



Konrad Emil Io
Ryland 95
5917 ROSSLAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/19279 - 21/6718

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
14.02.2021

Klage på grensesetting av kommunal områdereguleringsplan for Rylandshøgda vert avvist - gbnr 343/78 Ryland

Administrativt vedtak: **Saknr: 145/21**
Byggjestad: **Gbnr: 343/78**

Klagarar: Berit og Konrad Emil Io

VEDTAK:

Klage i sak 20/19279 mottatt den 21.12.2020, jf. klage i sak 20/168 mottatt den 11.01.2021, vert avvist med heimel i fvl 33 annet ledd tredje punktum, då klagen er sett fram etter at klagefristen i fvl § 29 er gått ut og det ikkje er grunnlag for å gje oppreisning for oversitta klagefrist etter fvl. § 31.

Alver kommune viser til klage i sak 20/19279 mottatt den 21.12.2020, jf. klage i sak 20/168 mottatt den 11.01.2021, om klage på grensesetting av kommunal områdereguleringsplan for Rylandshøgda for eigedom gbnr 343/78 Ryland. Klagene er samanfallande og vert behandla som ein klage i noverande vedtak i sak 20/19279.

Klagarane har eit ønske om å være ein del av den kommunale områdereguleringsplanen Rylandshøgda istadenfor å være ein del av privat reguleringsplan, «Reguleringsplan Ryland».

Planstatus

Eiendommen - gbnr 343/78 - er på noverande tidspunkt uregulert og følger kommunedelplanen sin arealdel (KDP) for tidlegare Meland kommune fram til den private reguleringsplanen, «Reguleringsplan Ryland», vert godkjent.

Kommunal reguleringsplan for Rylandshøgda

Kommunal områdereguleringsplan for Rylandshøgda vart handsama i Kommunestyret 14.05.2020, som sak 023/20, med slikt vedtak:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til områderegulering for Rylandshøgda, PlanID 1256 2016 0004, som vist på plankart sist datert 31.01.2020 og med føresegn av revisjonsdato 31.01.2020. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, med følgende endring: Føresegn 3.3 c tas ut. (Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassas ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut.)»

Vurdering

I fvl § 33 2.ledd står det at «Underinstansen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken, jfr. dog § 31.»

Enkeltvedtak

Vedtaket, om kommunal reguleringsplan for Ryland, er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl), jf. fvl. § 12-12 tredje ledd.

Det følgjer av forvaltningslova (fvl) § 28 1.ledd at «enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen).»

Rettsleg klageinteresse

Etter fvl. § 28 er det ein part eller annan med rettsleg klageinteresse som har klagerett.


Part er ein som vedtaket rettar seg mot eller direkte gjeld, jf. fvl § 2 1.ledd bokstav e.



Klagarane er eigarar av påklaga eigedom gbnr 343/78 og gbnr 343/44. Deira bruk og utnytting av eigedomen gbnr 343/78 vert bestemt av plangrunnlaget. Klagarane er part i saken.

Oversitta klagefrist

Klagefristen er tre veker frå det tidspunktet underretning om vedtaket er kome fram til parten eller frå det tidspunktet parten fekk eller burde ha fått kjennskap til vedtaket, jf. forvaltningsloven § 29.

Melding om planvedtaket er sendt ut med vår Svar ut teneste den 22.05.2020 og ansett å ha kome fram til partane den 22.05.2020, sjå JP 20/29329:

	Journalpost 20/29329
Tittel:	Melding om planvedtak - Områdereguleringsplan for Rylandshøgda
Tittel2:	Områdereguleringsplan for Rylandshøgda, gnr.343 - 125620160004

	Berit lo	Ryland 95	5917 ROSSLAND	SvarUt - Ekspedert 22.05.2020
	Konrad Emil lo	Ryland 95	5917 ROSSLAND	SvarUt - Ekspedert 22.05.2020

Klagefristen er 3 veker rekna frå 22.05.2020 og gjekk ut den 12.06.2020. Klagen er først mottatt den 21.12.2020 i sak 20/19279, jf. klage i sak 20/168 mottatt den 11.01.2021.

Klagefristen er oversitta med 26 veker og 3 dagar rekna frå 12.06.2020. Klagen er ikkje rettidig.

