortetting her. Vi må då tale om område som i det meste er utbygd samt at infrastrukturen i området er gitt, sjå nedanfor om det og kva for infrastruktur ein her skal gi løyve til. Det er ikkje gitt her. Ein må i so fall også vise

heilskapen i den resterande utbygginga. Det er nettopp det som ein plan skal ta vare på. Heimelen for pkt. 2.1.1a er også pbl. § 11-10 nr. 1, som i tillegg ikkje gir heimel til ei slik utbygging utan plan. Her er det plankrav både etter kommuneplanen og pbl. Det er eit plankrav vi vanskeleg kan sjå at ein skal unngå via ein dispensasjon. Det set då kommuneplanen sine føresegner til side.

I vår uttale til søknad signaliserte vi at det er uheldig å fråvike byggegrensa mot sjø, og å byggje ned myr. Tiltakshavar har etter det flytta hyttetomtane lengre vekk ifrå sjø for å imøtekome vår merknad i saka. Tilkomstvegen og VA-anlegget er framleis i strid med byggegrensa og dei frådelt tomte vil framleis ligge i område med myr. Myr er lager for CO₂, som ein ikkje utan vidare skal omdisponera.

Tiltakshavar meiner at området som er merka av som myr i kartet ikkje er myr. I klagen skriv Arkoconsult mellom anna: «Hvorvidt noe er myr eller ikke mener vi uansett har liten betydning for spørsmålet rundt dispensasjon fra plankravet. Kommunen har full anledning til å be om en geoteknisk utredning i forbindelse med byggesaken. Dette må ikke nødvendigvis klargjøres gjennom en tung reguleringsprosess.»

Fylkesmannen er djupt usamd i denne fråsegna. Det er nettopp i planprosessen ein skal få fram slik kunnskap. Slike vurderingar skal ikkje skyvast på til byggesak. Det er i planprosessen ein har medverknad frå alle relevante partar og der ein kan justere plasseringa av tomtane om det er naudsynt. Om ein først har gitt dispensasjon er det mykje vanskelegare å endre plassering eller å avslå i byggesak. Vi meiner at omdisponering av myr er eit tema som bør vurderast i ein reguleringsplan. I ein planprosess kan det vurderast kor mykje klimagassar ein slipp ut og kan utifrå den kunnskapen vurdere om det er naudsynt å plassere tomtar og veg andre stader.

Det er i tillegg til frådelling til fritidsformål også gjeve dispensasjon frå pbl § 1-8 for tilkomstveg og etablering av VA-anlegg. Fylkesmannen vil peike på at det ikkje er opplagt at ein i eit område for fritidsbustadar skal ha køyreveg til kvar hytte. I mange områder for fritidsbustadar vert det og bør det leggst opp til felles parkeringsplassar for å skåne natur og landskap og leggje opp for gode høve for friluftsliv. Ein reguleringsplan for området kan vurdere dette og eventuelt om det er andre vegløyser som er betre for strandsoneverdiene i området og som ikkje førar til omdisponering av myr.

Fylkesmannen støtter i hovudsak administrasjonens vurdering av dispensasjonen. Vi vil likevel seie at vi vurderer at plankravet i denne saka vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon. Som nemnd opnar ikkje kommuneplanen for oppføring av 3 fritidsbustader utan plankrav i tilfelle som her. Grunnen til dette er at området ikkje i vesentleg grad er utbygget, det er ikkje tale om fortetting, deler av tiltaket ligg i strandsona og tiltaket vil truleg omdisponere myr.

Vi sluttar oss til administrasjonens vurdering om at fordelane ikkje større enn ulempene i saka.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at pbl § 19-2 ikkje er oppfylt. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Alver kommune sitt vedtak av 10.06.2020, sak 086/20.

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.

Dersom kommunen ikkje tek klaga til følge, skal saka sendast til Fylkesmannen i Vestland. Fylkesmannen vil deretter sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann som fattar endeleg avgjerd.»

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:

«Plankrav

Eigedomen er omfatta av føresegn 1.2.1 til KDP, som set krav til detaljplan før det kan gjerast tiltak på eigedomen.

Etter føresegn 2.1.1 a) kan kommunen gi fritak frå plankravet for inntil 3 fritidsbustadar i området viss området i vesentleg grad er bygd ut utan plan, tiltaka kan knytast til eksisterande infrastruktur og vert tilpassa eksisterande bygningar.

Det aktuelle området består av store eigedomar, med spredt utbygging. Det er fleire eigedomar som eignar seg for fortetting. Området er difor ikkje i vesentleg grad utbygd utan plan. Omsøkte tiltak vil også hindre vidare utvikling av området utan detaljplan, noko som i seg sjølv talar for å ikkje gi fritak for det omsøkte tiltaket. I tillegg vil ikkje eigedomane kunne knyte seg til eksisterande vegtrasè utan også å utvide trasèen. Denne utvidinga vil krevje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona. Vi viser i den samanheng til at kommunen nyleg har gitt avslag til opparbeiding av vegtilkomst ned til hytte på gbnr. 342/24. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at det samla ikkje er grunnlag for å gi fritak frå plankravet til KDP føresegn 1.2.1, jf. føresegn 2.1.1 a).

Det er etter dette nødvendig å vurdere om det er grunnlag for å gi dispensasjon frå plankravet etter pbl § 19-2 andre ledd.»

Dispensasjon

Meland kommune vedtok ny kommuneplan den 17.06.2015 som gjeld ved handsaming av denne saka. Den omsøkte eigedomen er ein uregulert eigedom, som er vist som framtidig område for bygg og anlegg, under dette fritidsbustadar i KDP. Oppføring av fritidsbustadar på eigedomen er difor i samsvar med arealføremålet. Omsøkte eigedomar er plassert utanfor byggjegrense mot sjøen avsett i planen i revidert kart mottatt 20.04.20, men infrastruktur: vegtilkomst og VA-anlegg for nye tomter kjem i strid med byggjegrense mot sjøen. Ved regulering av området vil ein få vurdert løysingar for å ivareta omsynet til natur, miljø og friluftsliv for etablering av felles infrastruktur for området. Ein vil ved regulering også ta stilling til omfanget av utbygginga og om ønska fortetting. Planarbeidet vil i tillegg vise om eigedomane er eigna for utbygging med tanke på eksisterande myr i området. Dette standpunktet har òg støtte gjennom uttalen frå Fylkesmannen:

Fylkesmannen er kritisk til å fråvike den konkret plasserte byggjegrensa mot sjø utan plan. Vi er uroa for uheldig presedensverknad. Kommunen må også vurdere omdisponering av myr i vidare sakshandsaming.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet bak plankravet vil bli «vesentlig» sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, ettersom KDP opnar for fritak frå plankravet for inntil 3 fritidsbustadar. Vi kan likevel ikkje sjå at det føreligg fordelar som talar for å gje dispensasjon i denne saka. Vi viser i den samanheng til at plankravet nyleg er vurdert i samanheng med rullering av kommunedelplanen, og at fortetting i området bør vurderast i ein planprosess. Ein dispensasjon vil i tillegg kunne skape presedens for liknande saker i området. Plankravet vil dermed miste sin funksjon og kommuneplanen miste verdi som styringsverktøy.

Vidare er det lagt vekt på at sektormyndene har rådd frå dispensasjon, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

På bakgrunn av det ovannemnde kan det ikkje gis dispensasjon frå plankravet i KDP føresegn 1.2.1, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.»

Administrasjonen held fast ved vurderinga som er gjort tidlegare.

Administrasjonen viser innleiingsvis til at ny situasjonsplan med revidert plassering av dei tre tomtene vart behandla i søknaden. Plassering av tomtene ligg ikkje i konflikt med byggegrense til sjø slik den er vist i KPA med stipla grå lina. Dei nye fritidseigedomane er plassert innanfor byggegrense i plan og dispensasjon frå §1-8 er ikkje naudsynt.

Administrasjonen viser til at byggegrense mot sjø på 30m for fritidsbustad i KPA pkt.1.6. gjeld kun dersom ikkje anna er fastsett i kommuneplanen. I vår sak er det sett byggegrense til sjø med grå stipla linje i kommuneplanen (KPA). Dei 3 nye fritidseigedomane er plassert utafor byggegrense i plan i motsetning til vegtilkomst og VA-anlegg som krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø, jf. pbl. §1-8.

Plankrav

Administrasjonen viser til at fritak for utarbeiding av reguleringsplan (plankravet) gjeld for inntil 3 fritidsbustadar i område som i vesentleg grad er utbygd utan plan, på vilkår av at tiltaka kan knyte seg til eksisterande infrastruktur og vert tilpassa eksisterande utbygging i området, jf. KDP 2.1.1 a) og 1.2.1.

Administrasjonen viser til at det å knytte seg til eksisterande infrastruktur, slik som tilkomstveg og VA- anlegg, krev utviding av vegtrasè og etablering av VA-anlegg. Det er krav til dispensasjon frå byggegrense mot sjø for både vegtilkomst og VA-anlegg. Vidare er det i område potensiale til å byggje meir enn 3 tomtar.

På denne bakgrunn finn administrasjonen at fritak for utarbeiding av reguleringsplan (plankravet) for 3 fritidsbustader samla sett ikkje kan gis, jf. KPA 2.1.1 a) og 1.2.1.

Dispensasjon

Omsyna bak plankravet er å sikre ei heilskapleg utvikling av eit område gjennom ein prosess der alle relevante tilhøve blir tilstrekkeleg utreda. Planprosessen vil sikre vurdering av blant anna barns interesser, strandsone, biologisk mangfald, kulturminner og kulturmiljø, samstundes som den opnar for utbygging.

Ein reguleringsplan vil avklare tilhøve til infrastruktur som vegtilkomst og VA-anlegg. Vidare vil ein reguleringsplan ivareta omsynet til natur, miljø og friluftsliv og det tas stilling til omfanget av utbygginga og ønska fortetting.

Planarbeidet vil i tillegg vise om eigedomane er eigna for utbygging med tanke på gjeldande karakteristikk av området som myr. I klageomgangen har tiltakshavars representant vist til ein geologisk rapport over myrområdet, datert 25.09.2020. Denne konkluderer med at området ikkje bør karakteriserast som myr, men som fjell med varierende jordlag. Den geologiske rapporten endrar ikkje det tilhøve at ein omdisponering av grunnen høyrer heime i ein planprosess, der korrekt klassifisering av området vil vere ei moment i høve til plassering av tomter, veg, friområde mm.

Plankravet er vidare nyleg vurdert i samanheng med rullering av kommunedelplanen. Ein dispensasjon vil i tillegg kunne skape presedens for liknande saker og plankravet vil dermed miste sin funksjon, og kommuneplanen miste verdi som styringsverktøy.

Kommuneplanen opnar ikkje for oppføring av 3 fritidsbustader utan plankrav. Plankravet vert vesentleg sett tilside med ein dispensasjon.

Det er ikkje vist til fordelar ved dispensasjonen for allmenta, utbetring av områdekvalitet eller ivaretaking av friluftsi interessa. Det er kun private interesser og fordelar til 3 framtidige hytteigarar som vert fremja. Desse aleine vil ikkje oppfylle vilkåra for å gje dispensasjon.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

På bakgrunn av det ovanne mnde kan det ikkje gis dispensasjon frå plankravet i KDP føresegn 1.2.1, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket om dispensasjon frå plankrav 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 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 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 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:

29.06.2020	Klage - oppretting av 3 nye fritidseigedomar - dispensasjon - GBNR 342/75 Eikeland	1414615
11.06.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av 3 nye fritidseigedomar - gbnr 342/65	1392237

	Eikeland	
13.05.2020	Klage på vedtak - gbnr 342/65 Eikeland	1391085
13.05.2020	Klage	1391086
24.04.2020	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 342/65 Eikeland	1375723
21.04.2020	Nytt situasjonskart GBNR 342/65 frådeling 3 hyttetomter	1375008
21.04.2020	Sak 20461 gbnr 34265 frådeling 3 hyttetomter	1375009
14.01.2020	Søknad om unntak fra plankrav og søknad om dispensasjon - GBNR 42/65 Beitingen	1339310
14.01.2020	Følgeskriv	1339311
14.01.2020	Situasjonsplan_som_viser_onsket_inndeling_tomter	1339313
14.01.2020	Situasjonsplan_som_viser_VA_Plan	1339320
03.04.2020	Svar vedr. VA, utslepp, frådeling 3 hyttetomter - gbnr 342/65 Eikeland	1370484
03.04.2020	20200402100430	1370485
18.03.2020	På vent: sak 20/461 vedr. plassering av tomter	1364594
19.02.2020	Frist vedrørende behandling av søknad om dispensasjon - GBNR 242/65 Eikeland	1353074
18.02.2020	Kulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon - GBNR 242/65 Eikeland	1352326
19.02.2020	Vedrørende ny plassering av tomter - GBNR 242/65 Eikeland	1352820
11.02.2020	Kulturhistorisk synfaring - gbnr 342/65 Eikeland - frådeling	1349715
14.01.2020	Kvittering_nabovarsel	1339312
14.01.2020	Varsel om kulturhistorisk synfaring - gbnr 342/65 Eikeland	1339295
06.01.2020	Uttale - Meland 342/65 - Eikeland - frådeling av tre tomter tl fritidsbustadforemål - dispensasjon	1336141
28.09.2020	Tilsvar på Fylkesmannen sin klage på vedtaket - gbnr 342/65 Eikeland	1451406
28.09.2020	Melland-sitplan	1451407
28.09.2020	Beitingen, 342-65-3.docx	1451408
28.09.2020	Tilsvar på Fylkesmannen sin klage	1451409
28.09.2020	Utsatt frist for å sende inn tilsvar på klage fra Fylkesmannen på sak 20/461-20/35660 - gbnr 342/65 Eikeland	1451647
09.09.2020	Svar på utsatt frist for tilsvar til klage fra Fylkesmannen - gbnr 342/65 Eikeland	1442530
17.08.2020	Utsatt frist for uttale - gbnr 342/65 Eikeland	1430906
15.07.2020	Stadfestar mottatt klage og vurdering av utsatt iverksetting - gbnr 342/65 Eikeland	1423285

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 01.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
134/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Søknad om dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø for etablering av naust og flytebrygge - gbnr 424/122 Bø

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Utval for areal, plan og miljø gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6, dispensasjon frå krav om reguleringsplan og frå arealformål bustad i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av naust med båtkran og kai på inntil 10 m2.

Med heimel i pbl § 19-2, jf. § 11-6, gir utvalet dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av kai på inntil 10 m2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformål hamneområde og frå byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av flytebrygge med landgang på gbnr 424/122 på Bø.

Før søknad om løyve til tiltak etter pbl § 20-1 a) kan handsamast, må følgjande sendast inn:

1. Løyve frå Bergen hamn.
2. Gjennomføringsplan med nødvendige erklæringar om ansvarsrettar.
3. Reviderte teikningar av som viser kai på inntil 10 m2.
4. Erklæring frå eigar av naboeigedomane for plassering nærare nabogrensa enn 4 meter.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering.

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.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 424/122

Tiltakshavar/eigar: Vidar Spord

Ansvarleg søkjar: Vidar Spord

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om etablering av naust, båtkran, kai og flytebrygge med landgang på eigedom gbnr. 424/122, samt heving av terreng på eigedomen med inntil 0,5 meter.

Då saka krev løyve etter hamne- og farvasslova er det søknad om dispensasjon for delar av tiltaket og rammeløyve på vilkår som vert handsama i dette vedtaket.

Det er i søknad opplyst at planlagt naust har eit bruksareal (BRA) på om lag 25 m² og bygd areal (BYA) på om lag 29 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 88% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, heving av terrenget med 0,5 meter. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankrav. Naust, båtkran, kai og flytebryggje krev dispensasjon frå planføre mål bustad på land. Flytebryggje, kai, landgang krev dispensasjon frå planføre mål hamneområde i sjøen og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen i tillegg.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.08.20 og supplert 11.09.20.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er

definert som bustadføre mål. Arealet i sjøen ligg i område som er avsett til hamneområde.



Dispensasjon

Tiltaka krev dispensasjon frå plankrav. Naust, båtcran og flytebryggje krev dispensasjon frå planføre mål bustad på land. Flytebryggje, kai og landgang krev dispensasjon frå planføre mål hamneområde i sjøen og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen i tillegg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi søker vi herved om dispensasjon på følgende punkt:

- **Dispensasjon fra Plan- og bygningslovens - §12-1 krav om reguleringsplan.**
Eiendom, gnr. 424 bnr.122 ble kjøpt i sammenheng med kjøp av enebolig med gnr. 424 Bnr. 112. Naustet blir det siste i rekken på fem som ble omsøkt i byggesak 281/80 og bygd i ca. 1980. Eiendommen ble klargjort og planert i 1980, og framstår klar til bygging. Eiendommen ligger i et etablert nausteområde, og vil være ferdig utbygd etter dette tiltaket er utført. Naustetomten er på 33 m², og vi kan ikke se at utarbeidelse av reguleringsplan for denne resttomten vil styrke beslutningsgrunnlaget for byggesaken.
- **Dispensasjon fra formålet i kommuneplanens arealdel 2011-2023 - arealformål bolig.**
Største del av eiendommen er i kommuneplanens arealdel i dag regulert med formål – bolig. Tomtens bruk i dag er til båtopptrekk, og utendørs oppbevaring av båt. Tomten ligger i et område som er utbygd med naust og er ikke egnet til boligformål. Det søkes derfor dispensasjon fra boligformålet i KPA for oppføring av naust.
- **Dispensasjon fra formålet i kommuneplanens arealdel 2011-2023 – arealformål Sjø-Hamn**
Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens formål Sjø-havn for kai og flytebrygge som vil ligge i område definert som sjø-havn, vist på situasjonskart. Dette for å utbedre dagens eksisterende/påbegynte kai, samt å legge ut en flytebrygge i forlengelse av denne. Flytebryggen vil være på inntil 8x2,5m (lxb) og legges maksimalt 14m (ytterste del) fra byggegrense mot sjø. Det søkes og om å sette opp båtkrane for opptak av båt til vinterlagring og vedlikehold.

Endringer i vannstands nivået i området som følge av flo og fjære er relativt stort, ca. 180 cm LAT (Laveste astronomiske tidevann) / HAT (Høyeste astronomiske tidevann). De store endringene gjør det utfordrende med tanke på tilkomst til båt på svai og tilkomst til sjø, fra tomten. I tillegg er det i dag risikabelt å ferdes i strandsonen, se bilder.

Tiltaket vil føre til enklere tilkomst til sjø med tanke på bruk av fritidsbåt, kajakk og bademuligheter i området. Tiltaket vil forbedre allmenheten sin mulighet til fri og trygg ferdsel i strandsona.

- **Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2011-2023 - byggegrense til sjø.**
Slik området fremstår i dag er det svært vanskelig og risikofylt å komme ned til sjøen fra eiendommen. Tiltaket vil utbedre/ forenkle tilkomst til sjø, og er tenkt nytta til fritidsbruk av blant annet småbåt og kajakk. Tiltaket vil gjøre det enklere for allmenheten å ferdes i strandsonen.

Det søkes dispensasjon fra KPA byggegrense til sjø, for utbedring av eksisterende kai, som i dag er utenfor byggegrensa til sjø. Eksisterende kai ligger delvis (pga utforming av tomt og grense) utenfor byggegrense til sjø, -0,5 til 2,5m utenfor grensa. Utbedring av eksisterende kai er tenkt å ha samme utstrekning utover mot sjø som eksisterende kaianlegg og båtopptrekk på naboeiendommer. Det søkes også om å få etablert flytebrygge. Ytterste del av flytebrygge vil ligge maksimalt 14m utenfor byggegrense til sjø.

- Dispensasjon fra Plan- og bygningslovens - "§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag", for bygging av naust og utlegging av flytebrygge innenfor 100m-sonen. Eiendommen og tiltaket er i kommuneplanens arealdel i dag regulert med formål - bolig og sjø-hamn. Eiendommens areal er 33kvm, og ikke egnet for bygging av bolig. Det omsøkes løyve til å bygge naust, samt til å utbedre dagens tilkomst til sjø. Dette ved å utbedre dagens eksisterende kai, samt å legge ut en flytebrygge med landgang for enklere tilkomst til sjø, for bruk av småbåt og kajakk. Slik det fremstår i dag er det svært vanskelig og risikofylt å komme ned til sjøen fra eiendommen. Se tegning for tidligere planlagt naust på eiendom, samt bilder.

Av hensyn til stormflo og antatt høyere vannstand i fremtiden vil det søkes om å heve grunnflaten på tomten 0,5m. Mønehøyden vil holdes i samme høyde som de eksisterende naustene i rekken, i omsyn til estetikk. Valg av materiale vil gjøres i samsvar med lokal byggeskikk. Parkering til naust blir på eiendom gnr. 424 bnr. 112.

Omsøkt tiltak anses å utbedre allmenheten sin mulighet til å ferdes i området, da det i dag er risikabelt å ferdes over tomten og ned til sjø. Ved å gjennomføre tiltaket reduseres risiko for ulykker ved å ferdes i området. Søker vurderer fordelene med bedret tilkomst til sjøen, mulighet for tyverisikker og tørr lagring av båt og redskap, samt ferdigstilling av utsprengt tomt, å være vesentlig større enn ulempene det medfører for området.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Det ligg ikkje føre uttale. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Saka er supplert med ytterlegare informasjon knytt til avklaring/dispensasjon i frå plangrunnlaget. Søkjar har i epost datert 11.09.2020 bedt om at desse suppleriane vert friteke frå nabovarsling då tiltaka ikkje er endra i høve opphavleg nabovarsling, endringane omfattar supplering av søknad om dispensasjon.

Administrasjonen krev ikkje ytterlegare varsling jf. plan- og bygningslova § 21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.04.2020, motteke 11.09.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Det er ikkje lagt fram avtale med naboeigedomar som tillet slik plassering.

Før søknad om løyve til tiltak kan handsamast må det sendast inn naboerklæring frå gbnr 424/123, gbnr 424/236 og gbnr 424/15.

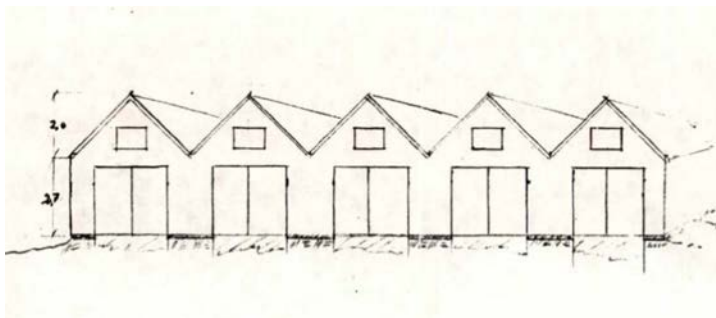
Naust og båtcran er plassert innanfor byggegrense mot sjøen avsett i plan. Kai og flytebryggje med landgang er plassert i strid med regulert byggegrense mot sjø.



Det er søkt om heving av terreng på egedomen med inntil 0,5 meter, det er vidare informert om at topp møne på planlagt naust ikkje vil komme høgare enn naust på tilgrensande eigeedom. Terrengheving er begrunna med at nausta i naustrekka har hatt problem med at det ved storflo kjem vatn inn i nausta.

Historikk i saka

Det vart tidligare i 1980 gjeve løyve til oppføring av 5 naust i rekkje i sak 281/80. Tomta var klargjort og ferdig planert i 1980. 4 andre naust er ferdig bygd. Byggjeløyve har gått ut i 1983. Det omsøkte naustet vert siste naustet i rekkja som vart omsøkt og godkjent i 1980.



Tiltakshavar opplyser at oppføring av kai er påbegynt utan søknad.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

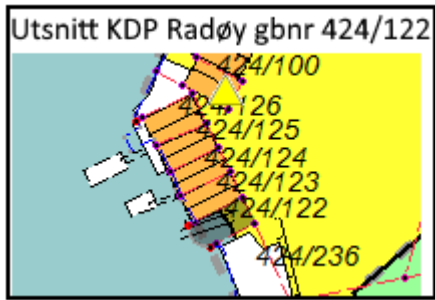
Heimelshavar av gbnr 424/122 eig og eigedom gbnr. 424/112. Det er i søknad opplyst at ein ved bruk av eigedom gbnr. 424/122 nyttar areal på gbnr. 424/112 for parkering av køyretøy.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av naust, kai og flytebrygge med landgang.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Kart/Foto



VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at 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 ulemmene, 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.

