



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 24.03.2021
Møtestad: Kommunehuset Frekhaug
Møtetid: 13:00 - 22:00

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.

Diverse merknader:

- Fysisk møte og synfaringar med atterhald om endring i smittevernreglane.
- Ordinær sakshandsaming startar kl. 13.00.

Synfaringar:

- Kl. 09.00 Villanger - sak 050/21
- ca kl. 10.15 Lilleskaret - sak 051/21
- ca kl. 10.45 Alver - sak 052/21
- ca kl. 11.30 Fyllingsnes - sak 053/21

Orienteringar:

- Bruk av drone v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning
- Status for byggesaker og klagesaker for 2020 v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning og v/Marianne Aadland Sandvik-avdelingsleiar Plan og byggesak

Sakliste

Saknr	Tittel
046/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
047/21	Godkjenning av møteprotokoll – 10.03.2021
048/21	Delegerte saker
049/21	Referatsaker
050/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådeling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 418/9 Villanger
051/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret

052/21	Klage på avslag på oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver
053/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 214/125 Fyllingsnes
054/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå sjøbu til bustad - gbnr 349/15 lo
055/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad - gbnr 322/97 Mjåtveit
056/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av bryggje - gbnr 1/303 Flatøy
057/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av garasje - gbnr 443/47 Toska
058/21	Meldingar og orienteringar til APM - 24.03.2021

16. mars 2021

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv: <arkivID>32T

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 16.03.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
046/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Godkjenning av innkalling og saksliste

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv: <arkivID>32T

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 16.03.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
047/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Godkjenning av møteprotokoll

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Møteprotokollen vert godkjent.

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 16.03.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
048/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Delegerte saker

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

304/21, Adresstildeling Kubbaletet 74A-E

135/21, Adresseendring og adresstildeling Radøyvegen 2421

306/21, Adresstildeling Litlåsvegen 52

285/21, Adresstildeling Mjåtveitvegen 17A

320/21, Avslag på søknad om dispensasjon for riving av eksisterande fritidsbustad/oppføring av ny - gbnr 102/72 Vabø

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur og friluftsområde i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås og frå byggjeforbodet i 100-meters belte langs sjøen for riving av eldre og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr 102/72 på Vabø.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

338/21, Avvist klage på gebyr - gbnr 185/213 Isdal

Klage på gebyr datert 25.02.2021 vert avvist med heimel i forvaltningslov § 33, då klagen ikkje gjeld eit enkeltvedtak, jf. fvl § 28 1.ledd.

334/21, Avvist søknad om dispensasjon for oppføring av hytte på Storholmen - gbnr 344/8 Skintveit

336/21, Avvist søknad om mellombels brakker - gbnr 177/36 Nesse/Kjevikdalen

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om oppføring av mellombels brakker avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom de søker på nytt må de leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

309/21, Delvis omgjerung av avslag til søknad om dispensasjon - gbnr 345/35 Vikebø

Vedtak :

Alver kommune tar klagen delvis til følge og godkjenner søknad om dispensasjon frå arealformålet og byggeforbodet mot tiltak langs Rylandsvassdraget, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6. for etablering av ny vegtilkomst med parkeringsplassar for gbnr 345/45 og delvis på gbnr 345/59 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Eksisterande vegetasjon ut over den som er naudsynt for bygginga skal takast vare på.
- Parkeringsplassar skal reduserast til 36 m², jf. føresegn 1.6.9 i kommunedelplanen for Meland. Revidert situasjonskart må sendast inn saman med søknad om løyve etter pbl kapittel 20.
- Det vert stilt krav om masseutskifting rundt leidningane. Røyr for overvatn under Skintveitvegen like ved avkøyrsløp samt at bekkeløp for overvatn på gbnr 345/35 må oppretthaldast.