I vår sak er klagen fremma meir enn 3 uker etter at klagefristen gikk ut, men mindre enn 1 år siden vedtaket av planen slik at klagen ikke kan avvises etter fvl. §31 tredje ledd.

Det følger av fvl § 31 at «selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt

a) parten eller hans fullmektige ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller

b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.»

Bestemmelsen regulerer det forhold at klagefristen er oversitta, men det kan gis oppreisning. Oppreisning betyr at klagen likevel tas til handsaming (realitetshandsaming). Avgjerda baserer seg på ein konkret heilskapleg vurdering i den enkelte sak.

Om klagar ikkje kan lastas for å ha oversitta fristen, er eit spørsmål om det ligg føre unnskyldelig grunn, jf. fvl. §31 bokstav a) første alternativ. I følge forarbeida kan unnskyldelig grunn for fristoversitting være der «...det ikke er gitt orientering om klagefristen.»

Melding om planvedtaket, som er sendt ut med vår Svar ut teneste den 22.05.2020 og har følgjande orientering om klage og klagefrist:

«Om klage og verknad av plan

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen, via:

- Alver kommune, Plan v/Arealforvaltning , postboks 4, 5906 Frekhaug, eller
- som e- post til post@alver.kommune.no

I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Reguleringsplanen fastset framtidig bruk av området og er bindande for nye tiltak, samt utviding av eksisterande tiltak, jf. PBL §12-4. Eventuelle krav om erstatning eller innløyasing i samband med godkjend reguleringsplan må setjast fram innan 3- tre år- etter denne kunngjeringa, jf. PBL § 15-2 og 3.»

Klagar er orientert om sin adgang til å fremja klage innan tre veker, frå 22.05.2020 tom. 12.06.2020. Når klagar er orientert om sin adgang til å klage på vedtaket innan 3 veker, så er ikkje fristoversitting på over 26 veker unnskyldelig.

Vidare skal det i følge fvl. §31 bokstav a) leggst vekt på om klagar har drøyd med å fremje klage. Det følger av forarbeida «Om klagen også bør tas under behandling når klagaren har drøyd, avhenger av om det ligg føre særlege grunner. En slik særlig grunn kan være at det klages over rettsanvendelsen ved vedtaket. En slik klage kan det være lite rimelig å avvise, fordi rettsspørsmålet ikke derved bringes ut av verden.»

Om det ligg føre særleg grunn til at klagen vert fremma når klagar har drøyd, beror på om det naudsynt at rettsanvendinga av vedtaket vert belyst.

Utarbeiding av «Områdeplan for Rylandshøgda» gjekk føre seg i kommunal regi i Meland kommune. Føremålet for planen var å regulera bustadområda B_14 og B_20 i KPA for Meland kommune. Her var det og eit krav om felles planlegging av områda: H810_4.

Bustadområdet B_11 grensar til B_20, men det er ikkje krav om felles planlegging av B_11.

Eit godt stykke inn i planprosessen vart det meldt oppstart av ein privat «reguleringsplan Ryland» for områda B_15 og B_11. I grensa mellom områda B_11 og B_20 ligg den private vegen «Ryland». På dette tidspunktet i områdereguleringprosessen var det avklart at denne ikkje var tenleg som tilkomst til området B_20, medan den private reguleringsplanen ynskja å regulera denne som tilkomstveg for B_11.

Det var difor semje om ei mindre justering av plangrensen. Områdeplanen fekk i oppgåve å regulere ny kryssløysing mellom vegane «Ryland» og «Eikelandsvegen», medan «reguleringsplan Ryland» skulle løyse tilkomst for alle eigendomar som hadde eksisterande tilkomst via vegen «Ryland». Formannskapet som styringsgruppe for områdeplanen vart orientert om dei mindre endringane dette førte med seg.

Klagarane er eigarar av tomtane 343/78 og 343/44. Eigedom 343/44 ligg no i den kommunale områdeplanen for Rylandshøgda og påklaga eigedom 343/78 vart overført frå områdeplanen til den private detaljreguleringsplanen for Ryland B11 og B13.

Klagarane meiner at dei hadde rett på varsel om endringane då noverande planstatus vanskeliggjer vegtilkomst til fritidsbustaden og moglegheita til å gjere om fritidsbustaden til bustad.