Dispensasjon frå plankrav og bustadføremål

I kommunedelplanen sine føresegn står det følgjande i pkt.2.1:

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr 1)

Område sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7 nr 2, skal inngå i reguleringsplan for det vert gjeve løyve til tiltak etter pbl. kap. 20, med mindre anna er sagt under det einskilde arealføremål. Avkjørsle og kryss til offentleg veg med siktsoner, samt tilbod til mjuke trafikantar, skal inngå i planområdet.

Omsyna bak plankravet er å sikre ei heilskapleg utvikling av eit område gjennom ein prosess der alle relevante tilhøve blir tilstrekkeleg utreda. Planprosessen vil sikre vurdering av blant anna barns interesser, strandsone, biologisk mangfald, kulturminner og kulturmiljø, samstundes som den opnar for utbygging.

Ein reguleringsplan vil avklare tilhøve til infrastruktur som vegtilkomst og VA-anlegg. Vidare vil ein reguleringsplan ivareta omsynet til natur, miljø og friluftsliv og det tas stilling til omfanget av utbygginga og ønska fortetting.

Planarbeidet vil i tillegg vise om eigedom er eigna for utbygging med tanke på gjeldande karakteristikk av området. Tilkomst til naust er etablert i 1980.

Plankravet er vidare nyleg vurdert i samanheng med rullering av kommunedelplanen i 2019.

Historikk i saka tilseier at det vart tidligare i 1980 gjeve løyve til oppføring av 5 naust i rekkje i sak 281/80. Tomten var klargjort og ferdig planert i 1980. 4 andre naust er ferdig bygd. Byggjeløyve har gått ut i 1983. Det omsøkte naustet vert siste naustet i rekkje som ble omsøkt og godkjent i 1980.

Ein dispensasjon vil i dette tilfelle ikkje kunne skape presedens for liknande saker då desse eigedommar i nærleiken er ferdig utbygd med naust allereie: gbnr 424/100, 424/123, 424/124, 424/125, 424/14, 424/312, 424/142, 424/244.

Området i vesentleg grad er utbygget med naust, det er naturleg fortetting av byggeområde etter vårt syn.

Kommunedelplanen opnar for oppføring av 1 naust med tilhøyrande båtkran og kai utan plankrav. Plankravet vert ikkje vesentleg sett tilside med ein dispensasjon i denne saka.

I kommunedelplanen sine føresegn pkt. 3.1.1 står det kva type tiltak kan oppførast i område:

3.1 Område for bygg og anlegg (pbl. § 11-7 nr 1)

3.1.1 Bustad

Føremålet er byggeområde for bustader, med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal.

Utnyttingsgraden i bustadområde er 25 % BYA for einebustader og 35 % BYA for frittliggjande småhus. Mønehøgda er maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og estetikk. På bygd eigedom i område for bustad kan det i samsvar med føresegna her først opp ein garasje/carport kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 50 kvm. Garasjen/carporten kan først opp i inntil ein etasje, og kan i tillegg vere underbygd med kjellar. På bygd eigedom i byggeområde for bustad kan det først opp mindre tiltak utan krav til regulering, jf. pbl. § 11-10 nr 1. Mindre tiltak er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 (tiltak unntatt søknadsplikt) og tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 3-1 (mindre tiltak på bygd eigedom), men slik at frittliggjande bygning er avgrensa til 50 kvm.

Administrasjonen viser til føresegn ovanfor om at naust med bruksareal på 25 m² skal oppførast på eksisterande bygd eigedom med same gbnr, så utløyser ikkje tiltaket dispensasjon frå planføre mål bustad. Men i dette tilfelle skal naust ha eigen gbnr 424/122 mens tiltakshavar har einebustad på gbnr 424/112 like i nærleiken av naustet. Parkering av bil skal skje på gbnr 424/122 ved bruk av naust.

Administrasjonen kan ikkje sjå ulempe i at det gjevast dispensasjon frå planføre mål bustad for oppføring av naust, kai og båtkran i denne saka. Tiltaket er ikkje i vesentleg strid med planføre mål etter vår konkrete vurdering. Plasseringa slik det er omsøkt er egna for naust og ikkje til bustad.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt frå plankrav og bustadformål, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon frå byggjegrense mot sjøen

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, og det skal takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta.

Det er opning for godkjenning av mindre kai til naust i nausteområde i pkt. 3.1.10.3 til kommunedelplanen:

3.1.10.3 Andre typar bygningar – naust (N)

Føremålet er merka med N i plankartet.

Føremålet er byggeområde for naust med tilhøyrande opptrekk, lunnar og kaifront på inn til 10 kvm.

Generelle føresegnar for naust gjeld for området.

I område sett av til eksisterande byggeområde for andre typer bygningar - naust kan det gjerast unntak frå plankravet der det ikkje kan eller skal byggast meir enn tre nye naust. Det kan også gjerast unntak frå plankrav for opptrekk, lunnar og kai på inntil 10 kvm knytt til eksisterande naust. Det kan ikkje gjerast unntak frå plankrav i område der det er naudsynt å føre fram ny infrastruktur eller etablere parkering.

Administrasjonen finn at det omsøkte tiltaket kan samanliknast med tiltak som kan godkjennast innanfor naustområde, som vist over. Etter ein gjennomgang av søknaden er administrasjonen av den oppfatning at ein reduksjon av tiltaket i samsvar med føresegn 3.1.10.3 ikkje vil vere vesentleg i strid med omsyna bak byggjeforbodet i strandsona. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at det omsøkte tiltaket er eit nybygg, men at det tidlegare har vore oppført 4 naust i rekkje på naboeigedomar, samt at det vart gjeve byggjeløyve i 1980 for oppføring av det omsøkte naustet.

Tiltakshavar viser til følgjande fordelar:

- Det vert etablert enklare tilkomst til sjøen for allmenta for bruk av småbåt, kajakk
- Dagens tilkomst vert utbedra, i dag tilkomsten er risikofylt og farleg

Administrasjonen meiner i denne saka at tiltaket på ferdig planert tomt vil ikkje virke privatiserande og at området vil bli mindre tilgjengeleg for ålmenta. Administrasjonen finn at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona er oppfylt for oppføring av kai på inntil 10 m2, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon frå planføremaal hamneområde i sjø

I Kommunedelplanen sine føresegn pkt. 3.5.2 står det at:

3.5.2 Hamneområde i sjø (H)

Føremålet hamneområde i sjø er området der ferdsle og ankring av fartøy knytt til kai på land er prioritert.

I hamneområde i sjø kan det ikkje etablerast tiltak, jf. pbl. § 11-11 nr 3.

I hamneområde i sjø kan det ikkje ankrast opp for ein lengre periode og området kan ikkje nyttast til fartøy i opplag, jf. pbl. § 11-11 nr 3.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremaal hamneområde ikkje vert sett vesentleg til side ved oppføring av ein kai på inntil 10 m2. Ein kai på inntil 10 m2 vil ikkje kome i vesentleg konflikt med ferdsle og ankring av fartøy på land. Tiltaket må difor reduserast til 10

m2. Vi ser ikkje kva fordelar som talar for at det skal gis dispensasjon til oppføring av flytebrygge som omsøkt.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt for ein kai på inntil 10 m2, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Under føresetnad av at det vert stilt vilkår for dispensasjonen, finn administrasjonen 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 frå arealformålet hamn for kai på inntil 10 m2 er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har 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.

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. 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.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

14.09.2020	Ettersendt tilleggsk dokumentasjon - gbnr 424/122 Bø	1444877
14.09.2020	Vedlegg Gruppe B - Vedlegg 1 - Dispensasjonssøknad	1444878

	424-122 Alver kommune v2	
14.09.2020	Vedlegg Gruppe D - Vedlegg 3 og 4- 424-122 Situasjonskart (1)	1444879
26.08.2020	Søknad om løyve til tiltak uten ansvarsrett - gbnr 424/122 Bø - Naust	1435729
26.08.2020	424-122 Søknad om Naust og Flytebrygge - Alle dokumenter	1435730

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 03.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
135/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløve for oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 137/150 Alver

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/3396, datert 12.07.2020, 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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 137/150

Adresse: Alverflaten 279, 5911 Alversund

Tiltakshavar/eigar: Siv og Lars Torgeir Henanger

Klagar: Siv og Lars Torgeir Henanger representert av Arkoconsult

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/3396, datert 12.07.2020, om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbustad samt avslag på søknad om rammeløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og bod med oppføring av ny fritidsbustad og etablering av mellombels anleggsveg. Den mellombelse anleggsvegen vert tilbakeført når tiltaket er ferdig.

Eksisterande fritidsbustad og ein bod har eit areal oppgitt til ca. 40-50m² tilsaman. Den nye fritidsbustaden vil få eit bygd areal på ca. 138 m² (BYA) og eit bruksareal (BRA) på ca. 120 m². Utnyttingsgrada er oppgitt til 12,5 % BYA.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av ny fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20.1 a) vert det ikkje gjeve rammeløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad samt etablering av mellombels anleggsveg.»

Administrasjonen presiserer at hytte/fritidsbustad med terrasse er ein samanhengande konstruksjon. Når berre hytte/fritidsbustad nyttast, så er det meint både hytte/fritidsbustad og terrasse.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars representant over delegert vedtak i sak 20/3396, datert 12.07.2020.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagen er mottatt innan den 14.07.2020. I skriv frå kommunen, datert 14.07.2020, vart det gjeve utsatt frist for klagegrunnar innan 21.08.2020. Grunngjeving vart mottatt i skriv av 12.08.2020. Klagen er mottatt innan fristen.

Krav til klageomgangen

I det administrative vedtaket, datert 12.07.2020, vart det presisert at følgjande måtte gjerast greie for ved en klagebehandling:

«Ved oppføring av ny fritidsbustad vil krav i lov og forskrift gjelda. Det må ved innsending av eventuell klage gjerast greie for kva avløpsløyving som er planlagt og om vist parkeringsareal er omsøkt og godkjend. Det må vidare leggjast ved kart som viser plassering av mellombels anleggsveg fram til eigedomen.

Det er gjort greie for at eigedomen skal nytte privat avlaupsanlegg. Det er søkt om tilknytning

til offentlig avløp via felles privat leidning i sak 20/8441, datert 23.04.2020. Søknaden er på noverande tidspunkt ikkje komplett og løyve ligg ikkje føre.

Kommunen har på grunnlag av uttale frå Statens vegvesen i tidlegare sak 16/259 om etablering av tilkomstveg på eigedomen lagt til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve frå fylkesvegen.

Nytt situasjonskart som syner mellombels anleggsveg er lagt ved klagen.

Situasjonsplanen viser tilkomst via eksisterande traktorveg og oppstillingsplass for 2 bilar. I følgje klagar, så er ikkje arealet som vert nytta som parkeringsplass eit parkeringsareal, men meir ein utviding av vegen i enden som fungerer som snuplass. Klagar vil ikkje ta stilling til bruken av dette arealet då det vert lagt til grunn at vegen i seg sjølv er omsøkt og godkjent. I følgje klagar, ligg det føre munnleg avtale med grunneigar om parkering.

Klagar har ikkje lagt fram løyve for bruk av arealet som parkeringsplass for hytta. Det er i klageomgangen vurdert at veg og parkeringsplassar ikkje er dokumentert lovleg etablert for hytta sin del.

Det er krav om parkeringsplass ved oppføring av ny hytte i gjeldande kommunedelplan Knarvik-Alversund (KDP). Det er i vår sak vist to parkeringsplassar som er innafor gjeldande parkeirngsnorm i KDP Knarvik Alversund, pkt. 2.6.5. Av gamle ortofoto kan det sjå ut som om det har vore ein eldre veg som går til sjøen i illustrert vegtrasè, sjå bilete under kart/foto.

Dersom Utval for areal, plan og miljø tar klagen til følgje, må det stillast vilkår om at det leggst frem dokumentasjon/løyve på parkeringsplassane og krav om tinglyst rett til parkering på det aktuelle arealet.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 14.10.2020 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.

Uttale frå annen styresmakt

I vedtaket om avslaget, datert 12.07.2020, vart det presisert at ved ein klagebehandling så måtte søknaden sendast på høyring til annan styresmakt:

«Søknaden vil i ei eventuell klagebehandling verta send på høyring til fylkeskommunen for uttale i forhold til kulturminneinteresser og til biskopen i Bjørgvin då tiltaket ligg nærare kyrkja og kyrkjegard enn 300 meter, jf. rundskriv til kyrkjelova.»

Søknaden har i klageomgangen vore sendt på høyring til fylkeskommunen.

Det er mottatt kulturminnefagleg fråsegn i høve kulturinteresser, datert 12.08.2020:

«Vi viser til brev datert 25.03.2020 og tilleggsinformasjon mottatt 12.08.2020 i samband med søknad om bygging av midlertidig anleggsveg på gnr. 137, bnr. 150 i Alver kommune. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

Ut frå våre arkiv kan vi ikkje sjå at traseen kjem i direkte konflikt med kjente automatisk freda kulturminne. Like aust og nord for det omsøkte tiltaket er det registrert automatisk freda kulturminne frå steinalder (Askeladden id. 112119 og 134617), men potensialet for funn av automatisk freda kulturminne i det aktuelle området vart likevel vurdert å vera lågt. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltingstyresmakt har vurdert funnet. Slik gransking vil verta utført mindre enn tre dagar etter at vi har fått melding om mogelege funn.»

Søknaden har i klageomgangen vore sendt

Søknaden har vore sendt uttale til Biskopen i Bjørgvin då tiltaket ligg nærare Alversund kyrkje og kyrkjegard enn 300 meter. Fristen er uttale er 07.10.2020. Eventuell mottatt uttale vert ettersendt Utval for areal, plan og miljø.

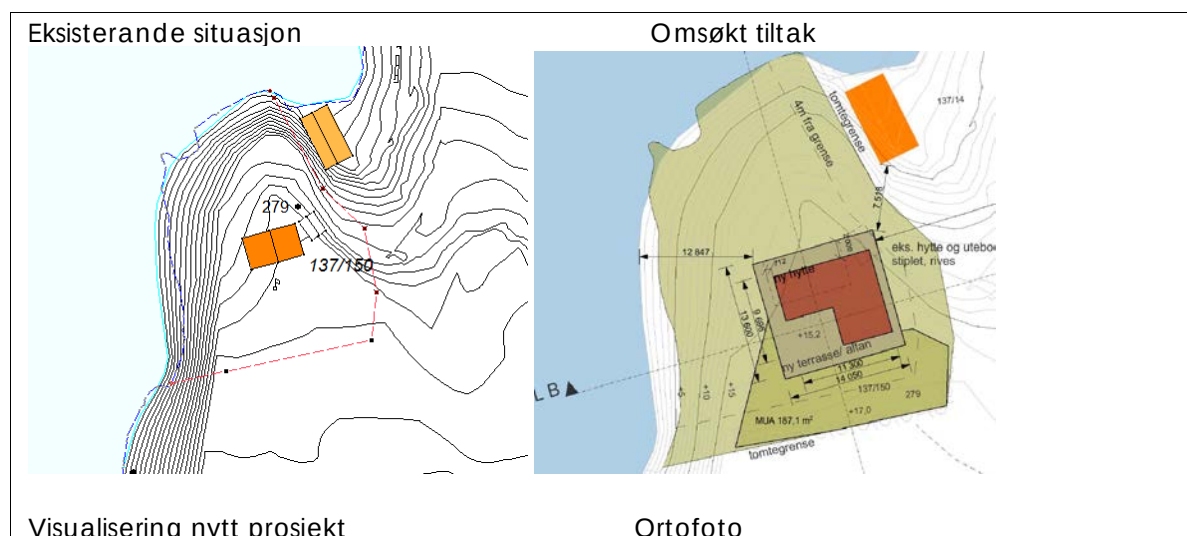
Historikk

Planstatus

Eigedomen ligg innanfor omsynssone kulturmiljø og kulturminne - indre farleia, jf. KPD Knarvik – Alversund 4.2.4 bokstav b). Innanfor omsynssona for den indre farleia skal kvalitetane i området sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet.

Tilkomstveg og parkeringsareal ligg innanfor areal som er avsett til vegføremål.

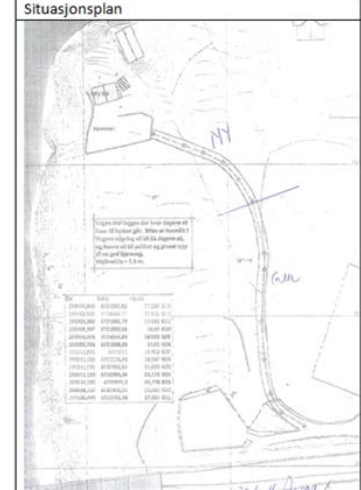
Tiltaket ligg i sin heilskap innanfor 100 meters beltet langs sjø og er råka av det generelle byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8.

Kart/foto



Situasjonskart - klage. Trasé mellombels anleggsveg.

Situasjonskart frå sak 16/259



Noreg i bilder - Meland- og Lindås1966



Noreg i bilder - Lindås 2003



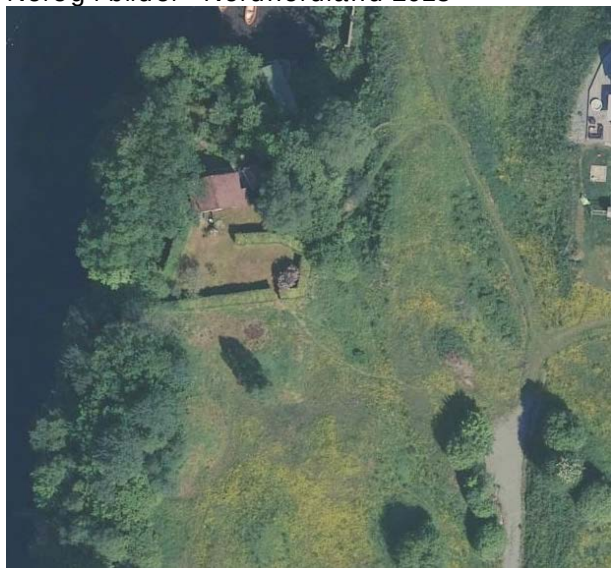
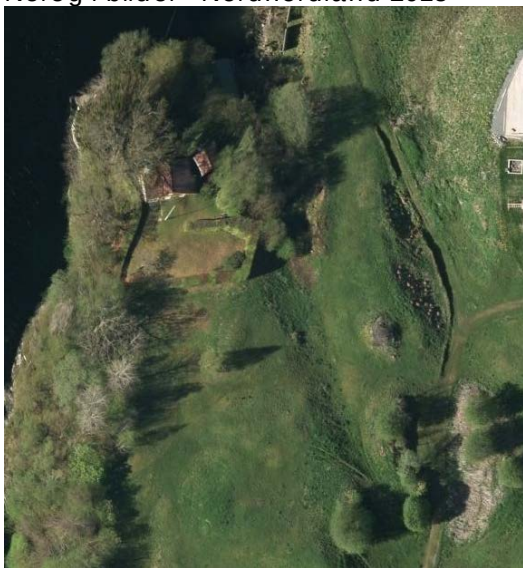
Noreg i bilder - Lindås 2009

Noreg i bilder - Nordhordland 2011



Noreg i bilder - Nordhordland 2015

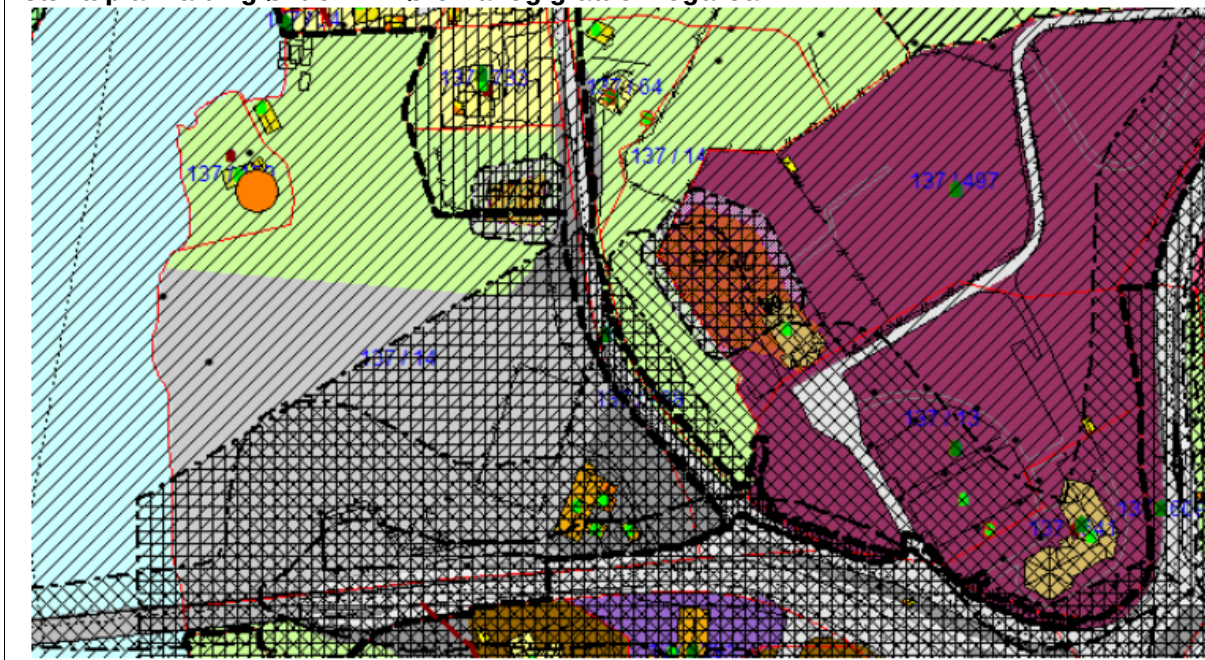
Noreg i bilder - Nordhordland 2018



Utsnitt basiskart



Utsnitt plankart – grønt er LNF føremål og grått er vegareal



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

*Det vert også vist til kommunens eigen uttale i vedtaket om avslag, under punktet «visuelle kvaliteter» på side 6, der det går fram at «Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn **har gode visuelle kvaliteter** både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering». (Mine understrekingar og uthevingar). Ut frå dette meiner me at omsyna er ivaretatt, og at dei dermed ikkje er «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, andre ledd.»*

«2.4 Vilkåra for dispensasjon

Argumentasjonen her vil ta igjen mykje av det som allereie er nemnt over. Me finn det likevel naudsynt å presisere denne vurderinga, slik at ein får fram ei tydeleggjering av om omsynet bak bestemmelsen det vert dispensert frå vert «vesentlig tilsidesatt» eller ikkje.

Spørsmål om det her skal gjevast dispensasjon må vurderast på bakgrunn av om ein vil kunne ivareta omsynet til samfunnsinteresser, openheit og fri ferdsel mm., og då om desse omsyna vert «vesentlig tilsidesatt» eller ikkje, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Omsynet bak LNF-føremål er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk natur og friluftsliv. Tiltaket vil ikkje påverke desse samfunnsinteressene, då det ikkje vil skje ei realitetsendring i bruken av arealet og eigedomene. Eigedomene er privat, og soleis ikkje open for fri ferdsel. Tiltaket vil dermed ikkje føre til yterlegare privatisering samanlikna med dagens bruk. Vidare er eigedomene ikkje nytta til landsbruksdrift, noko den heller aldri har vore. Omsynet bak arealformålet vert soleis ikkje «vesentlig tilsidesatt» ved å gje dispensasjon. Dette talar for at dispensasjon bør gjevast.

Det vert også vist til uttalen frå Alver kommune si Landbruksavdeling som ikkje har merknader til tiltaket, nettopp fordi at ei endring i storleik på fritidsbustaden ikkje vil påverke landbruksdrifta på omkringliggande innmark.

Omsynet bak byggjegransa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Eigedomens topografi gjer at strandsona ikkje er tilgjengeleg verken for heimelshavar eller for ålmenta elles. Det er soleis terrenget i seg sjølv som avgrensar ivaretaking av omsyna bak byggjeforbodet. Tiltaket vil ikkje påverke dette verken til eller ifrå, og vil dermed heller ikkje sette omsynet «vesentlig tilside[...]». Dette talar for at dispensasjon bør gjevast.

Når det gjeld omsynssona «den indre farleia», skal kvalitetane i området sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet.

Igjen vert det vist til ovannemnte argumentasjon der det vert presisert at dette tiltaket ikkje kan reknast som eit «større tiltak» då det allereie står bygningar på eigedomene. Dei endringar som skal utførast vil heller ikkje kunne reknast som «større». Me meiner difor at tiltaket ikkje vil påverke kvalitetane som omsynssona skal ivareta i negativ form, og dermed heller ikkje sette omsyna «vesentlig tilside[...]».

Vidare viser ein til tidlegare argumentasjon om at tiltaket, uavhengig av storleik, likevel vil ivareta dei omsyna som skal ivaretakast innanfor omsynssona, kva gjeld planlegging, prosjektering, plassering og utforming mm. Igjen vert det vist til kommunens uttale om at tiltaket etter deira skjønn har «gode kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering».

Samla sett finn me at omsyna bak bestemmelsane det vert søkt om dispensasjon ifrå ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, andre ledd.»

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:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsøkt tiltak skal førast opp på eigedom som i kommunedelplanen har status som bygd eigedom med status som LNF-spreidd. For desse eigedomane er det opna for etablering av mindre tiltak, som tilbygging og påbygging, innanfor gitte rammer. Utnyttingsgrada er gitt ved bygd areal, BYA, som ikkje skal overstiga 25 % og bruksareal (BRA) for fritidsbustadar som ikkje skal overstiga 150 m².

Omsynet bak byggjegrensa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Innanfor omsynssona for den indre farleia skal kvalitetane i området sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygingar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet.

I denne saka er det særleg strandsonevernet og forholdet til omsynssona den indre farleia som gjer seg gjeldande. Landbruksinteressene vil i lita grad verta råka av tiltaket slik landbruksavdelinga skriv i sin uttale. Dersom tiltaket inneber permanent etablering av veg vil vurderinga kunne bli ei anna.

Det er i vurderinga av søknadan lagt særleg vekt på uttalen frå avdeling for plan og analyse. Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen vart vedteken i oktober 2019, og i planprosessen vart det vurdert innspel om å ta i bruk eigedomen til både fritidsføremål og bustadføremål. Innspela vart ikkje tatt til følge med grunngjeving i at eigedomen ligg innanfor den generelle byggeforbodssona langs sjø og omsynssona den indre farleia. Eigedomen vart derimot lagt inn i planen med status som bygd eigedom med status som LNF-spreidd der det er opna for å etablera mindre tiltak på eigedomen innanfor gitte rammer. Omsøkte tiltak kjem ikkje inn under rammene som gjeld.

Kommunen finn etter ei samla og konkret vurdering ikkje grunn til å gje dispensasjon for oppføring av ny fritidsbustad på eigedomen. Innspel om ny arealbruken for eigedomen er nyleg vurdert i plansamanheng, utan å bli tatt inn i planen. Dei forhold som vart vurdert i planen gjer seg framleis gjeldande.

Eigedomen ligg eksponert på eit nes med bratte skrentar ned mot sjø. Strandsona er utilgjengeleg frå sjø og har ingen bruksverdi for allmenta, men eigedomen har stor visuell verdi, sentralt i farleia. Den nye fritidsbustaden er vesentleg større enn eksisterande fritidsbustad og vil, sjølv om høgda på bygget er lågare, ha eit større volum enn eksisterande fritidsbustad. Sjølv bygningskroppen er plassert 2 meter lenger sør enn eksisterande bygg, men fasaden mot sjø er mykje lenger slik at bygget ligg delvis på terreng og delvis på pelar for å ta opp terrengnivåa, i tillegg skal det førast opp terrasse rundt heile bygget. Bygd areal er oppgitt til 138 m², som er vesentleg større enn eksisterande bygningsmasse som er oppgitt til å ha eit areal på 40-50 m². Det er vår vurdering at eksponeringa mot sjø vil auka.

Kommunen finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona vert sett vesentleg til side ved omsøkte tiltak. Når omsynet bak byggjeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side er ikkje vilkåret for å gje dispensasjon til stades. Kommunen har derfor ikkje vurdert fordelar og ulemper ved tiltaket.

Vi vil likevel nemna at vi forstår søkjar sitt ønskje om ei ny og meir tenleg fritidsbustad, men at dette ikkje er argument som kan vektleggast i ei dispensasjonsvurdering.

Etablering av ny bru, som vil plasserast nord for eksisterande bru, vil også kunne medføre ulemper i forhold til ny fritidsbustad. Ny bru vil koma nærmare eigedomen og kunne gje ulemper i forhold til støy og andre forhold som følgjer av å bu nærme veg. I tillegg ligg eksisterande tilkomstveg og parkeringsareal innanfor området som er avsett til vegføremål i planen.

Søknaden om dispensasjon vert avslått. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om rammeløyve avslått.»

Innleiingsvis vert det vist til at hytta i denne saka er vurdert å ha gode visuelle kvalitetar i høve sine omgjevnadar. Det vert då sett på korleis hytta i seg sjølv ser ut, korleis den framstår i terrenget i høve omkringliggande bebyggelse. Dei omsyna som byggeforbodet i strandsona bygger vert ikkje vurdert. Det må skiljast mellom visuelle kvalitetane i høve sin omgjevnader og dei moment dispensasjonsvurderingane for byggeforbodet i strandsona bygger på.

Klagen er i hovudsak grunngjeven i dei same argumenta som låg føre i søknaden om dispensasjon som er behandla.

Innanfor omsynssona for den indre farleia skal kvalitetane i området sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet. Vurderinga av nye tiltak vert difor strengare. Sjølv om det står ei hytte på eigedomen i dag, då den går frå ca. 40-50m² til 138 m² (BYA) og eit bruksareal (BRA) på ca. 120 m². Dette er ein tilnærma tredobling i storleik og vert difor karakteriserast som eit større inngrep i landskapet.

Det visuelle inntrykket frå sjø er eit viktig omsyn å vurdere ved søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø. Plan- og analyse legg i sin uttale vekt på at eigedomen ligg særleg eksponert til i indre farleia og eigedomen har stor visuell verdi. Det visuelle inntrykket frå sjø vert difor hardt råka med den nye hytta. Med utvidinga av hyttas storleik, så vert den nye hytta meir synleg, sjølv om hytta vert plassert lågare i terrenget og ytterligare hogst av vegetasjon ikkje skal gjennomførast. Området vil framstå som enda meir privatisert enn tidlegare.

Det er særleg strandsonevernet og forholdet til omsynssona den indre farleia som gjer seg gjeldande i denne saka. Landbruksinteressene vil i lita grad verta råka av tiltaket slik landbruksavdelinga skriv i sin uttale. Dersom tiltaket inneber permanent etablering av veg vil vurderinga bli ei anna då det vil ha ei negativ verknad på drifta av beiteareal.

I avslaget på permanent tilkomstveg frå i sak 16/259, vert permanent tilkomstveg belyst. Tilkomstvegen var ca. 2m brei og ca. 40m lang og plassert på noenlunde tilsvarande trasé som synt på situasjonskart vedlagt klagen. Vegarealet skulle etablerast over overflatedyrka jord, på areal avsett til LNF føremål og det var krav til dispensasjon frå byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø. I saka vart det vektlagt at tiltaket kunne vanskeliggjere arbeidet med nye Alversund bru. I klageavgjerda, som stadfesta kommunen sitt vedtak, så gav tilkomstvegen utvilsamt private fordelar til hytteeigar. Landbruksdrifta vart råka av tiltaket.

Med den pågåande planprosessen som er igangsatt med nye Alversund bru, kan den nye fritidsbustaden kome i konflikt med dette planarbeidet slik Vestland Fylkeskommune fremjar. Et løyve i vår sak kan sette ein stoppar eller trenere eit vidare planarbeid med ny Alversund bru.

I tillegg er presedensverknaden overhengande. Andre hytteeigarane som ønskjer å rive eldre hytte og føre opp ny hytte innafor byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø i og rundt den indre farleia, vil kunne påberope seg likebehandling. Dette vil kunne gi ein uheldig utvikling med ytterligare nedbygging av strandsona som resultat.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak byggeforbodet i strandsona vert sett vesentleg til side ved omsøkte tiltak. Når omsynet bak byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side er ikkje vilkåra for å gje dispensasjon til stades. Kommunen har derfor ikkje vurdert fordelar og ulemper ved tiltaket. Når vilkåra for gje dispensasjon ikkje er oppfylt må søknad om tiltak avslås.

Konklusjon

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 grunngjeven, 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 grunngjevast, 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 vesentlege 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:

13.08.2020	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - gbnr 137/150 Alver - Alver kommune	1429937
12.08.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve - gbnr 137/150 Alver	1429626
12.08.2020	Situasjonsplan	1429627
12.08.2020	Vegprofil 2	1429628
12.08.2020	E-postmelding - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve gbnr 137/150	1429625
05.08.2020	Svar på førespurnad - gbnr 137/150 Alver	1426762
29.07.2020	Svar på førespurnad om utsatt klagefrist - gbnr 137/150 Alver	1425399
14.07.2020	Klage - gbnr 137/150 Alver	1422847
12.07.2020	Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve - gbnr 137/150 Alver	1414284
30.04.2020	Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 137/150 Alver	1383978
22.04.2020	Uttale - Dispensasjon - Fv. 565 - GBNR 137/150- Alversund	1375837
26.03.2020	Uttale frå landbruksavdelinga til tiltak på GBNR 137/150 Alver	1367541
26.03.2020	2016710 Uttale frå landbruksavdelinga til tiltak på GBNR 137/150 Alver	1367542
18.02.2020	Tilbakemelding på innkommen merknad - gbnr 137/150 Alver	1352586
05.02.2020	Merknad - Nabovarsel - Fritidsbustad - Gbnr 137/150 Alver	1348176
27.01.2020	Søknad om dispensasjon - GBNR 137/150 Alver	1344429
27.01.2020	Søknad om løyve til tiltak - gbnr 137/150 Alver	1344414
27.01.2020	Epost	1344415
27.01.2020	Søknad om tillatelse til tiltak ved GBNR 137/150 Alver	1344420
27.01.2020	Opplysningar om tiltakets ytre rammer	1344416
27.01.2020	Saksforhold	1344417
27.01.2020	Nabovarsel	1344418
27.01.2020	Tegninger	1344419
27.01.2020	Ansvarsrett	1344421
27.01.2020	Tillatelse frå grunneigar	1344422
03.10.2020	Avgjersle i klagesak som gjeld dispensasjon for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad - gbnr 137/150 Alver (L)(476867)	1454681

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 30.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
136/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av flytebrygge - gbnr 492/1, 2, 11 og 13 Fesøy

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Radøy.

Med heimel i pbl § 20-1 bokstav a, jf. § 20-4 vert det gjeve løyve til oppføring av flytebrygge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Bortfall av løyve

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

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 492/1 m. fl.

Adresse: Fesøy, 5939 Sletta

Tiltakshavar/eigar: Thor Inge Senneseth på vegne av fleire.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø og oppføring av flytebrygge.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Vert ikkje endra av omsøkte tiltak.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomens einaste tilkomst er via sjø med båt. Det vert søkt om flytebrygge for å betre tilkomsta til fleire fritidsbustadar på Fesøy.

Planstatus

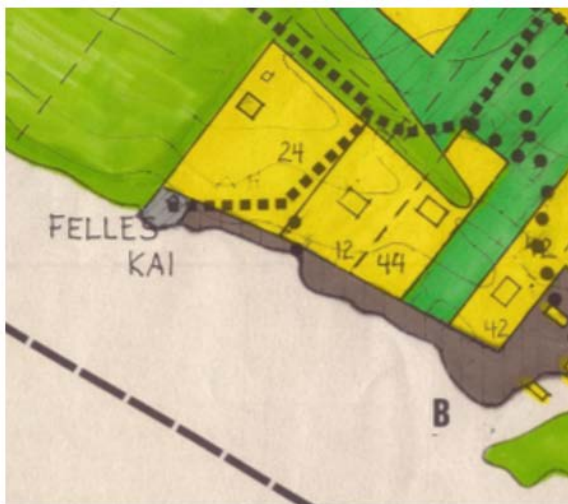
Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fesøy 12601985000400 er definert som naustplass/båthamn.

Sidan gjeldande reguleringsplan ikkje har regulert inn byggegrense mot sjø vil kommunedelplanen vere supplerande. Flytebrygge som søkt om skal etablerast utanfor byggegrense mot sjø og treng difor dispensasjon.

Fylkesmannen i Vestland oppfattar ei motstrid i kommunedelplanen då arealføremål i reguleringsplanen ikkje samsvarar med arealføremål i gjeldande kommunedelplan.

I kommunedelplan for Radøy 12602013000200, revidert 2019, er eigedomen definert som LNF (landbruk, natur og friluftsliv) og bruk og vern av sjø og vassdrag.

Kart/Foto



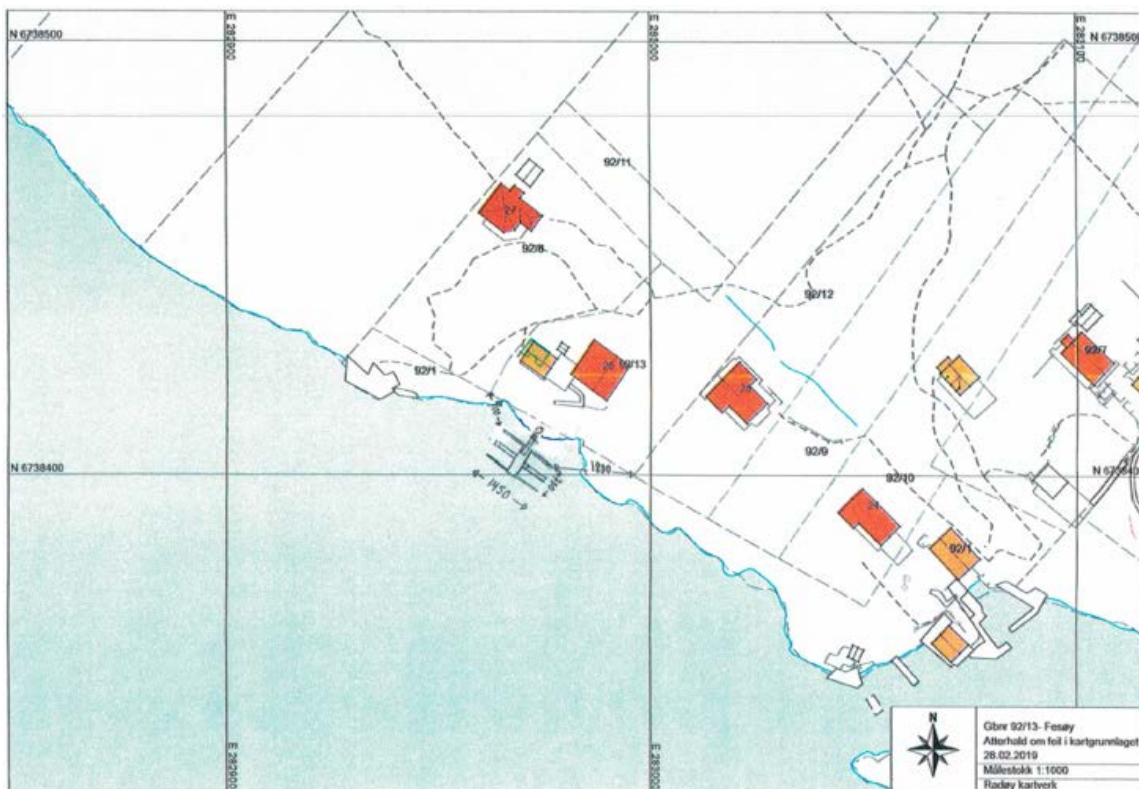
Utsnitt frå reguleringsplan



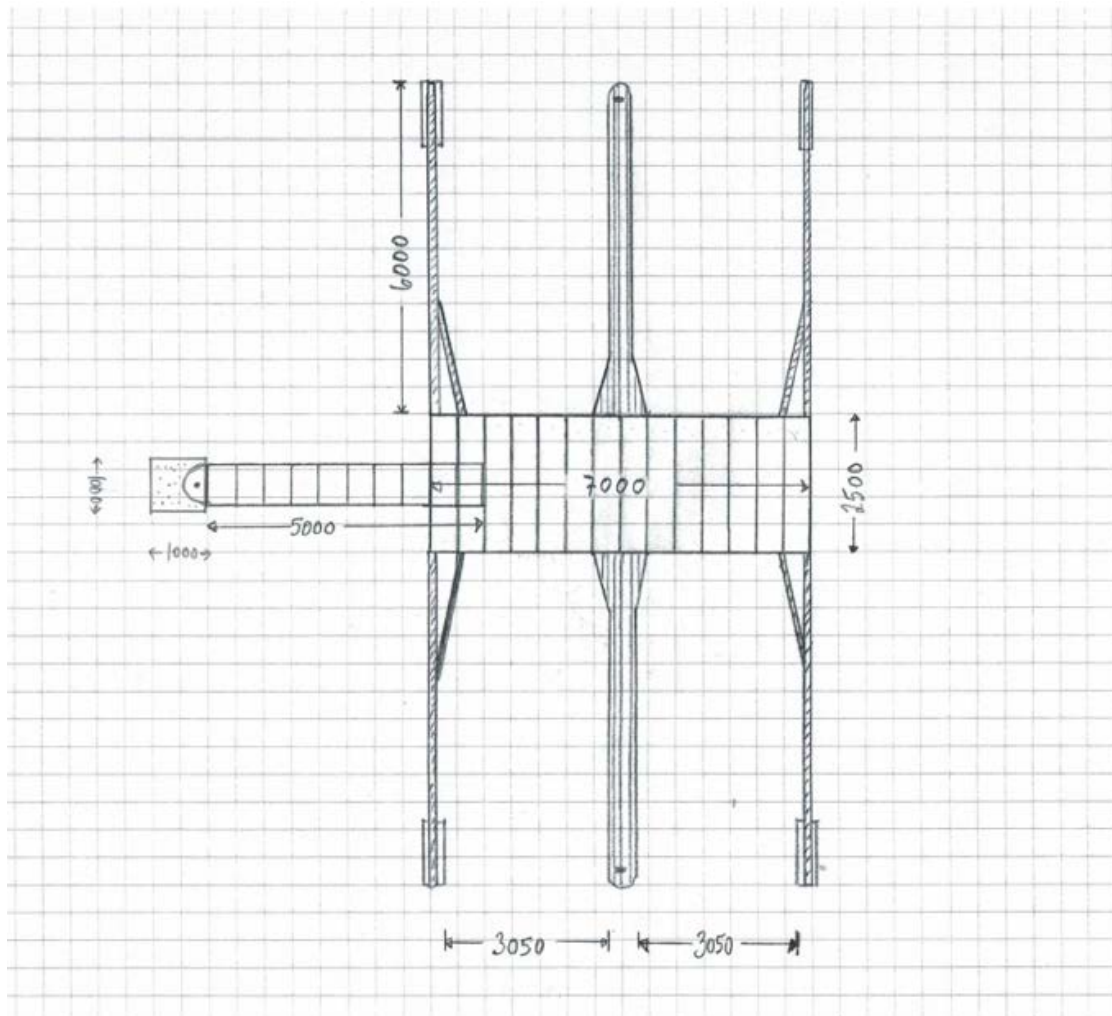
Utsnitt frå nordhordlandskart.no



Utsnitt fra kommunedelplan



Situasjonsplan



Teikning

Dispensasjon

Det vert søkt om dispensasjon med følgjande argumenter:

- Ein ønskjer betre og tryggare tilkomst til eksisterande fritidsbustader på øya Fesøy.
- Det er tidlegare forsøkt ulike løysingar for ilandstigning og båtfeste, men løysingane har ikkje fungert på ein god og trygg måte. Dette gjeld spesielt ved lavvann og med vind frå enkelte retningar.

Det vert vist til fullstendig søknad om dispensasjon som er vedlagt.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 05.08.2020, som viser til følgjande:

- Kommunen kan berre dispensere dersom formåla ikkje vert vesentleg tilsidesette. Arealdelen har nyleg vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.
- Fylkesmannen oppfattar ei motstrid i kommunedelplanen ved at det ligg ei omsynssone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan (H910). Samstundes er det lagt inn byggegrense mot sjø. Denne er lagt i vegglivet til eksisterande fritidsbustadar. I tillegg er det lagt inn LNF-formål i strandsona der reguleringsplanen har formål naustplass/båthamn. Fylkesmannen meiner difor at det er eit tolkingsspørsmål om ein må ha dispensasjon frå arealføremål LNF og bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen. Det vil uansett vere krav om dispensasjon frå pbl. § 1-8 i denne saka.
- Det er viktig å vurdere behovet for båt plassar for heile området, då det er eit hyttefelt utan vegtilkomst, slik at ein kan etablere gode fellesløysingar.
- Det er positivt at fleire har gått saman om ei fellesløysing, men ein må sjå behovet i heile feltet.
- Ønsker å unngå ein bit for bit utbygging.
- Kommunen må konkret vurdere tiltakets verknad på strandsoneverdiane i området og om det er mange eigedomar i området som ikkje har tilfredstillande tilkomst til fritidsbustadene sine.
- Det må gjerast ei grundig vurdering av plangrunnlaget og motstriden i kommuneplanen.

Det vert vist til fullstendig uttale som er vedlagt.

Vurdering

Motstrid

Fylkesmannen i Vestland skriv i si uttale at kommunen må gjere ei grundig vurdering av plangrunnlaget.

I det omfattande arbeidet med revidering av kommunedelplanen som vart i gjort i 2019 vart det vedteke at gjeldande reguleringsplan for Fesøy skulle gjelde, men med supplering av kommunedelplanen.

Reguleringsplanen for Fesøy viser ikkje byggegrense mot sjø. Dette inneber at byggegrense mot sjø som vist i kommunedelplankartet erstattar den generelle forbodssona på 100 meter, jf. føresegn 4.12.2 til kommunedelplanen.

Når det gjeld arealformål er det formålet i reguleringsplanen som gjeld, då kommunedelplanen ikkje går føre reguleringsplanen, jf. føresegn 4.12 til kommunedelplanen.

Dette inneber at det omsøkte tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø som vist i

kommunedelplankartet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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.

Tiltakshavar visar til at det er forsøkt fleire løysingar for ilandstigning og båtfeste i dei 35 åra dei har hatt fritidsbustad på Fesøy. Løysingane har ikkje vore gode med tanke på tryggleik. Tiltakshavar har difor komen fram til at ei godt forankra flytebrygge vil vere den beste løysinga på lang sikt. Flytebrygga vil gjere at fritidsbustadene vert lettare tilgjengelege då det vert enklare å komme seg frå båt til land – og når forhalda ikkje er dei beste med tanke på ver og vind.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, 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.

Sidan oppføring av flytebrygge er i tråd med gjeldande arealføremål, vil ikkje omsyna verte vesentleg tilsidesett. Grunnlaget bak den vurderinga er at området i reguleringsprosessen er tiltenkt naustplass/båthamn, som opnar for å lage betre tilkomst til Fesøy. Sidan flytebrygga er ei fellesløysing vil den i liten grad vere privatiserande, og heller bidra til å gjere Fesøy meir tilgjengeleg. Når det gjeld landskapsomsyn og nedbygging av strandsona vil ei flytebrygge

ikkje vil lage store sår i terrenget. Det skal støpast ei lita platting på 1x1 meter der flytebrygga skal forankrast i. Det vil difor vere minimalt med varige inngrep i strandsona.

Fylkesmannen i Vestland viser til at det ikkje skal vere kurant å dispensere frå gjeldande kommunedelplan då den har vore gjennom ein omfattande prosess.

Eit viktig moment i denne saka er forutsigbarheit i prosessen rundt reguleringsplanen i si tid, og at ein i prosessen med revidering av kommunedelplanen i 2019 tok stilling til at ein ønskja å vidareføra reguleringsplanen.

Arealføremål i reguleringsplanen som er naustplass/båthamn opnar for tiltak som kan komme i konflikt med byggegrense mot sjø i gjeldande kommunedelplan. Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggegrensa mot sjø ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø er klart større enn ulempene. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at flytebrygga er i samsvar med regulert arealformål, og at den vil betre tilkomsten og då sikre tryggleik og betre tilgang til fritidsbustadane. I tillegg ser kommunen positivt på at det er fleire som har gått saman for å skape ei fellesløyving.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø er oppfylt, og at ein kan gje løyve til oppføring av flytebrygge.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har 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.