Kommunen legg til grunn at den mindre endringa ikkje innebar eit krav om varsling av grunneigarane i området. Dessutan hadde klagarane moglegheit til å klage på den vedtatte planen innan klagefristen på lik linje som dei andre partane. Grunngeving, om kvifor det vart gjort ei mindre endring av plangrensa, kunne då ha vore belyst.

Etter dette har klagar drøyd med å fremja klage over rettsanvendinga av vedtaket utan at det ligg føre særleg grunn til dette, fvl. §31 bokstav a).

Det neste spørsmålet er om det ligg føre «særlege grunnan» etter fvl. §31 bokstav b) slik at det er rimeleg at klagen vert prøvd.

Klagarane er gjeve moglegheit til å klage på vedtaket innan klagefristen på lik linje med dei andre partane. Med moglegheit til å klage og med ovannemnte grunngeving i klageomgangen om kvifor eigedomens planstatus er slik den er, så er klagaranes rettsstilling ivaretatt.

I tilsvarande klage på kommunale områdereguleringplanen Rylandshøgda i sak 20/168, så var denne klagen rettidig mottatt innan 3 vekers fristen. Klagen vart realitetsbehandla av kommunestyret i sak 097/20 den 17.09.2020. Klagen vart ikkje tatt til følge. Endeleg avgjerd frå Statsforvaltaren i Vestland lå føre den 04.12.2020 og stadfesta kommunen sitt vedtak, sjå JP 20/77464. Ein realitetsbehandling av klagen vil på denne bakgrunn ikkje kunne føre fram.

Etter dette ligg det ikkje føre «særlege grunnan» til at klagen vert fremma over 26 veker etter klagefristen og det er det ikkje rimeleg at klagen vert prøvd, jf. fvl. § 31 bokstav b).

Det skal også leggst vekt på om endring av vedtaket kan føra til skade eller ulempe for andre, jf. fvl. §31 annet ledd. I vår sak er det fleire partar som får si bruk og utnytting av eigedomen bestemt av plangrunnlaget. Endring av vedtaket vil få store konsekvensar for dei andre partane, som har innretta seg etter vedtaket, og ikkje berre klagar sjølv.

Det følgjer av forarbeida (Ot. prp.nr 3 (1976-1977) s. 91 at «.i de fleste forvaltningsaker er det bare en part og at en endring av vedtaket i den retning parten ønsker det vil ikke få

konsekvenser for noen annen privatperson. Bestemmelsen om klagefrist virker for så vidt som et vern for forvaltningen selv». «Et slikt vern er utvilsomt nødvendig. For arbeidsavviklingen er det viktig at det kan settes en sluttstrek for behandlingen av en sak, og at klagesaker tas opp snarest mulig etter at underinstansens vedtak foreligger.»

Bestemmelsen fungerer som eit vern for forvaltninga med moglegheit til å kunne avslutte ein sak utifrå effektivitetsomsyn og tryggleiksomsyn.

Kommunen har lagt vekt på at dersom klagen skal realitetsbehandlast, så vil dette gi ein liten forutsigbar situasjon for partane si bruk og utnytting av eigedommen og kommunen si handheving av rettskraftige planvedtak. Det har gått over 26 veker sidan klagefristen gjekk ut og både partane og kommunen har innretta seg etter planvedtaket.

Med bakgrunn i den lange tida som er gått, så taler både rettstryggleikomsyn og effektivitetsomsyn for både partane og kommunen at vår sak er ein avslutta sak.

Det ligg ikkje føre korkje unnskyldlege eller særlege grunnar for å fremje klagen meir enn 26 veker etter klagefristen, klagarane er gjeve grunngeving for deira planstatus i klageomgangen, tilsvarende klage i sak 20/168 vart ikkje tatt til følgje samt at effektivitetsomsyn og tryggleiksomsyn for både partane og kommunen taler for at det rettskraftige vedtaket av 14.05.2020 vert ståande slik at vilkåra for å gje oppreisning etter fvl. §31 ikkje er tilstades.