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 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:

06.08.2020	Uttale - flytebrygge - dispensasjon - gbnr 492/2, 11, 13 - Fesøy	1427397
03.07.2020	Ettersendt tilleggsinformasjon - gbnr 492/2, 11 og 13 Fesøy	1419203
03.07.2020	Tilleggsdokumentasjon gbnr 492,1,2,11 og 13	1419204
19.05.2020	Informasjon i sak - Flytebrygge - gbnr 492/2, 492/11 og 492/13 Fesøy	1394178
18.05.2020	Vedtak - Tillatelse til utlegging av flytebrygge - gnr-bnr 92-13,11,2, Fesøy, Radøy kommune-	1393640

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 30.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
137/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Klage på avslag på oppføring av frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/13, datert 13.07.2020, 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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 137/253

Adresse: Alvermarka 6, 5911 Alversund

Tiltakshavar/eigar: Alexander Sværi Aasen og Isabel Linde Jensen

Klagar: Alexander Sværi Aasen v/Hagewick Bygg AS

Utsatt iverksetting: Nei

Saka gjeld klage på delegert vedtak sak 20/13, datert 13.07.2020, om avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggende dobbel garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 56m² og bygd areal (BYA) opplyst til å vere 65m².

Vedtaket for avslaget på frittliggende dobbel garasje har følgjande ordlyd:

«Klage på løyve for oppføring av frittliggende dobbel garasje, vert teke til følge og vedtak i sak 20/13, datert 24.03.2020, vert gjort om:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje.»

Det er i same vedtak, datert den 13.07.2020, gjeve løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 209 m² og bygd areal (BYA) ca.126 m².

Bustad på gbnr 137/253 er vist med kote 42,65, mønehøgde 7,65m og takvinkel på 36°. Tilbygg på gbnr 137/253 er vist med kote 43,55, mønehøgde 9,05m og takvinkel på 23°. Garasje på gbnr 137/253 er vit på kote 42,5, mønehøgde 7,2m og takvinkel på 23°. Golv i garasje er opplyst å vere i same høgde som eksisterande bustaden sin underetasje.

Administrasjonen var på synfaring den 11.06.2020 og fekk sjå utsikt frå bakkeplan og terrasser til naboar gbnr 137/451 og gbnr 137/602.

Noverande klage frå tiltakshavar og hans representant gjeld kun avslaget på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars representant over delegert vedtak i sak 20/13, datert 13.07.2020 om avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagen er mottatt den 29.07.2020 og sist supplert den 26.08.2020. Det er gjeve utsatt klagefrist for grunngjeving av klagen til 21.08.2020 i skriv av 30.07.2020. Klagen er mottatt innan 3 veker fristen, men grunngjevinga av klagen er ikkje mottatt innan fristen. For å få saken så godt opplyst som mogleg, vert grunngjevinga av klagen ein del av klagehandsaminga, jf. forvaltningsloven §17.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 14.10.2020, 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.

Historikk for tilbygg og garasje - gbnr 137/253

Det vart gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje i administrativt vedtak den 24.03.2020. Kommunen mottok klage frå 2 naboar den 14.04.2020 på løyvet. Klagar 1 var gbnr 137/602 og klagar 2 var gbnr 137/451. Klagene frå naboane var i det vesentlege samanfallande og vart behandla under eitt.

Klagene frå naboane gjaldt for både tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje. Klagarane ønskte synfaring på deira eigedom før administrasjonen traff si avgjerd i klagesaka. I tråd med klagaranes førespurnad var administrasjonen den 11.06.2020 på synfaring på klagarane sine eigedomar og fekk sjå utsikt frå bakkeplan og terrasser. Det var før løyvet den 24.03.2020 foretatt synfaring frå administrasjonen si side på eigedom gbnr 137/253, men det var ikkje foretatt synfaring frå naboars bakkeplan og terrassar og denne synfaringa var ny i klageomgangen.

Synfaringa gjorde det klart for administrasjonen at klagen frå naboar på løyve til oppføring av tilbygg og oppføring av garasje kunne tas delvis til følgje med vedtak den 13.07.2020. Klage på løyve for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse vart ikkje teke til følgje og vedtaket datert 24.03.2020, vart oppretthalden. Det vart gjeve løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse. Klagen på løyve for oppføring av frittliggande dobbel garasje, vart derimot teke til følgje og vedtak, datert 24.03.2020, vart gjort om. Det vart gjeve avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som om i reguleringsplanen for «Ikenberget. Del av gnr.137» sist revidert 30.10.2000 er avsett til bustad med tomt nr. 27. Tilbygget til eksisterande bustad og dobbel garasje fell innafor bustadføremålet.

Kommunedelplan (KDP) for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 i tidlegare Lindås kommune vart vedteken av Plan- og miljøutvalet og endeleg vedteken av kommunestyret den 15.10.19. Reguleringsplanen «Ikenberget. Del av gnr.137» er vidareført som føresegnsområde, jf. KDP pkt. 4.5, pkt. 1.1 og pbl. §11-6 .

Den eldre reguleringsplanen vert supplert av KDP, der reguleringsplanen ikkje har egne føresegner om temaet. KDP sine føresegn og plankart er difor juridisk bindande for framtidig arealbruk i dei tilfelle der gjeldande reguleringsplan ikkje har egne føresegner om temaet.

Reguleringsplanen har for tomt 27 har ikkje opplyst grad av utnytting. Grad av utnytting finn vi i KDP pkt. 3.1.1. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30% BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400m².

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA og 400m² BRA.

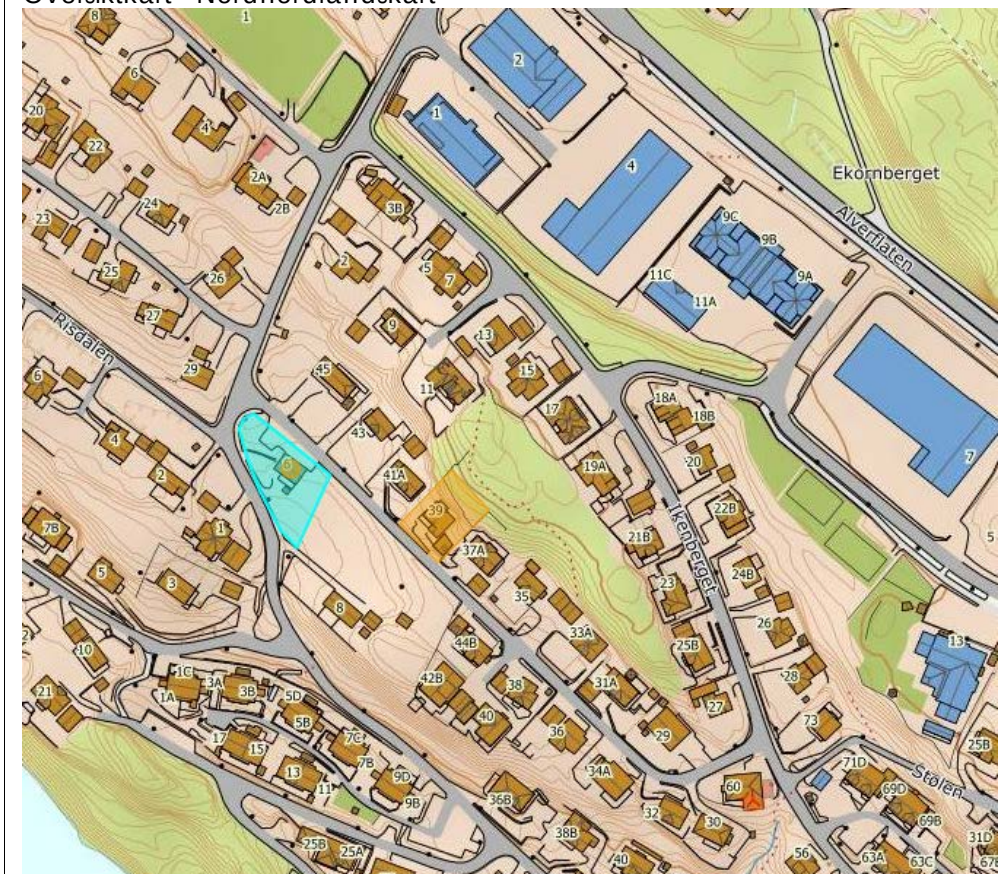
Tiltaka er i samsvar utnyttingsgrad som er opplyst til 19% BYA og 400m² BRA.

Dispensasjon

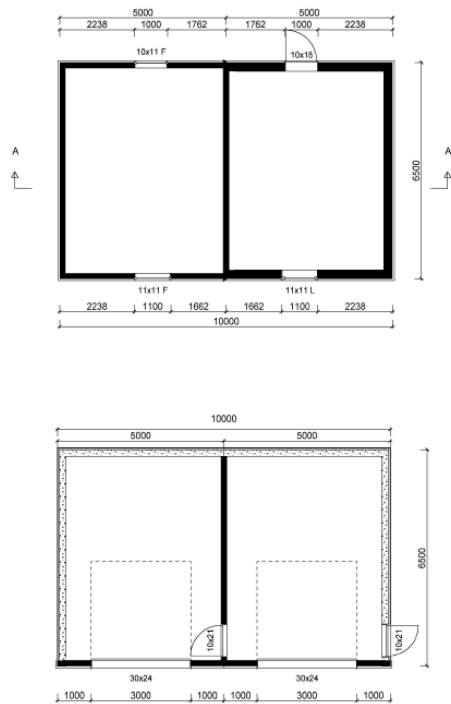
Tiltaka krev ikkje dispensasjon

Kart/foto

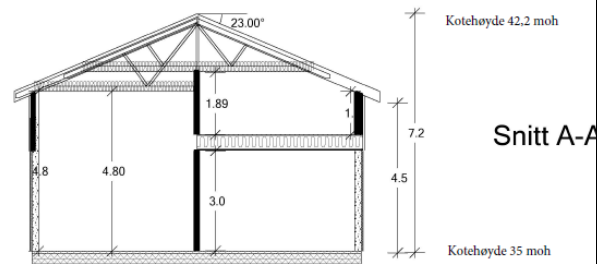
Oversiktskart - Nordhordlandskart



Plan- og snitt teikningar – garasje



1.etasje opphold



Snitt A-A

U.etg garasje

HAGEWICK BY
PROFESJONELT OG TROV

Kilde til kotehøyde: Norkart kommunekart

Bilder synfaring, 11.06.2020

Bilete 1



Bilete 2



Bilete 3



Bilete 4



Bilete 5



Bilete 6



Bilete 7



Bilete 8



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

I 2017 så fjernet gbnr 137/253 trær på oppsida av tomten. Utan trærne fekk gbnr 137/451 meir utsikt enn før. Oppføring av den frittliggande dobbel garasjen vil ikkje endre dei solforhold som var tilstades dengang da når trærne sto her. Garasjen erstattar trærne. Situasjonen i høve utsikt, sol- og lystilhøve for nabo er lik uavhengig av om det er trær eller garasje som er etablert på eigedomen.

Garasje teikningar er i prosessen endra for å imøtesete naboars merknadar om at garasjen ikkje oppfyller krav til estetikk. Vindaug er teikna inn for å få garasjen til å sjå fin ut. 3 vindaug er ikkje naudsynt for klagar, men kan endras etter kommunens ønske. Plassering er også endra med 1-2 meter for å sørge for at gbnr 137/451 får behalde litt sjøutsikt og med same solforhold som dagens situasjon.

Klagar meiner at mønehøgda ikkje skal endrast.

Klagar påberoper seg likebehandling for andre etablerte bustadar og garasjar i nabolaget:

1. Gbnr 137/727 sin utsikt med etablert bustad på 137/361
2. Gbnr 137/563 – dobbel garasje – mønehøgde 6,7m
3. 137/294 – dobbel garasje – mønehøgde 9,4m
4. 137/532 sin utsikt til 137/128 (bustad) og 137/536 (garasje til 137/128)

Klager kan imøtесе ein ny plassering av garasjen, men det er kommunen som må angi kor mange meter garasjen skal flyttast og vise eksakt plassering som kan godkjennast for å ivareta utsikt til nabo garasje.

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av klagen på løyve for oppføring av frittliggande dobbel garasje og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Vurdering garasje

Garasjen er tiltenkt veteranbil og er prosjektert med naudsynt høgde samt at det vert mogleg for eit garasjeloft.

I følgje klagarane avviker mønehøgda på garasjen frå det som kan godkjennast. Det er ønskeleg med maksimal mønehøgde på nybygg tilsvarande mønehøgde på eksisterande bygg.

Ein garasje skal ha ei utforming utifrå bygget sin objektive bruk. Garasjen på 7,2m er større i høgda enn det som normalt sett reknast som tilstrekkeleg for ein garasje til eit bustadhus, der høgda og omfang skal vere tilpassa to personbilar.

Med mønehøgda på garasjen, får bygget ei høgde tilsvarande eit bustadhus og vil framstå som eit massivt bygg. Når garasjen også er prosjektert med tre vindauge på garasjeloftet og

med to inngangsdører på kvart sitt terreng nivå, så framstår garasjen visuelt sett meir som eit lite bustadhus enn ein garasje. Vi kan ikkje sjå at det er gjeve godkjenning til garasjer med denne høgden eller utforminga i bustadområdet. Garasjen er etter dette ikkje tilpassa omkringliggende bustadmiljø.

Synfaringa gjorde det klart for administrasjonen at garasjen er omsøkt for stor. Etter vår vurdering kan det her gis løyve til garasje tilpassa to personbilar, men høgda må flukte med den blå bustaden slik det er synt på bilete 2,6,7 og 8 frå synfaringa og med maksimalt mønehøgde på 5,2 m. I tillegg må garasjen ha tilstrekkeleg avstand frå bustaden til at den ikkje tek sjøutsikta frå gbnr. 137/451. Tiltakshavar får da moglegheit til å gjere nytte av garasjeloftet og nabo vil ikkje miste meir utsikt i høgda enn dagens situasjon.

Vi legg til grunn at klagar sine eigedomar vert forringa med tanke på utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve som følgje av garasjen på gbnr 137/253. Då garasjen er høgare enn det som er vert vurdert tilstrekkeleg for ein garasje til eit bustadhus med ein bueining, så vert ulempa for klagarane sine eigedomar større enn det som er pårekneleg og må tolast i eit bustadområde. Vi kan ikkje sjå at omsynet til bruk av garasjen til veteranbil er eit omsyn som kommunen kan legge vekt på, all den tid bruken skal tilretteleggast for personbilar. Det ligg føre kvalifisert ulempe for nabo. Då ulempa er kvalifisert, har kommunen heimel til å krevja anna høgde, jf. pbl. § 29-4 første ledd.

Administrasjonen er ikkje negativ til at tiltakshavar får løyve til å føra opp ein garasje på tomte dersom garasjen sitt omfang vert redusert og bygget vert utforma slik at det samsvarar med bygget sin funksjon. Garasjen skal vere tilpassa to personbilar, flukte med den blå bustaden slik det er synt på bilete 2,6,7 og 8 frå synfaringa og ha ei maksimal mønehøgde på 5,2 m. Garasjen må ha tilstrekkeleg avstand frå bustaden til at den ikkje tek sjøutsikta frå gbnr. 137/451. Tiltakshavar får då moglegheit til å gjere nytte av garasjeloftet og nabo vil ikkje miste meir utsikt i høgda enn dagens situasjon.

Høgde og utforming av garasje, må prosjekteringa løysa og eventuelt gjennom ein førehandskonferanse med kommunen si Plan- og byggesaksavdeling.

Konklusjon garasje

Det er administrasjonen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen på garasjen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

Det vert gjeve avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje.»

Innleiingsvis vert det vist til at administrasjonen ikkje er negativ til at tiltakshavar får løyve til å føra opp ein frittliggande dobbel garasje på tomte. Vilkår er at garasjen sitt omfang vert

reduisert og bygget vert utforma slik at det samsvarar med bygget sin funksjon. Garasjen skal vere tilpassa to personbilar, flukte med den blå bustaden slik det er synt på bilete 2,6,7 og 8 frå synfaringa og ha ei maksimal mønehøgde på 5,2 m. Garasjen må ha tilstrekkeleg avstand frå bustaden til at den ikkje tek sjøutsikta frå gbnr. 137/451. Tiltakshavar får då moglegheit til å gjere nytte av garasjeloftet og nabo vil ikkje miste meir utsikt i høgda enn dagens situasjon. Dette sikrer begge partar i saka og maksimal mønehøgde og plassering av garasjen vert løyst.

Vidare presiserer administrasjonen at høgde og utforming av garasje, må prosjekteringa løysa og eventuelt gjennom ein førehandskonferanse med kommunen si Plan- og byggesaksavdeling.

Administrasjonen ønskjer også å vise til at klagar er gitt løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse utan at nabomerknadene i form av ulemper i høve utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve førte fram. Bakgrunnen er at det gjennom åra har vore rom for fasadeendringar på bustad i form av tilbygg og at det er mogleg å auke byggmassen på eigedomane i bustadområdet. Å nytte tilbygget til naudsynt auke av bruksareal er eit føremål som kommunen tilgodeser og må difor vurderast strengt i høve naboars ulempe med tiltaket. Grantrær i grensa mot gbnr 137/791, slik dei var synt på bilete 1 og 5, skal i følgje tiltakshavar fjernast og gje betre utsikt for naboar. Dette vil til ein viss grad kompensere for tapt utsikt ved oppført tilbygg. Ulempene med tilbygget i høve utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve går ikkje ut over det som det var pårekneleg og må tolast i eit etablert bustadområde der det er opna for fortetting med tilbygg gjennom gjeldande reguleringsplanen. Det lå difor ikkje føre kvalifisert ulempe for nabo med tilbygget.

At situasjonen må vurderast annleis for naboane for oppføring av frittliggande dobbel garasje vart klarlagt for administrasjonen etter synfaringa den 11.06.2020 på klagarane sine eigedomar med moglegheita til å sjå utsikt frå bakkeplan og terrasser. Garasjen med mønehøgde 7,2m vil forringa naboane sin eigedomar med tanke på utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve. Garasjen er høgare enn det som er vert vurdert tilstrekkeleg for ein garasje til eit bustadhus med ein bueining. Ulempa for klagarane sine eigedomar er større enn det som er pårekneleg og må tolast i eit bustadområde. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet til bruk av garasjen til veteranbil er eit omsyn som kommunen kan legge vekt på, all den tid bruken skal tilretteleggast for personbilar. Det ligg føre kvalifisert ulempe for nabo med garasjen.

Vidare viser klagar til situasjonen slik den var i 2017 med trær på oppsida av eigedomen. Situasjonen i høve utsikt, sol- og lystilhøve for nabo er lik uavhengig av om det er trær eller garasje som er etablert på eigedomen. Administrasjonen er ikkje einig at det er situasjonen i 2017 som skal vere utgangspunkt for dagens vurdering. Det er tilhøve slik dei framstår på noverande tidspunkt som skal vektleggast. I dag er det ingen trær som tar utsikt frå nabo. Garasjen er ein endring i høve dagens situasjon som gir naboar kvalifisert ulempe. Klagars merknad tilleggast ikkje vekt.

Det at klagar har endra teikningar og plassering undervegs, endrar ikkje det standpunkt at det er garasjen si verknad for nabo i høve ulemper i form av tapt utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve som må vurderast.

Klagar påberoper seg likebehandling ved å vise til andre etablerte garasjar i nabolaget. Likebehandling for den offentlege forvaltninga betyr at like saker vert behandla likt. For å kunne påberope seg likebehandling må det ligge føre faktisk og rettsleg likskap i saken. Same plangrunnlag og lovverk som i vår sak må ha vore nytta ved gitt løyve (rettsleg likskap). Det må vere same type tiltak og same tilhøva som i vår sak (faktisk likskap).

Klagar påberoper seg likebehandling for andre etablerte bustadar og garasjar i nabolaget:

1. Gbnr 137/727 sin utsikt med etablert bustad på 137/361
2. Gbnr 137/563 – dobbel garasje – mønehøgde 6,7m
3. 137/294 – dobbel garasje – mønehøgde 9,4m
4. 137/532 sin utsikt til 137/128 (bustad) og 137/536 (garasje til 137/128)

Klagar viser til gbnr 137/727 sin utsikt med etablert bustad på 137/361. Det vart gjeve rammeløyve til oppføring av bustad på 137/361 den 07.07.2009 med bakgrunn i gjeve dispensasjon frå 31.05.2006. Vilkår for dispensasjon var at bygget måtte leggst ned i terrenget for å redusere visuell eksponering. Det var sist gjeve vedtak om mellombels bruksløyve, dispensasjon og endringsløyve for bustad den 27.01.2017. Byggesaka begynte på 137/361 i 2006 som er over 14 år sidan og med eit anna plangrunnlag og lovverk enn vår sak. Nabomerknad med tanke på tappt utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve vart ikkje mottatt. Bustad er eit anna type tiltak enn garasje. Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap. Saka kan ikkje påberopast som ledd i likebehandling. Derimot kan saka nyttast som døme på at den visulle eksponeringa av bustaden er søkt redusert ved å legge bustaden lengre ned i terrenget.

Klagar viser til gbnr 137/563 – dobbel garasje – mønehøgde 6,7m. Det er gjeve løyve til oppføring av dobbel garasje på 70m² med skriftleg samtykke frå nabo med plassering 1,97m frå nabogrensa den 15.04.2005. Vedtaket er fatta for over 15 år sidan med eit anna plangrunnlag og lovverk enn vår sak. Nabomerknad vart ikkje mottatt. I tillegg gav nabo samtykkje til oppføring av garasjen i motsetnad til vår sak der det ikkje ligg føre samtykkje frå nabo til oppføring av garasje. Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap. Saka kan ikkje påberopast som ledd i likebehandling.

Klagar viser til gbnr 137/294 – dobbel garasje – mønehøgde 9,4m. Det er gjeve løyve til oppføring av garasje for større køyretøy til dømes buss og med loft, ca. 70m² den 29.04.2004. Garasjen vart plassert i grensa til gbnr 137/183 og skriftleg samtykkje vart gjeve. Loftet til garasjen skal ikkje nyttast til varig opphald, dvs. at innreiing av rommet er ikkje godkjent. Vedtaket er fatta for over 16 år sidan med eit anna plangrunnlag og lovverk enn vår sak. Nabomerknad vart ikkje mottatt. I tillegg gav nabo samtykkje til oppføring av garasjen i motsetnad til vår sak der det ikkje ligg føre samtykkje frå nabo til oppføring av garasje. Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap. Saka kan ikkje påberopast som ledd i likebehandling.

Klagar viser til gbnr 137/532 sin utsikt til 137/128 (bustad) og 137/536 (garasje til 137/128). Det er gjeve løyve til bustad med garasje den 22.06.1995. Vedtaket er fatta for over 25 år sidan med eit anna plangrunnlag og lovverk enn vår sak. Nabomerknad vart ikkje mottatt. Det ligg

ikkje føre rettsleg og faktisk likskap. Saka kan ikkje påberopast som ledd i likebehandling.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket om avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje 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 grunngjeven, 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 grunngjevast, 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 vidarendt 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 vesentlege 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:

24.09.2020	Stadfestar mottatt klage på avslag på søknad om oppføring av frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1450219
25.08.2020	Klage på vedtak - GBNR 137/253 Alver	1434942
25.08.2020	Klage	1434943
30.07.2020	Om klage - gbnr 137/253 Alver	1425731
30.07.2020	Førespurnad om møte og endra klagefrist - gbnr 137/253 Alver	1425729
13.07.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og oppføring av garasje tas delvis til følge - gbnr 137/253 Alver	1422563
10.06.2020	Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt (14770) kote	1404034
10.06.2020	Mottatt tilleggsdokumentasjon - oppdaterte teikningar med kotehøgde - gbnr 137/253 Alver	1404033
10.06.2020	Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader (14771) kote	1404035
05.05.2020	Tilsvar til klage - gbnr 137/253 Alver	1386552
05.05.2020	20/18916 Oversending av klage til uttale - gbnr 137/253 Alver	1386551
05.05.2020	Foto	1386553
05.05.2020	Foto	1386554
05.05.2020	Foto	1386555
05.05.2020	Foto	1386556
05.05.2020	Foto	1386557
05.05.2020	Foto	1386558
14.04.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1371987
14.04.2020	klage Alver kommune	1371915
14.04.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253	1371914
25.03.2020	Løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1366269
09.01.2020	Vedl D1 - Situasjonsskart med byggjegranser - gbnr 137_253 .jpg	1337418
09.01.2020	Vedl E1 - Tilbygg Fasader	1337419
09.01.2020	Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt	1337420
09.01.2020	Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader	1337421
27.08.2020	Klage på avslag av oppføring av ett trinn frittliggende dobbelt garasje - gbnr 137/253 Alver	1436184
27.08.2020	E-post - Utfyllende klage	1436185

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 01.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
138/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Klage på utviding av eksisterande flytebrygge- gbnr 231/70 Bjørsvik

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagene vert teke til følgje og vedtak fatta av areal, plan og miljø i sak 20/853 med saknr. 094/20, datert 10.06.2020, jf. saknr. 005/20, datert 05.02.2020, om dispensasjon for utviding av flytebrygga samt delegert vedtak, datert 03.08.2020, om løyve til utviding av flytebrygga 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 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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 231/70
Adresse: Bjørsvik hamn
Tiltakshavar: Bjørsvik Båtlag v/ Helge Blåsternæs
Klagar: 1) Turid Folkestad

2) Laila Vingsgård og Espen Vingsgård

3) Jo Gjerstad representert av Sweco

4) Nordhordland Veteranbåtlag

Saka gjeld klage på løyve til utviding av eksisterande flytebrygge, der tiltaket krev dispensasjon. Utvidinga er 12 meter lang og 2,48 m brei. Eksisterande flytebrygge med utviding skal dreiest litt mot sør og vil strekke seg totalt 48 lengdemeter ut i sjø.

Areal, plan og miljø utvalet (APM) har i sak 20/853 i møte den 10.06.2020, jf. vedtak av 05.02.2020, gjeve dispensasjon for utviding av flytebrygga. APM var på synfaring før møtet den 05.02.2020. Vedtaket frå APM den 10.06.2020 og 05.02.2020 vart samrøystes vedteke.

Vedtaket av 10.06.2020 har følgjande ordlyd:

«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.»

Administrasjonen har i delegert vedtak, datert 03.08.2020, gjeve løyve til utviding av flytebrygga. Administrasjonen sitt delegerte vedtak av 03.08.2020 har følgjande ordlyd:

«Det gis løyve til utviding av eksisterande flytebrygge som omsøkt, jf. plan- og bygningslova § 20-4 bokstav e, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal stetta eventuelle vilkår gitt i løyve i frå kommunens samferdselsavdeling, datert 06.03.20.*
- Tiltaket skal stetta eventuelle vilkår gitt i løyve i frå Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS, datert 03.07.20.*
- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 2019.03.05 med heimel i pbl. § 29-4.»*

Saka omfattar i tillegg klageavgjerd frå Fylkesmannen i Vestland, datert 11.09.2020, som opphevar vedtak av 05.02.2020 fatta av utval for areal, plan og miljø, saknr. 005/20 , jf. saknr. 094/20, datert 10.06.2020, om dispensasjon for utviding av flytebrygga grunna manglande grunngjeving.

Klageavgjerda er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

«Etter en gjennomgang av saken har Fylkesmannen kommet frem til at begrunnelsen som utvalget har gitt ikke oppfyller kravene til begrunnelse som stilles i fvl 24 og 25. Ut fra begrunnelsen som er gitt er det ikke mulig for Fylkesmannen å vurdere om korrekt lovforståelse er lagt til grunn.

Den manglende begrunnelsen representerer en saksbehandlingsfeil som vi ikke kan utelukke at har virket inn på resultatet i saken, jf. prinsippet i fvl § 41. Fylkesmannen må på bakgrunn av dette oppheve Alver kommune sitt vedtak av 05.02.2020, sak 005/20. Saken sendes med dette tilbake til kommunen for ny behandling.

Vil presisere at vi med vårt opphevingsvedtak ikke har ment å legge føringer for resultatet ved kommunens nye behandling av saken.

Vi gjør likevel oppmerksom på at kommunen ved den nye behandlingen av saken må sikre at kravene til begrunnelse er oppfylt, og at det synliggjøres at det er foretatt de nødvendige vurderingene som pbl § 19-2 forutsetter.

Vi ber også om at kommunen tar stilling til de ettersendte merknadene fra Nordhordland Veteranbåtlag når saken behandles på nytt.»

APM må no må ta stilling til dispensasjonen på nytt då vedtaket er oppheva grunna manglande grunngjeving.

APM må også ta stilling til klage på administrativt løyve, datert 03.08.2020. Det administrative løyvet baserte seg på dispensasjonen frå APM. Når det var gitt dispensasjon, kunne tiltakshavar gis løyve til tiltaket.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå naboar Turid Folkestad i skriv av 19.02.2020, Laila Vingsgård

og Espen Vingsgård i skriv av 01.03.2020 og Jo Gjerstad i skriv av 07.03.2020 over vedtak fatta av areal, plan og miljø i sak 20/853 med saknr. 094/20, datert 10.06.2020, jf. saknr. 005/20, datert 05.02.2020 om dispensasjon for utviding av flytebrygga.

Kommunen har mottatt klage frå nabo Jo Gjerstad representert av Sweco i skriv av 10.08.2020 og 18.08.2020 og part i saka Nordhordland Veteranbåtlag i skriv av 29.06.2020 jf. 18.02.2020, 11.08.2020 og 03.09.2020 over delegert vedtak, datert 03.08.2020, om løyve til utviding av flytebrygga.

Nordhordland Veteranbåtlag vart ikkje gjeve partsrettar ved behandlinga av dispensasjonen. I klageomgangen for løyve har administrasjonen foretatt ein ny vurdering. Nordhordland Veteranbåtlag er gjeve partsrettigheitar då tiltaket, ifølgje dei, får direkte betyding for deira tilgang til sjøen jf. forvaltningslova §2. Dette følgjer også forutsetningsvis frå Fylkesmannen i Vestland i si klageavgjerd, datert 11.09.2020.

Då dispensasjonen er oppheva av Fylkesmannen i Vestland og klage på dispensasjon og klage på løyve gjeld same tiltak, vert klagene på dispensasjon og klagene på løyve handsama under eitt. Det vert med andre ikkje skilt mellom klage på dispensasjon og klage på løyve. Klagene på dispensasjonen framført av Turid Folkestad, Laila Vingsgård og Espen Vingsgård og Jo Gjerstad samt klage på løyve frå Jo Gjerstad representert av Sweco og frå Nordhordland Veteranbåtlag vert behandla som klage på utviding av eksisterande flytebrygge, der tiltaket har krav til dispensasjon.

Til støtte for samla handsaming av klagene, er at merknadane i hovudsak går ut på det same, dvs. ulempe for nabo og part med bruk av området i og rundt Bjørsvik hamn med tiltaket.

Dei prosessuelle tilhøva, som er påberopt av klagar, Jo Gjerstad representert av Sweco, vert handsama som eit eige punkt.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagene er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 14.10.2020, og blir handsama innan

fristen som administrasjonen har vurdert å vere frå datert klageavgjerd, den 11.09.2020.

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.

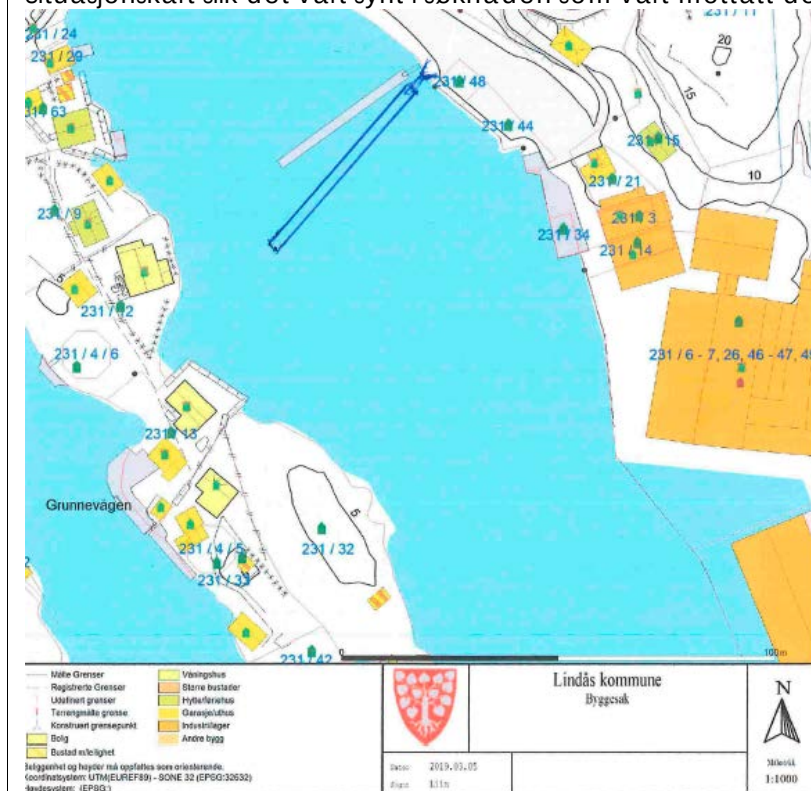
Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Lindås kommune (KPA) er definert som Småbåthamn – S4. Tiltaket ligg også i omsynssone for kulturminne og kulturmiljø. Kulturminne og kulturmiljø av særskilt verdi skal ivaretas for framtida, jf. KPA pkt. 4.2.4. Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel § 1.10 – byggegrense mot sjø og § 6.11 – krav om reguleringsplan.

Kart/foto

Situasjonskart slik det vart synt i søknaden som vart mottatt den 15.03.2019



Målsatt situasjonskart, slik det er synt i «Klage på avslag på søknad for eksisterande

flytebrygge», saknr 134/19 for Plan- og miljøutvalet i tidlegare Lindås kommune, datert 09.12.2019. Situasjonsskartet viser målsatt omsøkt kai saman med eksisterande kai.



Bjørsvik hamn



Bilete innsendt av Nordhordland Veteranbåtlag til klagen



Vedtak frå annan mynde - Bergen hamn

Det er gjeve vedtak frå Bergen Hamn, datert 03.07.2020. Administrasjonen viser til at vedtaket ikkje lengre er gyldig då det på nåverande tidspunkt ikkje ligg føre gyldig dispensasjon i saka etter at Fylkesmannen oppheva kommunen sitt vedtak om dispensasjon.

Vedtaket frå Bergen Hamn er i hovudsak grunngjeven slik:

I forbindelse med søknaden har det kommet inn en merknad i saken. Merknaden går i hovedsak ut på at manøvrering til egen kai blir vanskeliggjort dersom flytebryggen blir utvidet som omsøkt. Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS (BF IKS) gjør i den anledning oppmerksom på at omsøkte utvidelse av flytebryggen kun er vurdert etter reglene i havne- og farvannsloven (hfl.).

Med bakgrunn i ovennevnte vurderer BF IKS at omsøkt plassering av flytebryggen kan vanskeliggjøre tilkomst og bruk av kaia til vedkommende som har sendt inn merknaden, men kan ikke se at den «åpenbart» vil krenke tilflottsretten. Det legges vekt på forutsetningskravet

for og eventuelt vurdere den enkeltes rett til ferdsel etter hfl., hvor det veier tungt at det må være en «åpenbar» krenkelse.

BF IKS vurderer at den omsøkte flytebryggen ikke vil hindre tilflottsretten i en slik grad at den ikke kan tillates. Hovedhensyn som skal ivaretas etter havne- og farvannsloven, den alminnelige sikkerheten og fremkommeligheten i sjø, vurderes som ivaretatt i denne saken.

Klagegrunnar

Klagene er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagarane viser til at dei privatrettsleg tilhøva, slik som manglande samtykke til plasseringa, ikkje er stetta i saka. Det ikkje er framlagt tilstrekkelig dokumentasjon på at parkeringsproblemet er løyst på en god måte. Det er fremja uro kring påverknaden for miljø, natur og dyreriket i området med bakgrunn i at fleire og større båtar gir økt forureining. Det er ein stor mengde ender og en voksende svanefamilie som har fast tilhaldsstad i Bjørsvik. Ein større mengde båttrafikk og meir krunglete og uoversiktlig veg inn til innsida av flytebrygga, vil utgjere ein større fare for dei som nyttar sjøen til å bade.

Det vil også gje store utfordringar for Nordhordland Veteranbåtlag å kunne nytte sin veteranbåt då denne er avhengig av god plass til å snu etter ein velkjent og gamal metode som har vore nytta sidan 1908. Den nye utvida flytebryggja kjem i direkte konflikt med sedvanleg manøvrering. Å nytta annan manøvrering vil ikkje kunne utførast med akseptabel risiko ved normale vind og straumtilhøve. Utviding av flytebrygga betyr ein stans i bruken av veteranbåten.

Klagarane stiller spørsmål om det er behov for fleire båtplassar slik det er søkt om. Dessutan vert framtidige tiltak for andre i området i sjø vanskeliggjort med omsøkte tiltak. Det vil ikkje vere nok ledig sjøareal dersom tilsvarande tiltak etableras på motsett side av sundet.

I tillegg er det påberopt prosessuelle forhold i høve krav til ansvarsrett for tiltaket samt om søknaden kan behandlast når situasjonskartet lagt ved søknaden ikkje er målsatt.

Klageavgjerda frå Fylkesmannen i Vestland er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannens vurdering

Under utvalgets behandling i møte den 05.02.2020 ble det gitt følgende begrunnelse:

«APM tar klagen til følge. 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 eksisterende flytebrygge. Dette er å anse som en mindre endring på eksisterende flytebrygge.

Den nye endringen er innenfor området som er avsatt til småbåthavn. Passasjen inn i vågen vil bli uforandret 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.»

Under behandling av klagesaken den 10.06.2020 viser utvalget til begrunnelsen som de ga den 05.02.2020, og at de ikke kan se at det har kommet nye momenter i klagen.

Administrasjonen har både i vedtak datert 02.10.2019 og i saksfremstillingen før klagesaken ble behandlet den 10.06.2020 kommet til et annet resultat enn utvalget. Administrasjonen konkluderte begge gangene med at vilkårene for å dispensere fra plankravet ikke er oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Slik administrasjonen ser det så blir hensynene bak plankravet vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. I vurderingen vises det blant annet til at forvaltningspraksis i kommunen de senere årene har blitt strengere når det gjelder tiltak i strandsonen, og at utbygging bør skje etter en reguleringsplan og ikke gjennom dispensasjoner. Administrasjonen viser også til at Bjørsvik er relativt tettbygget av boliger, fritidsboliger, kommunale eiendommer, småbåthavner og industri, og det allerede er utfordringer knyttet til bilparkering på land og manøvrering til sjøs. Slik administrasjonen ser det så er det uheldig at en ytterligere utvidelse av området skal skje uten at det utarbeides en helhetlig plan. Det påpekes at selv om utvidelsen av flytebryggen er relativt liten av størrelse, ser det det som uheldig at det åpnes for en utvidelse uten at flere parter og berørte myndigheter blir involvert i prosessen, spesielt når det er interessekonflikter i området. Det vises også til at forhold som forurensing, parkering og bading vil være en naturlig del av en planprosess. Administrasjonen konkluderer med at dispensasjon i dette tilfellet vil være uheldig, og at vilkårene ikke er oppfylt, jf. § 19-2.

Fylkesmannen vil vise til at utvalget sin begrunnelse er svært kortfattet. Det er vist til noen momenter som de har vektlagt, men begrunnelsen er ikke konkret knyttet opp mot vilkårene i pbl § 19-2. Begrunnelsen må vise at utvalget har identifisert hva som er hensynene bak plankravet og byggeforbudet i strandsonen, og hvilke vurderinger som ligger bak konklusjonen om at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Det må også vises til konkrete og relevante fordeler ved å dispensere, disse må vurderes og vektas opp mot ulempene som dispensasjon vil kunne medføre.

Det er viktig at begrunnelsen for enkeltvedtak utformes på en måte som viser hvordan kommunen har kommet frem til resultatet i saken. Vi vil også påpeke at kravene til begrunnelse skjerpes ytterligere når utvalget kommer til et annet resultat enn administrasjonen, som har gitt en grundig redegjørelse for sitt syn i saken. Dette synspunktet kan bl.a. utledes av Sivilombudsmannens sak 2012/640, sak om ny 420 kV kraftledning gjennom Bremanger kommune. Der uttales det bl.a. følgende:

«Men når departementet velger et trasévalg som ikke følger fagutredningene, stiller det særlige krav til begrunnelsen. I tillegg til en klar beskrivelse av faktum og de vurderinger som er foretatt, må det kreves at avgjørelsen fremstår som konsistent i den forstand at resultatet følger som en naturlig konsekvens av premissene.»

VURDERING

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

«Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet og byggegrensa mot sjø vert sett vesentleg til side som følgje av utvidinga av flytebrygga. Bjørsvik er relativt tett bygd av både bustadar, fritidsbustadar, kommunale eigedomar, småbåthamner og industri. Det er for eksempel allereie utfordringar med bilparkering på land og manøvrering i sjø. Kommunen ser det som uheldig at ein ytterlegare utviding av området skal skje utan ein plan for området.

Sjølv om utvidinga av flytebrygga er av relativ liten størrelse, så meina vi det er svært uheldig å opna for ein utviding utan at fleire partar og mynde blir involvert i prosessen. Dei mottatte nabomerknadane gir ein klar indikasjon på at det er interessekonfliktar i området, og da synast utviding basert på ein dispensasjon som ein dårleg løysing.

Vidare kom det fram at:

«Behov og plassering av parkeringsplassar er noko som ein plan vil ta stilling til. At dei fleste av dagens brukarar i dag har parkering på egne områder kan vi ikkje så som tilfredsstillande for ei vidare utvikling av området. Kommunen kan ikkje sette vilkår for bruk av plassane.

Brygga som er søkt om har ein total lengde på 48 meter. Med båtar på begge side, og ein gjennomsnittsplass på 3 meter, vil brygge kunna holda rundt 30 båtar. Dette vurdert opp mot kommuneplanen sine parkeringskrav, så vil eit slikt anlegg krevje minimum 10 parkeringsplassar. Då er det ikkje tatt omsyn til eventuell andre aktivitetar i området satt av i småbåtanlegg.»

Når det gjeld argumenta knytt til forureining, bading og mogligheit for moring i frå flytebrygge, så vil administrasjonen vise til at dette er tilhøve som vil vere ein naturleg del av ein plansak. Samstundes er arealet brygga skal utvidast på satt av til småbåthamn i kommuneplanen, og det kan ikkje påreknast å bade eller å ha egne moringar i desse områda. Administrasjonen er negativ til at desse momenta skal behandlast i ein byggesak,

og ikkje eit planarbeid.

Tiltaket ligg også i omsynssone for kulturminne og kulturmiljø. Kulturminne og kulturmiljø av særskilt verdi skal ivaretas for framtida, jf. KPA pkt. 4.2.4. Nye tiltak vil normalt sett ikkje kunne godkjennast innanfor sona utan særskilt handsaming. Kulturminne er definert som konkrete synbare spor etter eldre tiders liv og virke. Særlig med tanke på veteranbåtlaget som har brukt hamneområdet med ein velkjent og gamal metode sidan 1908, så kan deira bruk av området truleg karakteriserast som eldre tiders liv og virke. Utredning av området som kulturmiljø blir først ivaretatt i ein planprosess og er eit ytterligare moment som styrker kravet om plan.

Tal interessekonfliktar som gjer seg gjeldande er høgt og fleire andre tilhøve gjer at tiltaket må avklarast i ein planprosess og ikkje søkjast løyst med ein dispensasjon. Å gje dispensasjon og løyve i saka vil kun ytterligare forsterke dei harde motsetningane som er fremja i saken. Ein planprosess legg til rette for ein grundig vurdering av alle påberopte og gjeldande tilhøve slik at brukarane av området rundt Bjørsvik hamn får sin stemme høyrte. Ein dispensasjon, som kun tilgodeser ein part, er difor ikkje den rette vegen å gå.

Klagarane påberoper seg manglande privatrettslege tilhøve.

Administrasjonen viser til vurderinga av dei privatrettsleg tilhøva som vart gjort ved handsaminga av løyvet til utviding av flytebrygge, datert 03.08.2020:

«Privatrettslege tilhøve

Kommunen stillar spørsmål om søkjar faktisk har dei nødvendige privatrettslege rettighetane til å utvide flytebrygga som omsøkt. Høgsterett avsa i 2011 ein dom (HR-2011-714-A) som gjaldt eigedomsrett i sjøgrunn. Saka er ikke direkte samanliknbare med denne søknaden, men Høgsterett uttalte at

«Hovedregelen er at eiere av grunn ned til strandlinjen har eiendomsrett ut i sjøen til marbakken eller – hvis marbakke ikke kan påvises – til to meters dybde ved middels lav vannstand».

Vidare uttalte høgsterett at det ikkje er rettslege holdepunkt for at eigedomsretten i sund på generelt grunnlag kan etablerast etter eit midtlinjeprinsipp eller andre rettsgrunnlag.»

Det er etter vårt syn ikkje klart kor eigedomsgrensene i Bjørsvika går. Det er derimot heller ikkje byggesaksavdelinga si rolle eller mynde å avgjera dette.

Vi kan dermed ikkje sjå at det er åpenbart at søker ikkje har dei nødvendige rettighetane, jf. plan- og bygningslova § 21-6. Vi har derfor tatt søknaden til behandling.

Vårt vedtak er derimot ikkje ei avgjerd av dei privatrettslege forholda. I alle tilfelle må tiltakshavar sikra seg dei nødvendige privatrettslege rettighetane før han setter i gang med arbeid.»

Administrasjonen vurderer at dei privatrettslige forholdene i saka er usikre. Samtidig er lista for avvise en søknad svært høy, jf. pbl § 21-6. Det skal være åpenbart at søker ikke har rettar for å kunne avvise søknaden. Klargjering av nabogrenser og rettigheter i sjø må evt. avgjerast av rett mynde som er rettsapparatet. Etter plan- og bygningsloven skal kommunen handsame saken så lenge det ikkje er klart at tiltakshavar ikkje har retten. Dette inneber ikkje at tiltakshavar der har eller får retten. Søkar har i vår sak lagt ved stadfesting av rett til tilkomst til flytebrygge frå kommunen, datert 30.09.2018. Etter dette er det ikkje lagt fram dokumentasjon som gjer det åpenbart at søker ikkje har dei privatrettslege rettar som søknaden forutsett.

Klagar Jo Gjerstad ved Sweco påberoper seg prosessuelle forhold i høve til krav til ansvarsrett for tiltaket og om søknaden kan behandlast når situasjonskartet vedlagt søknaden ty mottatt 15.03.2019.

Vurderingen om administrasjonen skulle kreve ansvar eller ikke ble tatt i byggesaken. Tiltaket var i grenseland, men administrasjonen landa på at tiltaket var utan ansvar då det skulle brukes standardelementer samt at utvidelsen ikkje er særlig stor. Administrasjonen er ikkje einig i klagars påstand om at heile flytebrygga skal vurderast som eit komplett nytt tiltak. Det er ei utviding av eksisterande flytebrygge som er tiltaket.

Vidare er det tiltakets kompleksitet som skal vurderast. At det i saksgangen har vore mange klagar, naboar og uttalar, har ikkje noko å si for vurderinga om tiltaket medfører bruk av ansvarleg føretak.

Administrasjonen si vurdering om at tiltaket ikkje krev bruk av ansvarleg føretak, er ein prosessledande avgjerd som ikkje kan påklagast, jf. SAK10 kapittel 3. Sett hen til tiltakets art og omfang, er det heller ikkje eit tiltak som i større grad skulle ha vore utreda og grunngjeven nærara frå administrasjonen si side.

Situasjonskartet vedlagt søknaden mottatt 15.03.2019 er ikkje påført målsatt avstand til nabogrense eller annen bebyggelse. Det er i utgangspunktet krav til målsatt situasjonskart ved søknad. Samtidig er tiltaket illustrert og syner forlenging og plassering av flytebrygga. Det er mogleg å forstå kva slags tiltak det er søkt om. I tillegg er situasjonskartet, som er utstedt av tidlegare Lindås kommune, i målestokk 1:1000. Dette gjer det mogleg for klagar og administrasjonen å måle lengda på flytebrygga samt avstand. Feilen har ikkje verka inn på vedtakets innhald, jf. fvl. §41.