Klagen på grensesetting av kommunal områderegeringsplan for Rylandshøgda for eigedom gbnr 343/78 Ryland kan avvisast etter fvl. §§33, 31 og 29. Avvising inneberer at kommunen ikkje realitetshandsamar klagen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klagerett

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl) § 23.ledd. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Krav om bruksendring for bruk av fritidsbustad som heilårsbustad

Eiendommen - gbnr 343/78 - er på nåværende tidspunkt uregulert og følger kommuneplanen sin arealdel (KPA) for tidlegare Meland kommune fram til den private reguleringsplanen, «Reguleringsplan Ryland», vert godkjent.

Eigedommen er i matrikkelen registrert som fritidsbustad. Dere opplys at fritidsbustaden nyttast som heilårsbustad i dag. For at eigedommen kan bruksendrast frå fritidsbustad til heilårsbustad må vann, veg og kloakk vera godkjent samt eventuelle byggtekniske krav i TEK. For å få godkjent vegen til fritidsbustaden som tilkomst, må det ligge føre eit godkjent avkøyrsløype frå Vestland fylkeskommune då dykk køyrer av frå fylkesveg 248. Om det ligg føre eit slikt løype, har ikkje kommunen undersøkt.

Krav til bruksendring med bruk av ansvarleg føretak frå fritidsbustad til heilårsbustad finn dere på kommunen sine heimesider, sjå [her](#). Førehandskonferanse kan tingast, der ansvarleg søkjar er med på møtet, sjå [her](#).

Å gjera ein reguleringsendring og utvida områdeplanen til og omfatta eigedom 343/78 og regulera den som bustadtomt vil ikkje gjera det noko enklare for dykk å få bruksendra eigedomen til bustad enn dagens situasjon. Dei same ovannemnde krava gjeld framleis. Viss eigedomen vert del av områdeplanen, vert dere omfatta av fleire rekkjefølgjekrav som kjem fram av føresegna i kap. 7.

Det er krav til å søknad og løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad med bruk av ansvarleg føretak. Dersom dykk vel å søkje til byggesak om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad kan dei gjera det på bakgrunn planstatus i KPA med krav til søknaden som nemnt. Det er mogleg at dere må søkje dispensasjon om krav til felles planlegging som omfatta heile B14 og B20 som no er løyst ut for alle eigedomane utanom gbnr 343/78 sidan eigedomen ikkje er del av områdeplanen.

Det vert no oppretta eigen sak hos kommunen på gbnr 343/78 då fritidsbustaden nyttast som heilårsbustad og det er krav til søknad og løyve til slik bruk. Saka vert fulgt opp vidare av kommunen. Dere kan også av eige initiativ sette i gang prosessen med å få bruksendra fritidsbustaden til heilårsbustad med bruk av ansvarleg føretak.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Klage på grensesetting av kommunal reguleringsplan for Ryland

Klage på grense for kommunal reguleringsplan for Ryland

Vedtak i klagesak - Alver kommune - 343 Rylandshøgda - planID 125620160004 -
områdereguleringsplan

Klage på vedtak - Områdereguleringsplan for Rylandshøgda - gbnr 343 - PlanID 125620160004

Klage på vedtak - Områdereguleringsplan for Rylandshøgda - gnr 343, PlanID 1256 20160004

E-postmelding - Klage på vedtak om Områdereguleringsplan for Rylandshøgda - gnr 343, PlanID 1256
20160004

Kommentar Områdereguleringsplan for Rylandshøgda

Kommentar reguleringsplan

Oversiktskart dato 01.08.03

Tidligere forslag til reguleringsplan

Klagefrist om vedtak av områdereguleringsplanen for Rylandshøgda

Melding om planvedtak - Områdereguleringsplan for Rylandshøgda

2. gongs handsaming - Kommunal områdereguleringsplan Rylandshøgda, gnr. 343

1.Plankart_31.01.2020

2.Føresegner_31.01.2020

3.Planomtale_31.01.2020

4.ROS-analyse_17.12.2018

5.VA-rammeplan-fagnotat_18.01.2019

Vedlegg:

6.Kulturhistoriske registreringar_2017

7.Vegtekniske forklaringer-notat_27.04.2018

8.Vedtak_høyring og offentleg ettersyn_07.05.2019

9.Vedtak_ny høyring og offentleg ettersyn_03.09.2019

Kopi til:

Konrad Emil Iø

Ryland 95

5917

ROSSLAND

Mottakarar:

Konrad Emil Iø

Ryland 95

5917

ROSSLAND