Målsatt situasjonskart er sendt kommunen og lagt ved kart/foto i «Klage på avslag på søknad for eksisterande flytebrygge», saknr 134/19 for Plan- og miljøutvalet i tidlegare Lindås kommune, datert 09.12.2019. Dette situasjonskartet viser målsatt omsøkt kai saman med eksisterande kai. Saksframlegget er gjort tilgjengeleg for klagar og feilen med manglande

målsatt situasjonskart må anses repartert på dette tidspunkt. Sjølv om det ikkje er synt tal båtplassar, så er dette av mindre relevanse då storleiken på båtplassar kan variere.

Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at klagane 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 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:

11.09.2020	Vedtak - gbnr 231/70 Bjørsvik (hamn) - utvidelse av flytebrygge	1444311
09.09.2020	Oversending av klage til uttale - gbnr 231/70 Bjørsvik	1443150
12.08.2020	Nordhordland Veteranbåtlag, vedlegg til klage.	1429295

	Billedokumentasjon.	
08.07.2020	Klage på tillatelse til utviding av flytebryggje i Bjørsvik	1420726
30.06.2020	Bergen og Omland Havnevesen	1415526
30.06.2020	Merknad til søknad om utviding av flytebrygge - gbnr 231/70 Bjørsvik	1415525
19.08.2020	Supplerende klage på vedtak - utvidelse av brygge - gbnr 231/70 Bjørsvik	1432364
19.08.2020	Klage Jo Gjerstad_til utsendelse (002)	1432365
19.08.2020	Notatstil - epost sendt 10.08.2020	1432374
09.09.2020	Stadfestar mottatt klage - gbnr 231/70 Bjørsvik	1443057
12.08.2020	Ettersending av billedokumentasjon på klage ang utviding av flytebryggje i Bjørsvik gbnr 231/70	1429294
11.08.2020	Utvidelse flytebrygge - fristavbrytende klage på vedtak	1429038
08.07.2020	Kopi av klage på vedtak frå BOF om løyve til utviding av eksisterande flytebrygge – gbnr 231/70 Bjørsvik	1420725
08.07.2020	Bergen og Omland Havnevesen	1420727
03.07.2020	Vedtak - Tillatelse til utvidelse av eksisterende flytebrygge - gbnr 231/70 Bjørsvik	1419053
03.07.2020	Godkjent kartutsnitt.PDF	1419054
03.07.2020	Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.PDF	1419055
11.06.2020	Klage på løyve til utviding av eksisterande flytebrygge - gbnr 231/70 Bjørsvik	1397118
16.03.2020	Tilbakemelding om behov for vedtak etter veglova - GBNR 23170 Bjørsvik	1363499
09.03.2020	E-psotmelding - Klage på utviding av ekisterande flytebrygge - GBNR 231/70 Bjørsvik	1361143
09.03.2020	Klage på utviding av eksisterande flytebrygge	1361144
02.03.2020	Klage på vedtak til klagevurdering av 120220	1358452
02.03.2020	Følgeskriv	1358451
21.02.2020	Tilleggsinformasjon - GBNR 231/70 Bjørsvik	1354267
21.02.2020	Klage på dispensasjon - GBNR 231/70 Bjørsvik	1354009
10.02.2020	Trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 231/70 Bjørsvik	1349171
06.02.2020	Klage på avslag på søknad for utviding av eksisterande flytebrygge - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337099
08.01.2020	Klage på vedtak gbnr 231/70 Bjørsvik	1337100
08.01.2020	Avslag på søknad om utviding av eksisterande flytebrygge - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337101
08.01.2020	Uttale vedr - Oversendt søknad om utvidelse av flytebrygge til uttale - gbnr 231/70, Bjørsvik	1337102
08.01.2020	Bjørsvik båtlag sitt tilsva til klage frå Vinsgård - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337104
08.01.2020	sak 19939 - 1914126 EB	1337105
08.01.2020	Merknader til søknad om utviding av flytebrygge gbnr 231/70 Bjørsvik	1337106
08.01.2020	Vedr. merknad/klage til søknad - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337107
08.01.2020	Sak 19939 - 14126EB	1337108
08.01.2020	Opplysningar til saka - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337109
08.01.2020	Tilsva på klage på nabovarsel - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337110
08.01.2020	Byggesaksavdelingen Sak 19939 - 1914126 EB	1337111
08.01.2020	Tilleggsinformasjon til søknad om utviding av eksisterande flytebrygge	1337112
08.01.2020	Merknad til søknad	1337113
08.01.2020	Klage på søknad og nabovarsel - gbnr 231/70	1337114
08.01.2020	Klage på utvidelse av kaianlegg i Bjørsvik	1337115
08.01.2020	Klage på utvidelse av kaianlegg i Bjørsvik	1337116
08.01.2020	20190523_203904	1337117
08.01.2020	20190523_203932	1337118
08.01.2020	20190523_203954	1337119
08.01.2020	20190523_204053	1337120

08.01.2020	20190524_154005	1337121
08.01.2020	20190524_190002	1337122
08.01.2020	20190525_112411	1337123
08.01.2020	60830675_1010672155989060_2449318968716951552_n	1337124
08.01.2020	Fjæra sjø	1337125
08.01.2020	kart	1337126
08.01.2020	skann	1337127
08.01.2020	Mottatt nabomerknad - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337128
08.01.2020	Spørsmål vedrørende mangelbrev - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337129
08.01.2020	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337130
08.01.2020	Opplysningar om tiltakets ytre rammer	1337131
08.01.2020	Nabovarsel	1337132
08.01.2020	Situasjonskart	1337133
08.01.2020	Avtale om tilkomst	1337134
08.01.2020	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 231/70 Bjørsvik	1336918
08.01.2020	Opplysningar om tiltakets ytre rammer	1336919
08.01.2020	Nabovarsel	1336920
08.01.2020	Situasjonskart	1336921
08.01.2020	Avtale om tilkomst	1336922
03.08.2020	Dispensasjon og løyve til utviding av eksisterande flytebrygge - gbnr 231/70 Bjørsvik	1349090

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 29.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
139/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Klage og endringsframlegg til detaljplan Feste kai- og næringsområde - PlanID 1263-201609

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 005/20, datert 20.02.2020, 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.

Saksutgreiing:

Saka gjeld klage på vedtak frå Alver kommunestyre i sak 005/20 i møte den 20.02.2020 om godkjenning av detaljplan Feste kai- og næringsområde med planID 1263-201609. I vedtaket låg det vilkår for godkjenninga som førte med seg mindre justering av førsegn og plankart som er gjennomført. Føremålet med planen er å leggje til rette for utbetring av kaifront, avsetje tomt til bustadhus, mogleg utbygging av mindre leilegheiter, avklare tilkomst og parkeringstilhøve, ramme for vidare næringsverksemd og tiltak knytt til sjø- og hamneområde.

Vedtaket frå Alver kommunestyre i sak 005/20 i møte den 20.02.2020 har følgjande ordlyd:

«Alver kommunestyre 20.02.2020:

Behandling:

Framlegg frå S.Hauge-AP:

Som rådmann med følgende endringer:

På vilkår av :

1. Grense mellom o_VHS og f_VS fjernes.
2. .o_VHS og f_VS slås saman til eit område.
3. Føresegn punkt 5.1 og 5.2 slås saman til eit punkt.
4. Overskrift i punkt 5.1.; Område for Hamneområde/ Småbåthamn(o_VHS). Resten som rådmann

Framlegget vart vedteke mot 1 røyst T.Taranger -SV

KO- 005/20 Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan, med endringar, for Feste kai- og næringsområde, planID 1263-201609

2. Gjeldande plandokument vert:
 1. Planskildring (3.6.2019)

1. ROS-analyse (15.5.2018)
2. Føresegner (9.6.2019)
3. Plankart (9.6.2019) i målestokk 1:1000 på A2

Historikk APM

Areal, plan og miljø (APM) var på synfaring i sak 008/20 før møtet den 05.02.2020.

Innstillinga vart samrøystes vedteke.

Vedtak om innstilling frå areal, plan og miljø den 05.02.2020 har følgjande ordlyd:

«PM- 008/20 Vedtak:

Innstilling frå APM - 05.02.2020:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Feste kai- og næringsområde, planID 1263-201609

3. Gjeldande plandokument vert:
 1. Planskilddring (3.6.2019)
 1. ROS-analyse (15.5.2018)
 2. Føresegner (9.6.2019)
 3. Plankart (9.6.2019) i målestokk 1:1000 på A2”

Klage

Kommunen har mottatt klage og endringsframlegg frå grunneigar Ola K.Feste – gbnr 70/5 og gbnr 70/19 med 1/3 andel over vedtak fatta av Alver kommunestyre i sak 005/20 i møte den 20.02.2020.

Klagerett og klagefrist

Ola K. Feste er grunneigar - gbnr 70/5 og gbnr 70/19 med 1/3 andel- i planområdet og har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 005/20 er kunngjort med ein klagefrist den 03.07.2020. Klagen er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 14.10.2020 og blir ikkje handsama innan fristen. Utval for areal, plan og miljø skal i møtet innstille klagesaka til kommunestyret.

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 og endringsframlegget er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

4.1 a) Køyreveg (SV)

a) Veg o_SV1 er fylkesveg som går tilnærma rettlinja med mur på vestsida og gnr 70 bnr 19 på austsida fram til gnr 70 bnr 27 (Feste kai). Veg o_SV1 har sitt endepunkt ved grensa til Feste Kai. Fylkesvegen går ikkje over gnr 70 bnr 19.

b) Veg f_SV2 som er tilførselsveg til planområdet går ut frå fylkesvegen. Denne tek i planframlegget av frå fylkesvegen ved grensa mellom snuplass for buss og gnr 70 bnr 19 . Denne vegen er teikna inn på plankartet med om lag dobbel breidd i høve til fylkesvegen den går ut frå. I tillegg til å ta uturvande mykje av gnr. 70 bnr 19, vert det ein svært uoversiktleg passasje mellom tidlegare og noverande butikk inne på planområdet. Fleire av dei oppmerka parkeringsplassane på gnr. 70 bnr. 19 vil då måtta nytta tilførselsvegen til planområdet som manøvreringsareal. Dette er av omsyn til trafikktryggleiken lite ynskjeleg.

Framlegg til endring:

Veg f_SV2 tek av frå fylkesvegen om lag 10 m lenger fram enn planframlegget syner. Veg f_SV2 har normalbreidd som 1 felts veg.

Grunngjeving:

Seinhaustes 2018 vart det merka opp parkeringsplassar på gnr. 70 bnr. 19 i samsvar med den tilkomstveg til planområdet det her vert gjort framlegg. Alle parkeringsplassane på gnr. 70 bnr. 19 har turvande manøvreringsareal utan å kome inn på denne vegen. Passasjen mellom tidlegare og noverande butikk vert oversiktleg. Dette har vore i bruk i over 18 månader (dermed inkludert ein sommarsesong) utan at det er kjent at det har vore trafikale uhell eller vanskar.

4.3 Parkeringsplassar (SPA)

c) SPA 3 ligg i traseen for veg nr 3 fastsett i : "Utskiftingsforretning over Feste nordres utmark i Lindås herred. Sluttet 4/6 1945."

Utskrift av denne finn ein i dokument Nr 50/1946 bokført 9. Januar 1946 Nordhordland Sorenskriverembede. Innført i grunnboka den 18. Januar 1946.

Framlegg til endring:

SPA 3 vert teken bort frå traseen for veg nr 3 som er omtala i utskiftinga av Feste nordre si utmark.

Grunngjeving:

Arealet er bandlagt i ovannemnde utskiftsforretning.

d) SPA 4. Denne ligg på gnr 70 bnr 19. Eigarar er: Odd Geir Feste, Karl Feste og Ola K. Feste.

Framlegg til endring:

SPA 4 er parkeringsplass for eigarane i samband med bruk av naustrettane sine. Kan i naudsynt grad nyttast ved utøving av bruksrett til kai. Eigarane kan leige ut parkeringsplassar.

Grunngjeving:

Skøytet på eigedomen syner ingen hefte om parkeringsrett på eigedomen. Kjøpet av denne eigedomen var grunnlaget for vår grunnavståing til Statens vegvesen for opparbeiding av snuplass for buss.»

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved 2. gongs handsaming av planen for gbnr 70/5 og 70/19 og og legg denne til grunn.

Det vart gjort følgjande vurdering:

Odd Geir Feste (70/1) Karl Feste (70/4) Ola Feste (70/5)	· <i>Meiner det skal vere mulig å finne løysningar som er fullnøyande både for tiltakshavar og eigarar med bruksrettar innan for planområdet</i> · <i>Meiner at ei ednring etter eigne framlegg kan eigedom gnr 70 bnr 19 takast ut av planområdet</i> Vidare har ein merknad/innspeil til: Køyreveg - SV · <i>Er teikna inn på skrå over 70/19 og synest nokså brei</i> · <i>Meiner vegen må fylgje FV meir å svinge inn på nordvestre hjørne av 70/19</i> · <i>I tillegg bør denne vegen og vere tilførselsveg til SPA2 og SPA3</i> Annan veggrunn - SVT · <i>Dette er areal av FV404</i> Parkeringsplassar - SPA4 · <i>Er nytta som parkering og snuplass for det meste for butikken</i> · <i>Feste nærkjøp vil få tilbod om leige av parkeingsplassar, resterande plassar vil me som grunneigarar disponere</i> Snuplass · <i>Snuplass til buss er på eit areal som er todelt og tilkomst til parkering for oppsittarane går over denne delen ikkje gnr 70 bnr 19</i>	· <i>Parkeringsareal på gnr 70 bnr 19 ligg inne i plan for å sikre oppstilling til butikk planmessig</i> · <i>Sjå eige punkt nedan for</i> · <i>Kommunen har stilt grunnen fritt tilgjengeleg for parkering til butikken, snuplass og til bruk for bruksretten på Feste kai</i> · <i>Nye eigarar har munnleg og skriftleg (gjennom kjøpeavtale) stadfesta at dei har overteke eigedomen med same vilkår for bruk som tidlegare</i> · <i>Arealet har vore nytta til trafikkareal /parkering i lang tid</i> · <i>Skildring av tilkomst til parkering vert retta opp</i> · <i>Sjå eiga punkt nedan for</i>
---	---	---

Bruk og rettar knytt til kai og eigedom – gnr 70 bnr 19, 27 mfl.

Grunneigar, nabo og bruksrettshavarar har i innspel teke opp fleire sider knytt til bruken av utnyttinga av eigedom i og utanfor planområdet. Dei aktuelle punkta er teke opp i gjennomgangen ovan for, men der er nokre tilhøve som planmynden må kommentere vidare.

Etter at planprosessen starta vert det gjort avtale mellom Lindås kommune og no nye eigarar av gnr 70 bnr 19 som i plankartet er lagt ut til arealbruksføremål parkering (SPA4). Eigedomen er markert i usnittet nedan for. Eigedomen har for ut for reguleringa fungert som parkering for butikken, snuplass for buss og oppstilling eller bruk for å ta i vare bruksrett knytt til kai på eigedom gnr 70 bnr 27. Dei nye eigarane har både munnleg å gjennomavtale stadfesta at dei tek på seg dei same forpliktelsane som når kommunen var eigar.



Oversiktskart

Medan reguleringsprosessen har pågått har og ny snuplass vorte opparbeida. I utsnittet er denne merka med eigedom gnr 70 bnr 7 og snuplassen er innmålt og teikna inn i kartet. Senter av snuplassen nyttast til oppstilling av bosscontainer, omriss av fortau går rundt og arealet mot gnr 70 bnr 19 og inn i bakkant nyttast som tilkomst til parkering som disponerast av private. Snuplass, tilkomst og parkering er i plankartet vist som samferdsleanlegg.

I utsnittet oven for er og den faktiske vegsituasjonen vist. Den gjer synleg at det er ein glidande overgang mellom det vagarelat som faktisk er fylkesvegen ned til Feste, parkering og tilkomst over gnr 70 bnr 19 og inn til butikk, bustad og kaiområde.

Fleire grunneigarar i området har bruksrett og tilgang til eigedom gnr 70 bnr 27 og kaifronten for å ta imot større båtar. I innspel er det særskilt trekt fram levering av skjelsand med båt. Sjølv om det er trangt er det så vidt ein veit handtert på ein grei måte. I tilknytning til slik levering er det og naudsynt å ha tilgjengelg parkering og manøvreringsplass på land. I så høve nyttast eigedomane gnr 70 bnr 19 og 27 til dette føremålet.

I det følgjande tek ein opp dei tema og innspel som er fremja av grunneigarar og som ein som planmynde finn det naudsynt å gå nærare inn på.

a. Ønskje om at eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4) vert teke ut av plan

Eigedomen vert ikkje teke ut av plan av fleire grunnar. Planføremålet er parkering eller trafikkareal som kan løyse fleire bruksfunksjonar og som i botn er offentleg tilgjengeleg. Sjølv om eigarskapen har vorte privat sikrer reguleringa tilgjenge både for butikk og næringsområde, ferdsle til øvrige eigedomar i planområdet, bruksrettshavarar og eventuelt naudsynt offentleg bruk

b. **Køyreveg over eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4)**

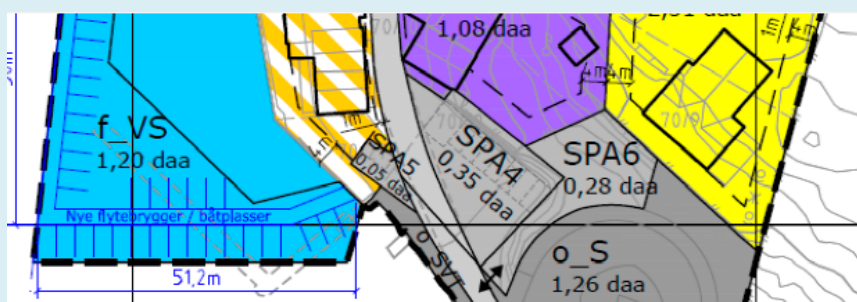
Det er den faktiske vegsituasjonen som er teikna inn i plankartet som er sendt på høyring kan endrast, men det er likevel slik at ferdsle inn til øvrige delar av planområdet bør og må skje over eigedomen. Framlegget om at køyrande skal køyre på grunnen til fylkesvegen langt ned mot butikken for så og svinge meir brått opp og inn i området trur me er uheldig. Trafikkmessig vil det ikkje vere naturleg og oppfattast som uforutsigbart. For å sikre tilkomst kan det eventuelt vere naudsynt å leggje fellesveg (f_SV2) over eigedomen og fram til eigdomsgrensa mot fylkesvegen. Fylkesvegen er innan for planområdet synt som o_SV1.

c. **Generell ferdsle over eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4)**

Ein må forvente at alle som i dag nyttar anlegget på kaien til parkering og opplag samt bebuarar og besøkande vil køyre eller ferdast over eigedomen. For å sikre dette er det og grunn til at eigedomen vert liggjande innan for planområdet og ein del av det å ta i vare dei rettar og pliktar som ligg til eigedomen

d. **Parkeringsplassen (SPA4)**

Har mellom anna vore nytta til parkering for butikken. Så lenge Lindås kommune har vore eigar har dette skjedd vederlagsfritt. Ved vedtak av reguleringsplanen oppstår ein ny rettssituasjon og grunneigar kan motsette seg gjennomføring og eventuell bruk i tråd med plan. Slik situasjon oppstår med jamne mellomrom og normalt finn ein minnelge løysingar.



Utsnitt justert plankart Feste 090619

e. **Snuplass (o_S) og parkering (SPA6)**

På ein del av området omtalt som og vist i plankartet som snuplass for buss er det lagt til rette for tilkomst og parkering. Det er peika på at tilkomsten er over dette arealet og ikkje over gnr 70 bnr 19 som det står i utsendte føresgen. Dette vert retta opp i føreseigna. Elles synast tilkomsten i plankartet.»

«Justert framlegg

Med bakgrunn i dei rammene som var gjeve i motsegna og dialogmøte er plankartet og føresegna endra i naudsynt grad. Tiltakshavar har og ønskje om justering av plan:

4. Plankart er revidert og lagt ved i sak datert 9.6.2019

1. *Tilpassa hamneområdet etter dialog med Kystverket (f_VS og o_VHS)*
2. *Lagt inn et område BBS i nord for vinteropplag av båt*
3. *Delt veg f_SV i to til o_SV1 og f_SV2*
4. *Delt område f_S til o_S og SPA6*

5. Føresegn

1. *§ 2.1, byggjegrænse for BBS*
2. *§ 3.3, det er gjeve maks mønehøgde for nye einingar lik eksisterande i BKB*
3. *§ 3.3, det er gjeve maks BYA samla for einingar i BKB*
4. *§ 3.5, handtering av område BBS*
5. *§ 4.3, handtering av område SPA6*
6. *§ 4.4, endring frå f_S til o_S*
7. *§ 5.2, justering knytta til flytebryggje (f_VS)*

Endringane i plandokumenta er i all hovudsak basert på konklusjonen etter dialogmøte om motsegna frå Kystverket. Vidare søkjer ein å finne ein høveleg balanse mellom dei ulike interessene kring bruken av land og sjøareal i søre delen av planområdet.

Det er tydeleg til dels sterke meiningar om bruken av nærområdet kring butikken både på land og sjø. Det vert ei avveing korleis innspel knytta til framlegget til plan skal handterast og planmynden må ta eit standpunkt som og tek i vare offentlege interesser, men og så langt råd søkjer å balansere ulike interesser.»

Administrasjonen legg til grunn at klagen hovudsakleg gjeld tilhøve som har vore tatt opp tidlegare i plansaka. Det er ikkje er lagt fram nye vesentlege moment i klagen som ikkje har vore handsama/vurdert tidlegare i planprosessen.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følge.

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 grunnngjeven, 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 grunnngjevast, 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:

30.06.2020	Klage og endringsframlegg til detaljplan Feste kai- og næringsområde - PlanID 1263-201609.	1415346
30.06.2020	Klage, endringsframlegg	1415347
24.02.2020	Detaljplan Feste kai- og næringsområde - 2 gongs handsaming - Eigengodkjenning - PlanID 1263-201609	1342140
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Planomtale 030619	1343787
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Føresegn 090619	1343785
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Plankart 090619	1343786
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai ROS 150518	1343788
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Vindanalyse	1343789
14.01.2020	Trekker motsegn til reguleringsplan for Feste kai og næringsområde i Alver kommune	1339462
11.06.2020	Detaljplan Feste kai- og næringsområde - Kunngjering - Vedtak om godkjenning av plan - planID 1263-201609	1404692
11.06.2020	Detaljplan Feste Kai Føresegn 130520	1404697
11.06.2020	Detaljplan Feste Kai Plankart 190520	1404698

11.06.2020	Detaljplan Feste Kai Planomtale 030619	1404699
11.06.2020	Detaljplan Feste Kai ROS 150518	1404700
11.06.2020	Detaljplan Feste Kai Vindanalyse	1404701
11.06.2020	Detaljplan Feste Kai KS SAK 005-20 200220	1404756

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 29.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
140/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Mellombels forbod mot tiltak innanfor områdeplan for Mjåtveitstø - Dalstø

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd skal mellombels forbod mot tiltak innanfor områdeplan for Mjåtveitstø – Dalstø datert 19.2.2019, saksnr 16/2019, framleis gjelde.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Saka gjeld

Utval for areal, plan og miljø har bede administrasjonen om å leggje fram vedtak om mellombels forbod mot tiltak innanfor områdeplan for Mjåtveitstø – Dalstø for ny vurdering.

Historikk

Utval for drift og utvikling i Meland kommune la ned mellombels forbod mot tiltak innanfor område Mjåtveitstø – Dalstø som er under områderegulering, i møte den 19.2.2019, i sak 16/2019.

Følgjande står i vedtaket:

«Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd.

Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området.»

Forbodet vart lagt ned fordi det var trong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur inn i området og trong for vurderingar knytt til kva konsekvensar arealbehovet vil få frå allereie regulerte felt. Vegtilkomst inn i byggeområde B8 og B9 (Mjåtveitstø-Dalstø) kan skape behov for endra arealbruk innanfor tilgrensande område som er omfatta av allereie vedtekne reguleringsplanar.

Arealet som er omfatta av gjeldande bygge- og deleforbod er vist med blå skravur på kartet under:

Grunnvilkåret for å leggje ned mellombels forbod mot tiltak etter pbl § 13-1 er at plan- og bygningsmynde finn at eit område bør planleggjast i form av regulering eller rullering av arealdelen til kommuneplanen.

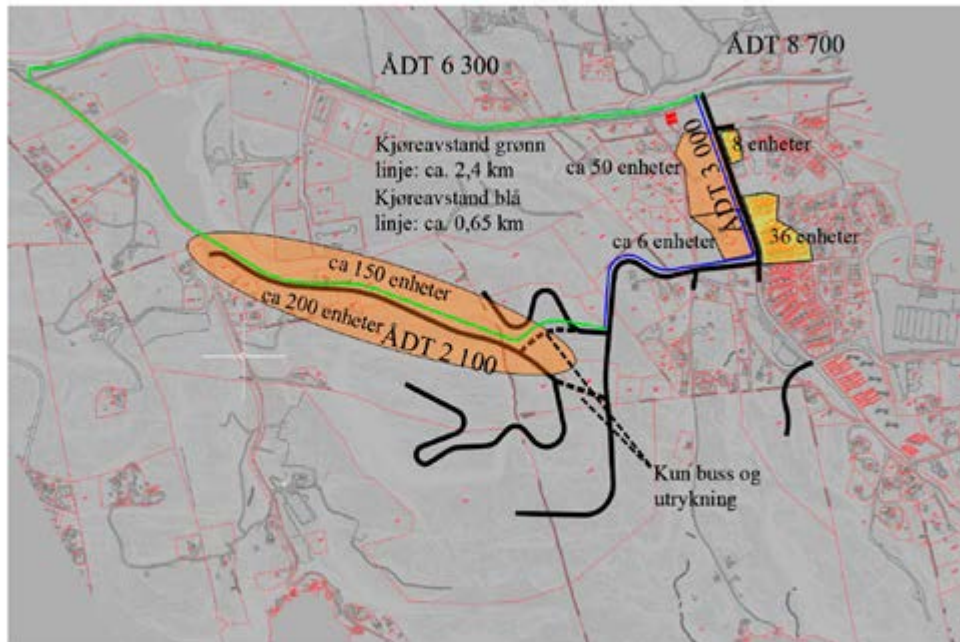
I dette tilfellet pågår det regulering av området Mjåtveitstø-Dalstø som vist på kartet tidlegare i saksframlegget. Det geografiske området er dermed tilstrekkeleg definert, og rådmannen finn at grunnvilkåret for å vedta mellombels forbod mot tiltak innanfor området, framleis er oppfylt.

Vidare må ein ta stilling til kva tiltak som kan møtast med mellombels forbod, jf. pbl § 13-1 første ledd. Føresegna viser til oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter § 1-6 «og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet». Pbl § 1-6 viser til tiltak i form av oppføring, riving, endring, medrekna fasadeendring, endra bruk og andre tiltak knytt til bygningar, konstruksjonar og anlegg, samt terrenginngrep og oppretting og endring av eigedom. Som tiltak «regnes også annan virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

Rådmannen er framleis av den oppfatning at eit vedtak om mellombels forbod ikkje skal omfatte søknad om følgjande, under føresetnad av at det er på eigedom som allereie er bebygd med bustad eller fritidsbustad:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Vidare er rådmannen framleis av den oppfatning at øvrige tiltak etter pbl § 1-6 kan gjere vidare planarbeid vanskeleg. Vi viser i den samanheng til at hovudstrukturen for teknisk infrastruktur (veg inn i området) for bustadane har vore vurdert av formannskapet i Meland kommune. Følgjande hovudprinsipp vart vedteke av formannskapet i møte den 19.6.2019, saksnr 53/2019, og skulle leggast til grunn for vidare planarbeid:



Til grunn for formannskapet sitt vedtak låg ein trafikkrapport utarbeida av Cowi As.

I etterkant av vedtaket er det kome fram at trafikkrapporten ikkje i tilstrekkeleg grad tek høgde for at det vert planlagt for ein skule og ein barnehage i områdeplanen. I tillegg pågår det reguleringsplanarbeid på ein tilgrensande eigedom der det vert planlagt for eit forsamlingshus (Reguleringsplan for Tonesmarka, planID 125620080005). Infrastruktur til både bustadar, skule, barnehage og forsamlingshus må vurderast i områdeplanen. Administrasjonen si foreløpige vurdering er at vi ikkje kan planlegge for ei slik auke i trafikkbelastninga inn i Mjåtveitmarka. Kartet under viser eksisterande situasjon, der det er bygd tett på vegen som er tenkt nytta inn i området i områdeplanen:



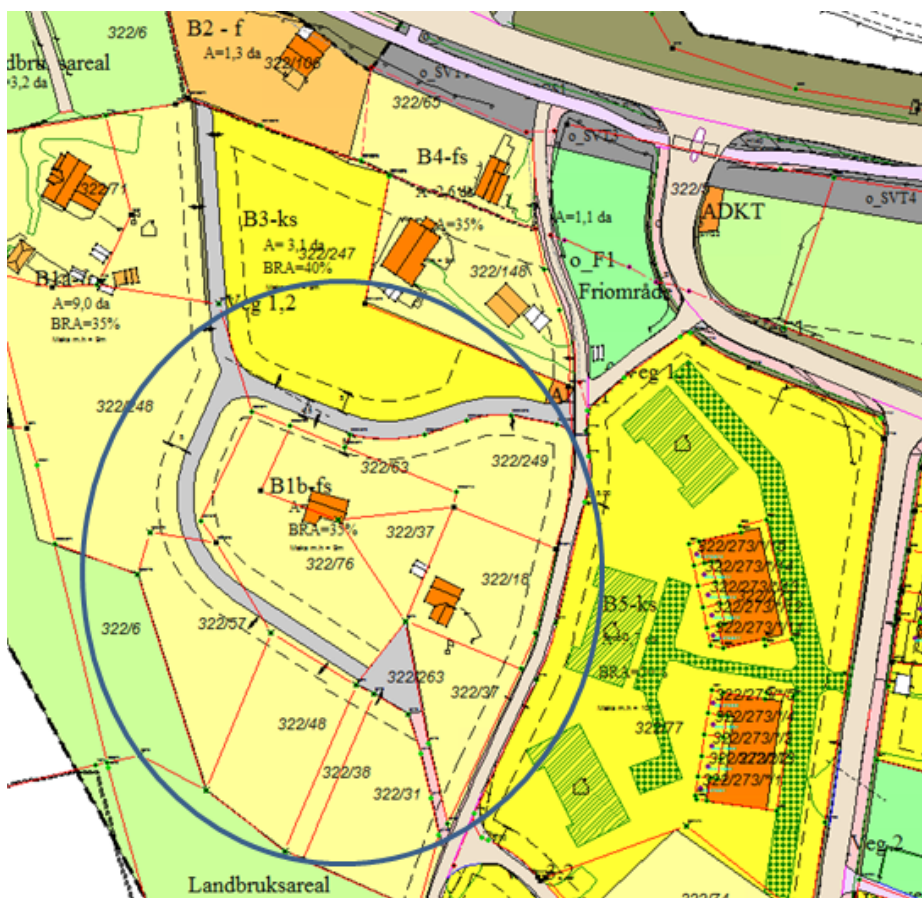
Vidare har Statens vegvesen, og no Vestland fylkeskommune, vore tydeleg på at det ikkje skal etablerast fleire avkøyringar frå fylkesvegen mellom Mjåtveit og Dalstø inn i området. Dette inneber at må det må jobbast med å finne gode løysingar for tilkomst inn i området, både for framtidig utbygging og for eksisterande bebyggelse i Mjåtveitmarka.

Kartet som vart godkjent av formannskapet i Meland den 19.6.2019 viser at det skal vurderast å flytte avkøyringa frå fylkesvegen og inn i Mjåtveitmarka. Her må ein sjå på ulike løysingar, under dette om omfanget vil krevje at det må opparbeidast rundkøyring. Avkøyringa vil uansett krevje areal, og kva konsekvens dette vil ha blant anna for sidebekken til Mjåtveitlva som kjem ned i området må også vurderast.

Det må også vurderast om tilkomst til området kan løysast på anna vis, men utan at det må opparbeidast ei ny avkøyring mellom Mjåtveit og Dalstø. Administrasjonen har difor bede plankonsulenten, Ard Arealplan, om å sjå på moglegheita for ein felles tilkomst inn i området, men der tilkomsten til områdeplanen og forsamlingshuset vert delt frå vegen til eksisterande bebyggelse i Mjåtveitmarka like etter krysset.

Det ovannemnde inneber at Ard Arealplan blant anna må sjå på moglegheita for å lage tilkomstveg inn i områdeplanen via Sveåsen. Sveåsen er vist med omtrentleg plassering på

kartet under, markert med blå ring.



Sveåsen er regulert til frittliggjande småhusbebyggelse i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planID 125620060002, men er omfatta av gjeldande bygge- og deleforbod og er ikkje bygd ut etter planen.

Administrasjonen si vurdering er at tilkomsten inn i områdeplanen ikkje er avklart. Ved å oppheve gjeldande bygge- og deleforbod, vil blant anna Sveåsen kunne byggast ut i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Dette vil stenge for ein mogleg tilkomst til B8 og B9 og kan i verste fall medføre at områdeplanen ikkje kan godkjennast.

Konklusjon

Oppheving av gjeldande bygge- og deleforbod kan i verste fall medføre at det ikkje vil kunne finnast løysingar for tilkomst inn i området Mjåtveitstø-Dalstø. Då er det heller ikkje grunnlag for å godkjenne områdeplanen.

Før tilkomst inn i områdeplanen er avklart, kan ikkje administrasjonen sjå at gjeldande bygge-

og deleforbod bør opphevast då det vil kunne gjere vidare planarbeid vanskeleg.

Regelverk

1. Plan- og bygningslova § 13-1

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 02.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
141/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020
	Alver kommunestyre	

Områderegulering Midtmarka og Rotemyra-vidare framdrift etter 1. gangs høyring og offentlig ettersyn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret utsett det vidare arbeidet med områderegulering Midtmarka og Rotemyra, planid 1256-20150002. Arealbruken innanfor planområdet blir vurdert på nytt i samband med kommuneplanprosessen for Alver.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

Bakgrunn

Arbeidet med områderegulering Midtmarka og Rotemyra har gått over mange år i Meland kommune. Området ligg på Flatøy. Dette planarbeidet er eit offentlig, privat samarbeid mellom Alver kommune og utbyggjar Vestland - eiendom. Det er ein offentlig plan.

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtok Utval for drift og utvikling 15. Oktober 2019 (sak 86/2019) å leggje områderegulering Midtmarka og Rotemyra ut på høyring og offentlig ettersyn.

Planforslaget var ute på høyring og offentlig ettersyn i perioden 27. November 2019 til 19. Februar 2020. Den politiske saka frå 15. Oktober 2019, samt plankart, føresegner og planskildring som var ute til offentlig ettersyn, er lagt ved som vedlegg. Alle plandokumenta er tilgjengeleg her: <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/hoyringar-og-kunngjeringar/omraderegulering-for-midtmarka-og-rotemyra---offentleg-ettersyn-og-hoyring/>

Areal, plan og miljø (APM) er styringsgruppe for offentlege planer. I etterkant av 1. gangs høyring og offentlig ettersyn har det vore møter i styringsgruppa for planarbeidet. Styringsgruppa skal gje signal om vegval i planarbeidet undervegs i prosessen. Følgjande vedtak blei fatta av styringsgruppa 16. September 2020 (APMST – 003/20):

«Styringsgruppa for områdeplan Midtmarka og Rotemyra ber rådmannen leggje fram ei politisk sak med føremål om å avklare vidare prosess for arbeidet med områdeplanen. Saka blir lagt fram for areal, plan og miljø (APM) og kommunestyret i oktober 2020».

Denne saka er ei oppfølging av dette vedtaket.

Saksopplysninger

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra er ein omfattande plan som har vore under utarbeiding over fleire år i tidlegare Meland kommune.

Hovudtrekk historikk områderegulering Midtmarka og Rotemyra:

- Oppstartsmøte – 12. desember 2014
- Vedtak av planprogram – 17. juni 2016
- Vedtak utvida plangrense og revidert planprogram – 14. juni 2017
- Vedtak utsending på 1. gangs høyring og offentlig ettersyn – 15. Oktober 2019
- Merknadsfrist – 19. februar 2020
- Styringsgruppemøte - Orientering om varsel av motsegn og vidare framdrift - 13. mai 2020
- Dialogmøte med Fylkesmannen, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen - 5. juni 2020
- Styringsgruppemøte - Avklaring vidare politisk prosess – 16. september 2020

Ved 1. gangs høyring er det kome inn mange innspel, frå både offentlege instansar (13 stykk) og private/lag og organisasjonar (31 stykk). Innspela omhandlar mange ulike tema.

Frå dei offentlege instansane Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen er det fremja motsegn til planen.

Her følgjer ein presentasjon av dei tre delene som til saman utgjer grunnlaget for vedtak om vidare framdrift med områderegulering for Midtmarka og Rotemyra, etter 1. gangs høyring og offentlig ettersyn.

1. Innkomne merknader frå private, lag og organsiasjonar m.m.
2. Innkomne merknader frå offentlege instansar.
3. Hovudtema og signal i gjennomført dialogmøte med Fylkesmannen, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune 5. juni 2020.

Administrasjonen har sumert opp innkomne merknader frå offentlege instansar, private, lag og organisasjonar, næringsaktørar og andre. Skjema med oppsummering av alle innkomne merknader er lagt ved saka. Administrasjonen har ikkje lagt inn kommentarar/vurdering av det enkelte innspelet i merknadsskjema. Det arbeidet vil ikkje bli gjennomført før det er avklart kva den vidare prosessen med områdereguleringa skal vere. Alle innkomne merknader er lagt ved som vedlegg.

I forkant av Rådmannen sin tilråding er det lagt inn ein kort omtale av kommuneplan for Alver, slik det er presentert i den vedtatte planstrategien for Alver kommune 2020-2023.

Hovudpunkt i innkomne merknader frå private, lag og organisasjonar m.m.

Sentrale tema i innspel til planen:

1. Behov, prognoser og konkurransesituasjon mot Knarvik, Frekhaug og resten av Alver kommune
2. Konsekvens for eksisterande bebuarar på Flatøy
3. Friluftsliv/strandsone
4. Sjøsportsenter og ikkje-motorisert ferdsel i sjø
5. Lokal vegløyving
6. Regionmuseum/distriktmuseum/kunnskapssenter
7. Konkrete innspel til feil/behov for endringar i plandokumenta, t.d. konsekvensutgreiing og føresegnene (ikkje omtalt under)
8. Konkrete innspel til endringar i planen for einskilde eigedomar (ikkje omtalt under)
9. Behov, prognoser og konkurransesituasjon mot Knarvik, Frekhaug og resten av Alver kommune

Planforslaget legg opp til etablering av ein ny tettstad på Flatøy. Det vert stilt spørsmål ved om det er behov for ei så omfattande utbygging, og kva konsekvens utbygginga vil kunne ha for konkurransesituasjon mot regionsenteret Knarvik, nærsenteret på Frekhaug, samt andre nærsentra i Alver kommune. Innspel på å endre på utbyggingsrekkefølgjen. Peiker på økonomiske konsekvensar for Alver kommune, med behov for etablering av nye offentlege funksjonar, skuleskyss m.m.

1. Konsekvens for eksisterande bebuarar på Flatøy

Utbetring av E39 på Flatøy har vore til ulempe for dei eksisterande bebuarane på Flatøy. Bekymring for at denne områdeplanen legg opp til ein ny periode med utfordringar med støy, anleggstrafikk m.m. Fleire er kritisk til om trafikktryggleik for gåande og syklande vert godt nok tatt i vare i anleggsperioden, samt i det framtidige transportsystemet på Flatøy.

1. Friluftsliv/strandsone

Areal som vert omfatta av planforslaget er i dag eit viktig friluftsområde, både på land og i sjø. Det vert stilt spørsmål ved omfang av utbygging i strandsonen, samt kva konsekvens utbygginga vil ha for det regionale friluftsområde på Håøya. Ber om grundigare vurdering av utbyggina sin konsekvens for sjøområdet, både på overflata og ned i vassøyla.

1. Sjøsportsenter og ikkje-motorisert ferdsel i sjø

Det vert peikt på gode kvalitetar i planforslaget som legg til rette for ein aktiv bruk av areala i sjø, til dømes med sjøsportanlegg, kyststi og badeplassar. Vert stilt spørsmål ved om løysingane i stor nok grad tar i vare den aktivitet og dei brukargruppene som er tenkt til å kunne bruke anlegga, og omkringliggjande områder. Aktiviteten i småbåthamna og den motoriserte ferdselen på sjø, kan vere til hinder for tryggleiken for dei ulike brukargruppene. Innspel på at ein bør sikre ein aktivitetsflate i sjø som er øymerka ikkje-motorisert aktivitet, samt behov for universell utforming av anlegga. Innspel på fellesnaust.

1. Lokal vegløyising

Kritisk til tilhøve for dei mjuke trafikantane og trafikktryggleiken. Peike på at det som vert bygd må vere varige løysingar og vere eit heilskapleg trafikksystem for Frekhaug-Flatøy-Knarvik.

1. Regionmuseum/distriktmuseum/kunnskapssenter

Nordhordland har ikkje eige regionmuseum/distriktmuseum. Forslag om å legge til rette for det i planområdet. I tillegg forslag om kunnskapssenter orientert opp imot FN sine berekraftsmål og Nordhordland Biosfæreområde. På den måten utvide anlegget med fleire funksjonar.

Hovudpunkt motsegn frå offentlege instansar

Under er hovudpunkt i motsegn frå offentlege instansar presentert. For samla oversikt over hovudpunkt i innkomne merknader frå dei offentlege instansane, sjå vedlagt merknadsskjema.

Fylkesmannen i Vestland

- Strid med Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging; satellittplan som vil konkurrere med Knarvik og Frekhaug, samt kommunen elles
- Landbruk; tilkomstvegen frå sør til planområdet råker kjerneområde landbruk
- Strandsone; omfang av utbygging og konkret plassering av ulike funksjoner

Vestland fylkeskommune

- Behovet for utbygginga av 3 000 bustader og 40 000 m² er ikkje grundig nok dokumentert til å kunne forsvare nedbygging av grøntområde/friluftsområde
- 6 000 m² areal til detaljhandel er i strid med føresegn i Regional plan for attraktive sentra i Hordaland
- Administrative motsegn på kulturminne/kulturmiljø og kryssområdet Flatøy sør (trafikktryggleik)

Statens vegvesen

- Konflikt med planlegginga av ny E39 over Flatøy
- Konsekvensar for eksisterande E39, samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging og trafikktryggleik er mangelfullt utgreia.

Dialogmøte med Fylkesmannen, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune

Dialogmøte vart gjennomført 5. juni 2020. Fylkesmannen, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune var representert i møte. Frå Alver kommune deltok ordførar Sara Sekkingstad, varaordførar Øyvind Oddekalv, utvalsleiar areal, plan og miljø Malin Andvik, kommunalsjef Hogne Haugsdal, plansjef Kristin Nåmdal, rådgjevar Ingrid Raniseth og rådgjevar Marte

Hagen Eriksrud.

Hovudtema i dialogmøte:

1. Samordna areal og transportplanlegging
2. Areal til bustad og næring/handel-behov og prognoser
3. Vegløyasing og kopling til kommunedelplan for E39 Flatøy-Eikefettunnelen
4. Friluftsliv og strandsone
5. Føreseielege planprosesser

Samordna areal- og transportplanlegging

Planforslaget utfordrar dei statlege planretningslinjene for samordna areal- og transportplanlegging på fleire punkt. Slik planforslaget ligg føre per no, viser det ikkje at det er behov for ein så omfattande utbygging. Konsekvensen for regionsenteret Knarvik, Frekhaug, samt resten av Alver kommune, er heller ikkje godt nok belyst. Ein kan ikkje tillate ein så stor utbygging, utan at det vert dokumentert at det er behov for dette.

Areal til bustad og næring/handel-behov og prognoser

Fylkesmannen og Vestland fylkeskommune peiker på manglande utgreiingar på forventa behov for areal til bustad og næring/handel, samt planforslaget sin konsekvens for utvikling i regionsenter Knarvik, Frekhaug, samt resten av Alver kommune. Oppmoding om at nødvendige utgreiingar vert gjennomført, som ein del av arbeidet med kommuneplan for Alver kommune.

Vegløyasing og kopling til kommunedelplan for E39 Flatøy-Eikefettunnelen

Vegløyasing i områdereguleringa er ikkje i tråd med vegløyasing som per no er under utarbeiding i samband med kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen. Krav frå Statens vegvesen om at ein avventer vedtak av kommunedelplan E39 og innarbeider den vedtekne lokalvegløyasingen i områderegulering for Midtmarka og Rotemyra. I tillegg er det behov for endringar som i større grad tar i vare trafikktryggleiken til gåande og syklende.

Friluftsliv og strandsone

Det vert stilt spørsmål ved planforslaget sin vurdering av behov for tilgang til friluftsområde og strandsone i denne sentrale delen av kommunen. Vidare bedt om å handtere dette området som eit pressområde, og gjere ein ny vurdering av Alver kommune sine behov for tilgang til og vern av slike områder, samt kva verdi ein setter på dette i konsekvensutgreiinga.

Føreseielege planprosesser

Alver kommune adresserte behovet for at ein i framtidige planprosesser er tydelege i

attendemeldingane til kommunen, så tidleg som mogleg i prosessen. Erfaringa med områdereguleringa for Midtmarka og Rotemyra er at fleire av innvendingane mot planforslaget fyrst vert tydeleg kommunisert i siste fase av planarbeidet, og det er uheldig. Det har vore ein lang planprosess, og det er investert mykje ressurser i planarbeidet, både frå private aktører, samt frå kommunen sin side.

Fylkesmannen viste forståing for det behovet, og viste på same tid til at føringane har endra seg i løpet av planprosessen.

Kommuneplan for Alver

Planstrategien for Alver kommune 2020-2023 har følgjande omtale under kap. 5.1 Behov for felles kommuneplan for Alver:

Mål for samfunnsutviklingen skal avklarast gjennom ny kommuneplan. Samfunnsdelen har ein viktig rolle som verktøy for planlegging for ei berekraftig samfunnsutvikling, strategisk styring, politisk styring og medvirkning. Skal samfunnsdelen ha ein slik rolle for kommunestyre i Alver, bør den utarbeidas uavhengig av arealdelen og vedtakast så tidlig som mulig i perioden.

Når kommunar slår seg sammen vil den enkelte kommune sine arealplaner gjelde som før sammenslåinga. Gjeldande arealdeler vil i realiteten bli tre kommunedelplanar i den nye kommunen. Planane vil ikkje vere samordna. Innbyggjarane og næringsliv i Alver treng ein føreseieleg og felles forvaltningspolitikk. Målet er difor å få vedteke ein ny arealdel for den nye kommunen så raskt det er mulig. Alver kommune er best tent med at kommunestyre i den nye kommunen ser areal i samanheng og utviklar ein arealpolitikk tilpassa dei utfordringane og mulighetene som Alver vil stå ovanfor.

I det arbeidet må vi gjere ei heilskapleg vurdering av viktige tema som demografisk utvikling, mobilitet, lokalisering av nærings- og buområder og utvikling av senterstruktur.

Arealdelen til kommuneplanen skal ha oppstart hausten 2021, med forventa sluttdato i 2024.

Rådmannen sin vurdering

Det er to alternativ for den vidare prosessen med områderegulering Midtmarka og Rotemyra, etter 1. gangs høyring og offentleg ettersyn. Eit alternativ er å utsette arbeidet og gjere ei ny vurdering av arealbruken i planområdet i kommuneplanprosessen for Alver kommune. Det andre alternativet er å handsame innkomne merknader til planforslaget med sikte på å leggje planen fram til 2. gangs høyring og offentleg ettersyn.

Med bakgrunn i høyringsprosessen og merknadane som er kome inn, vil rådmannen tilrå å utsette den vidare prosessen med områderegulering for Midtmarka og Rotemyra. Innkomne merknader til planen, med omfattande motsegn, samt tilbakemeldingar frå dialogmøte med statlege og regionale mynde, viser behovet for ei ny heilskapleg vurdering av arealbruken i planområdet. Ei slik ny vurdering må takast som ein del av den kommande kommuneplanprosessen for Alver kommune.

Sentrale argument bak denne vurderinga:

- Motsegn knytt til behov for utgreiingar for å dokumentere behov og konsekvensane av utbygginga, vil ikkje vere mogleg å løyse utan at ein gjer ei ny vurdering i samband med

den kommande kommuneplanprosessen.

- Motsegn frå Statens vegvesen på lokalvegløysing betyr at områdereguleringa må avvente vedtak av kommunedelplan for E39 Flatøy-Eikefettunnelen, og tilpasse områdeplanen til den lokalvegløysinga som vert vedteke i kommunedelplanen. Endeleg vedtak av kommunedelplanen er venta før jul i 2021.
- Nedjusterte prognoser for befolkningsvekst gjev grunnlag for ny vurdering av behovet for utbygginga.
- Behov for å sjå denne utbygginga i eit Alver-perspektiv. Konsekvens/samspel med Knarvik, Frekhaug, samt resten av Alver kommune.

Etter rådmannen sin vurdering vil prosessen for alternativ to bety at ein legg fram eit framlegg til endring av områdereguleringa, basert på ein gjennomgang av innkomne merknader. Det har kome fleire merknader og innspel som bør vurderast i det vidare arbeidet med områdeplanen både frå regionalt og statleg nivå og frå private aktørar. Denne jobben vil vere ressurskrevjande administrativt og for utbyggjar. Det er forventa at ein slik gjennomgang, vil føre til framlegg til omfattande endringar av planforslaget, og ein 2. gangs høyring av planforslaget. Rådmannen vurderer vidare at det ikkje vil vere mogleg å løyse alle motsegn mot planen, og planen vil truleg, etter 2. gangs høyring og offentleg ettersyn, måtte sendast til meking til Kommunal- og moderniseringsdepartementet, for endeleg avgjerd.

Vedlegg i saken:

02.10.2020	Områderegulering Midtmarka og Rotemyra på Flatøy-1	1454160
	gangs handsaming_15102019	
02.10.2020	Plankart_26112019	1454163
02.10.2020	Planskildring_19112019	1454164
02.10.2020	Føresegner_22112019	1454162
01.10.2020	Merknadsskjema - offentleg ettersyn - Midtmarka_310820	1453586
01.10.2020	Dialogmøte FM_Områdeplan Midtmarka og Rotemyra_referat_050620_godkjent	1453639
01.10.2020	Uttale - Bergen og Omland Farvannsforvaltning	1453588
01.10.2020	Uttale - Direktoratet For Mineralforvaltning	1453589
01.10.2020	Uttale - Eldrerådet - Alver kommune	1453590
01.10.2020	Uttale - Fiskeridirektoratet	1453591
01.10.2020	Uttale - Kultur - Alver kommune	1453592
01.10.2020	Uttale - Kystverket	1453593
01.10.2020	Uttale - Naturvernforbundet Nordhordland	1453594
01.10.2020	Uttale - NGIR	1453595
01.10.2020	Uttale - Nordhordland Turlag	1453596
01.10.2020	Uttale - NVE	1453597
01.10.2020	Uttale - Bkk Nett As Kartvedlegg	1453598
01.10.2020	Uttale Bkk Nett AS	1453599
01.10.2020	Uttale -Fiskarlaget Vest	1453600
01.10.2020	Uttale med motsegn - Fylkesmannen	1453601
01.10.2020	Uttale med motsegn - Statens vegvesen	1453602
01.10.2020	Vestland fylkeskommune motsegn	1453603
01.10.2020	Alver senterparti	1453604
01.10.2020	Anonym	1453605
01.10.2020	Brattlid Eva	1453606
01.10.2020	Flatøy bygdelag	1453607
01.10.2020	Flatøy bygdelag_kollektivterminal Flatøy	1453608
01.10.2020	Framo Flatøy	1453609
01.10.2020	Furnes Ingunn og Trygve	1453610
01.10.2020	Høyland Arne	1453611
01.10.2020	Johnson Ellen	1453612
01.10.2020	Kjeka Hallvard	1453613
01.10.2020	Kjeka Ole og Sæbjørg Hageberg	1453614

01.10.2020	Kvernbit IL Padlegruppe	1453615
01.10.2020	Kvernbit IL	1453616
01.10.2020	Kystkultur AS_reduisert filstr	1453617
01.10.2020	Lie Cathrine	1453618
01.10.2020	Meland Sogelag	1453619
01.10.2020	Morken Marie med fleire	1453620
01.10.2020	Naturvernforbundet Nordhordland	1453621
01.10.2020	Nordal Kjell	1453622
01.10.2020	Nordhordland padleklubb	1453623
01.10.2020	Nordhordland Seilforening	1453624
01.10.2020	Nordhordland Turlag	1453625
01.10.2020	Samuelsen Kenneth Sjo	1453626
01.10.2020	Samuelsen Kristian	1453627
01.10.2020	Solheim John Eilert	1453628
01.10.2020	Sudmann Dag og Åse	1453629
01.10.2020	Sudmann Johan Albert og Kjellfrid	1453630
01.10.2020	Team Flatøy 4h	1453631
01.10.2020	Træ et Hallstein	1453632
01.10.2020	Tyssedal Rune	1453633
01.10.2020	Vatnøy Håkon	1453634
01.10.2020	Virkesdal Siri og Bergetun Stig Are	1453635

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 01.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
142/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Dispensasjon for legalisering av kai og bryggje - gbnr 212/45 Eikanger øvre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, jf. 11-6 for etablering av kai og bryggje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent 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 til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 212/45

Adresse: Eidsnesvegen 35

Tiltakshavar/eigar: Ståle Dyngeland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå fastsatt byggjegrænse mot sjø i kommunedelplankartet for Lindås, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6, og frå arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6.

Saka gjeld legalisering av etablert kai og bryggje. Opphavleg bryggje var på om lag 70 m2 og dette vart avslått i administrativt vedtak den 23.03.2020 i sak 20/382. No er bryggja omsøkt med storleik på om lag 35 m2. Bilete som syner opphavleg storleik og ny redusert storleik ligg under avsnitt Kart/foto.

Nabovarsel

Tiltaka var nabovarsla i sak 20/382 og det var ingen merknader i saka.

Tiltakshavar har i denne saka søkt om fritak i frå ny nabovarsle

På bakgrunn av at det vart utført nabovarsle i samsvar med reglane satt i plan- og bygningslova § 21-3, og at det no er snakk om ei reduksjon av dette tiltaket, finn administrasjonen at det kan gjevast fritak frå nabovarsle.

Vatn og avløp (VA)

Det går fram av søknad at fellesleidning for avlaup ligg under etablerte trebryggje, og stikkleidning ligg i bakkant av støypt betongmur. Det er lagt ved ei rapport i frå føretak Sweco, som vurderer etablerte tiltak og mogeleg konsekvensar ved fjerning av de resterande konstruksjonane.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Ingen endring.

Planstatus

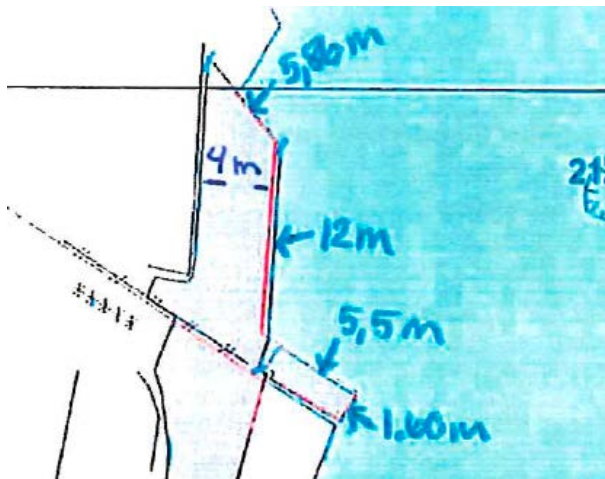
Eigedommen ligg innafor kommunedelplan (KDP) for Lindås og er i plan sett av til bustadføre mål.

Området i sjø er i KDP sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag.

Kart/Foto

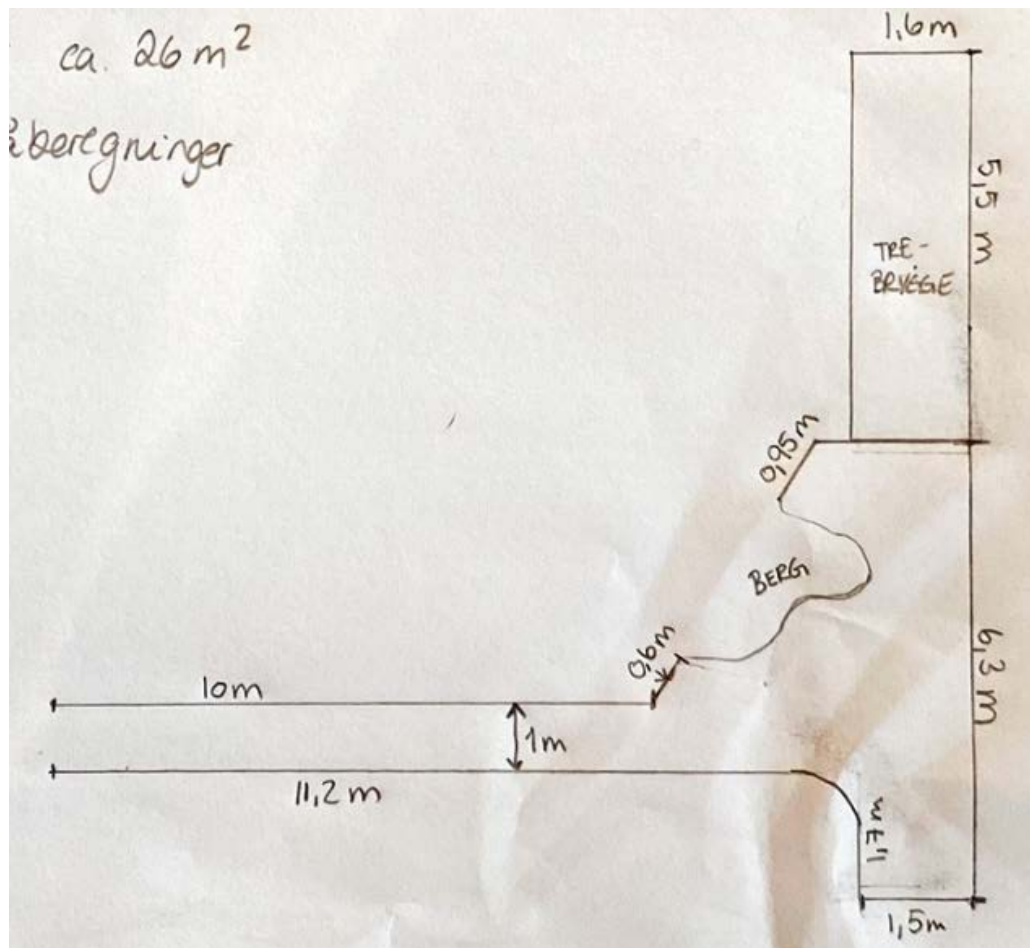
Opphavlege bryggje og kai:





Bilete under viser dagens situasjon som no vert omsøkt:





Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunnlegging:

«Trebygge ut i sjø 9m²:

Planstatus som omhandler trebyggen:

For den del av tiltaket som går ut i sjø gjelder omsynssone for yngle -rasteområde for andefugler, jf.

KPA kapittel 3.5.

Detaljvurderingen av omsynssonen for GBNR 212/45 ble gjort av administrasjonen i 2010/2011 som en del av områdevurderingen i sammenheng med endring av arealbruk fra fritidseiendom til eneboligformål.

«Området ligg inntil omsynssone oN114, som er yngle- og rasteområdet for andefuglar. Det er i Artskart registrert fleire sårbare og nær truga fugleartar i sjøområdet. Tiltak på eigedomen vil ikkje ha påverknad på fuglelivet.»

Verdi: lav, påvirkning: ubetydelig, konsekvens: ubetydelig. Trebyggen har som formål å gi bedre tilkomst til sjø for av- og påstigning for alle og fortøyning av

mindre fritidsbåter.

- Svabergene som nå er tatt frem gir ingen sikker tilgang fra sjø for allmennheten grunnet utformingene og bruk av brygge vil være den mest sikre måten til og fra fritidsfartøy.

- Risikoen for skader på utslippsledning som er plassert under trebryggen blir redusert ved å flytte aktiviteter med av og påstigning lengre ut i viken.

Det er blitt godkjent flytebrygger i område blant annet på eiendommene gbnr. 212/66 og 244/52. En flytebrygge vil ikke være hensiktsmessig på gbnr på 212/45 da en slik konstruksjon vil tidvis stå tørt på grunn av den lave dybden, som kan være null ved lavvann. I uke 13 i perioden 23-29 mars 2020 ble det tatt dybdemålinger i forkant av kai området hvor gjennomsnittet ved lavvann var 27cm dybde og ved høyvann 150 cm. En flytebrygge må være dimensjonert for å ligge tidvis uten oppdrift og

samtidig være sikret for værfold fra sør - sørøst og nord- vestlig retning på helårsbasis i tråd med eneboligformålet på eiendommen. Et slikt tiltak ville vært vesentlig større enn omsøkt tiltak med tanke på landgang og selve flytebryggen. (Sweco vedlegg nr 2. figur 3. vindrose/ skissekart vedlegg nr. 4)

Betongplattning med gråsteinsmur 26m²: Omsøkt tiltak har som formål å sikre ferdsel og bruk av strandsonen for alle, samt vi som barnefamilie, og skjerme og sikre eksisterende utslippsledning. Det vil også gi en helt annen opplevelse med sikker passasje helt i vannlinjen fra trebrygge langs gråsteinsmuren med en finovergang til selve viken slik at det blir en helhet. (Skissekart vedlegg nr. 4)

Avløpsledning over gbnr 212/45:

Hjemmelshaver har valgt å fjerne i henhold til vedtak så langt det var praktisk mulig etter faglig anbefaling fra entreprenør, som også plasserte utslippsledningen i sin tid, sak.nr. 2007/1497. Det er foretatt en geofaglig vurdering som også konkluderer med det samme. (Sweco rapport vedlegg nr.2)

Avløpsledning er i tillegg plassert på den eneste trasè som gav nok fall uten at det ble nødvendig med inngrep i strandsonen i form av skyting og vurdering av heving av terreng.

Felles kumme og utslippsledning:

Felles kumme er plassert på naboeiendom gbnr 212/43. Felles avløpsledning går langs grenselinjen og videre under trebrygge i sjø. Det er fire andeler som omhandler følgende eiendommer:

gbnr. 212/9,15,43,45.

Oppsummering:

Strandsoneområdet brukes hovedsakelig av sportsfiskere og i denne sammenheng er det

også viktig å ha et helhets bilde av området. På de tilstøtende eiendommene gbnr 212/ 48 – 51 – 58 har det blitt gjort et formidabelt opprydningsarbeid i regi av søker siden 2007. Området har blitt åpnet opp slik at balansen mellom enebolig og strandsone gjør opplevelseskvaliteten langs sjøen og fiske fra land mer attraktivt, enn det var når det var fritidseiendom. Resultatet er at det har vært en økning av folk som ønsker å fiske i strandsonen i dette området. I sammenheng med reduksjon av tiltaket har en del berg på de ovennevnte eiendommer blitt rengjort for mose og spylt og tatt frem slik at det ble en helhet. Vi håper med dette at de målsetningene vi satt oss og har gjennomført imøtekommer administrasjonen for positiv vurdering.»

Uttale

Søknad om dispensasjon var sent til uttale til Fylkesmannen i Vestland den 20.08.2020, det er ikke gitt uttale i saka.

I sak 20/382 var saka sendt til uttale til Bergen hamn. Dei har stadfesta i skriv datert den 17.02.2020 at dei ikke har merknader til saka.

Tiltaket er no redusert og vi handsamar i dette saksframlegget kun søknad om dispensasjon. Administrasjonen vurderer difor at det ikke er naudsynt å sende saka på nytt til Bergen hamn i denne omgang. Ved søknad om løyve til tiltak etter pbl kapittel 20 må det først søkjast om løyve til tiltaket til Bergen hamn.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikke 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 ikke 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

dømmes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Strandsona har eit særskilt vern innanfor arealforvaltninga. Dei delane av strandsona som er tilgjengeleg for allmenta skal så langt som mogeleg haldast opne og ubebygd for å sikre at desse områda også i framtida har kvalitetane intakt som viktige areal for rekreasjon.

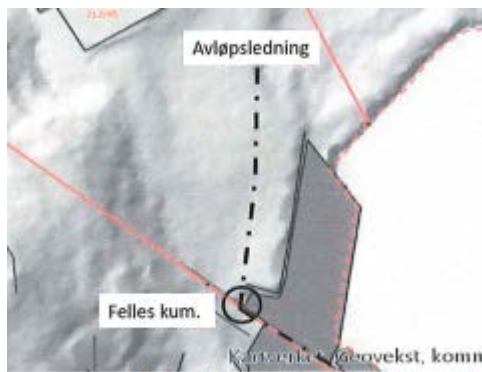
Arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag skal sikre at tiltak i sjø ikkje får negative konsekvensar for det maritime livet eller for bruk knytt til føremålet.

Det vart gjeve avslag på det opphavlege kaiarealet. Det søkjast no om legalisering av det resterande arealet og det skal vurderast opp mot innsendte søknad om dispensasjon.

Det går fram av søknad at felles avlaupsleidning går i trasé under bryggja på bnr 45.

Denne skjermar i dag leidningen frå skade og slitasje. I området er det langgrunt på fjære sjø, det vil difor ikkje vere ei løysing å lodde leidninga.

Vern av leidninga er ikkje ei grunn for å gi løyve til etablering av bryggje, men er eit moment som talar for å ikkje fjerne denne.



Bilete over er henta frå Sweco sin rapport i saka og skal syne omtrentleg plassering av avlaupsleidning.

Bryggja har ei storleik på om lag 9 m², og avviker ikkje i storleik frå andre bryggjer i området. Det går fram av søknad om dispensasjon at stadbunde forhold knytt til vassnivå har vore avgjerande ved val av utføring på bryggja.

Administrasjonen er samd med tiltakshavar i at det ikkje er føremålstenleg med ei flyttebryggje her, og syner til at ei landfast bryggje også er i samsvar med det som allereie er etablert i område.

Kaianlegget er den delen av tiltaket som er redusert i storleik. Opphavleg var denne på om lag 70 m2 og hadde ei dybde frå mur og ut i sjø på 4 meter.

Den er no trekt inn til 1 meter og lengda er forkorta med om lag 0,5 meter.

Tiltaket stod fram som eit større opphaldsareal som sterkt bidrog til privatisering av strandsona. Administrasjonen har forståelse for ynskje om eit areal ein kan opphalde seg på nede ved sjøen, men meina tiltakshavar no har fått dette til utan at det i for stor grad går på bekostning av strandsonevernet.

Delar av tiltaket er av tiltakshavar begrunna med behov for å hindre utrasing av massar, og dette gjeld primært mur i bakkant. Den utgjer ei del av kaianlegget og er vurdert til å ikkje ha større betyding for strandsonevernet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket no er betydelig redusert i storleik for kaianlegget, men at ein har funnet ei løysing som både gjer at arealet kan nyttast og som sikrar avlaupsleidning i grunn og vidare ut i sjø under bryggja. I tillegg sikrar tiltaket tilkomst frå sjø.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og planføre målet bruk og vern av sjø og vassdrag er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har 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.

Lenke til innsyn:

https://innsyn.sing.no/alver/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020013686&

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslas 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

gjøre negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

9. Kommunen kan sette 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:

20.07.2020	Disp.Søknad gbnr 212.45	1423925
20.07.2020	21245 oversiktsbilde 1 vedlegg nr 5	1423926
20.07.2020	221245 sikker passasje vedlegg nr 7	1423928
20.07.2020	Situasjonskart før fjerning av platting vedlegg nr 3	1423929
20.07.2020	21245 Trebrygge - utslippsledning vedlegg nr 8	1423930
20.07.2020	oversiktsbilde 2 vedlegg nr 6	1423931
20.07.2020	Skissekart 18.07.2020 vedlegg nr 4	1423932
20.07.2020	SWECO vedlegg nr 2	1423933

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 01.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
143/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020
	Alver kommunestyre	

Temaplan trafikksikring

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret godkjenner temaplan for trafikksikring for perioden 2021-2022. Temaplanen samanstiller og vidarefører tilsvarande planar godkjent kvar for seg av dei tidlegare kommunestyra, og erstatter desse. Årlege handlingsplanar med prioritering av tiltak skal følgje rammene i vedtatt årsbudsjett.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i utval for areal, plan og miljø
Saka skal avgjerast i kommunestyret

Bakgrunn

Planstrategien for Alver kommune vart godkjent av kommunestyret i møte 14.05.2020. Den byggjer m.a. på at plansystemet skal vere eit godt grunnlag for politisk styring og administrativ oppfølging, med god forankring frå overordna planar til gjennomføring av tiltak (handlingsplanar).

Det er ei rekkje planar og strategiar som skal gjennomførast i perioden 2020-2023. Arbeidet med kommuneplanen sin samfunnsdel er naturleg nok høgt prioritert, sidan denne legg grunnlaget for all anna planlegging i kommunen.

For teknisk sektor sin del, betyr det at nye hovudplanar innan veg, vatn, avløp, trafikksikring, eigedomsforvaltning og landbruk i hovudsak får oppstart tidlegast i andre halvår 2021. I mellomtida er det dei tidlegare godkjente temaplanane/tiltaksplanane/hovudplanane i samanslåingskommunane som blir lagt til grunn for arbeidet innan sektoren. For å få oversikt over oppgåveområda og vidare kartlegge status og tilstandar, vurdere behov for tiltak, finne dei kritiske prioriteringane m.v., er det lagt ein strategi for å samanstille dei tidlegare godkjente planane i felles temaplanar.

Formannskapet fekk presentert denne strategien i møte 27.05.2020. Presentasjonen er samla i eit strategi- og styringsdokument for TFD for perioden 2020 – 2022. Målformuleringane i temaplanen følgjer av dette dokumentet.

Temaplanen for 2021 – 2022 har ikkje vore sendt ut på høyring, sidan den samanstiller og vidarefører allereie godkjente planar, behandla av dei tre tidlegare kommunestyra. Desse vedtaka er ikkje oppheva ved kommunesamanslåinga. Når arbeidet med ny hovudplan starter, andre halvår 2021, blir vanleg planprosess med høyringar mm følgt.

Saksopplysninger:

I tillegg til planane frå samanslåingskommunane har Trygg Trafikk sin mal for oppbygging av trafikksikringsplanar vore nytta til utforming av temaplanen.

Alle dei tre samanslåingskommunane har jobba systematisk og godt med trafikksikring i mange år. Likevel syner kartlegginga at Alver kommune har mange utfordringar knytt til trafikksikringsarbeidet. Kort oppsummert:

- Skulevegane i kommunen går i stor grad langs fylkesvegnettet. Gang-/sykkelvegnett er lite utbygd utanfor sentrale strøk og dei som er bygd er ofte i dårleg stand og utan samanheng. Det er mørkt, smalt, dårlege vegskuldrar og ofte høg trafikk på desse vegane.
- Trangt med tanke på av-og påstigning rundt fleire skular.
- Rekkekantar har stort behov for oppgradering.
- Fleire høgt utsette ulykkesstrekningar i Alver.
- Informasjon for å oppretthalde og sikre gode haldningar og åtferd.

Etter at temaplanen er sluttbehandla, vil det vere økonomiplan og årsbudsjett som legg rammer for kva tiltak det er mogeleg å gjennomføre. Prioriteringane vil gå fram av etterfølgjande årleg handlingsplan.

Vedlegg i saken:

01.10.2020	Temaplan trafikksikring	1453815
01.10.2020	Vedlegg 1 - tiltakslistar fysiske tiltak vegnettet i Alver kommune	1453816

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 30.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
144/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Meldingar og orienteringar til APM - 14.10.2020

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø

Orienteringar:

Kl. 10.00 – Orientering om planarbeidet med ny E39 v/Statens vegvesen