290/21, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 197/3 og 197/14 Øvstegård

342/21, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 310/5 Holme

171/21, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 443/9 og 443/96 Toska

1366/20, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 487/15 Sæbø indre

318/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av lager - gbnr 424/274 Bø

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av kaldt lager i tilknytning til eksisterande idrettshall.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak utan ansvarsrett for oppføring av kaldt lager på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.09.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

295/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg og påbygg - gbnr 10/4 Rødland

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen for tilbygg og påbygg til bustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Statsforvaltaren i Vestland får dispensasjonsvedtaket til klagevurdering

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gitt løyve til tiltak for oppføring av tilbygg og påbygg til bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 07.01.2021, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

2. **Før tiltaket kan takast i bruk må det søkast om mellombels bruksløyve/ferdigattest.**

331/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av våningshus og omlegging av tilkomstveg - gbnr 325/2, 13 og 14 Fosse

300/21, Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom til lager og kai - gbnr 220/2 Store Urdal

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrensa langs vassdrag, jf. pbl § 11-6, (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 220/2.

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 10 857 m² frå gbnr 220/2 på følgjande vilkår:

- **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.06.2020, jf. pbl. § 29-4.**
- **Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**

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.

310/21, Endringsløyve for oppføring av mur og slipp - gbnr 357/8 Sætre

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av støttemur og båtslipp på følgjande vilkår:

1. **Tiltaka: båtslipp og støttemur skal plasserast som vist i situasjonsplan, datert 16.12.20, mottatt 08.03.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Det skal ikkje leggjast kult/kultplate mellom naust og støttemur.**
3. **Tiltaket skal oppførast i samsvar med løyve frå Bergen hamn datert 03.03.21.**
4. **Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

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

1. **Revidert situasjonsplan som viser ingen inngrep i terrenget mellom støttemur og naust.**
2. **Det skal sendast inn bildar av terrenget rundt tiltaka ved ferdigstilling.**

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

256/21, Endringsløyve til etablering av VA-trase - gbnr 316/1 m.fl. Meland

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 jf. § 20-3 vert søknad om endring mottatt 16.02.21, godkjent på følgjande vilkår:

1. **Alver kommune føreset at reguleringsplanen sine krav til handsaming av terrenget rundt tiltaka vert fylgt opp.**
2. **I området som er sett av til LNF-formål skal det tilbakeførast massar slik at arealet kan brukast i samsvar med LNF-formålet.**

301/21, Ferdigattest - gbnr 310/137 Holme

341/21, Ferdigattest - gbnr 336/85 flytebyggje Ådland nordre

282/21, Ferdigattest tomannsbustad - gbnr 172/208 Hopland

281/21, Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 58/95 Lygren indre

322/21, Ferdigattest ulike tiltak - gbnr 314/7 Erstad

335/21, Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 24/155 Fammestad

339/21, Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 24/4 Fammestad

324/21, Fritak frå kravet om gjødselplan gbnr 339/5 Gaustad

280/21, Igangsetjingsløyve for heile tiltaket - ombygging, tilbygg til bustad og garasje gbnr 1/188 Flatøy

311/21, Igangsettingsløyve for etablering av bustad resterande del av tiltak - gbnr 205/25 Hakseter

327/21, Igangsettingsløyve III tømrerarbeider - gbnr 445/353 Manger nedre

319/21, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 312/43 Tveit nedre

333/21, Løyve til bruksendring fra tilleggsdel til hovuddel - gbnr 108/106 Lindås

298/21, Løyve til bruksendring frå tilleggsdel (loft) til hoveddel - gbnr 310/137 Holme

278/21, Løyve til endring av godkjend tiltak (mur og levegg) - gbnr 137/821 Alver

296/21, Løyve til etablering av minirensaneanlegg - gbnr 238/6 Eknes indre

305/21, Løyve til etablering av slamavskiljar - gbnr 195/78 Leiknes

328/21, Løyve til etablering av tilbygg til fritidsbustad og ombygging eksisterande fritidsbustad - gbnr 147/37 Sellevoll

314/21, Løyve til etablering av vinterhage - gbnr 134/270 Hilland

260/21, Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 424/317 Bø

297/21, Løyve til oppføring av forstøtningsmur og båtslipp - gbnr 357/8 Sætre

289/21, Løyve til oppføring av garasje/bod med dispensasjon - gbnr 199/1 Haukås

299/21, Løyve til oppføring av oppføring av verkstedbygning - gbnr 137/772 Alver

283/21, Løyve til oppføring av sommerstue og lager - gbnr 345/51 Vikebø

316/21, Løyve til oppføring av tilbygg og dele carport - gbnr 309/106 Hjertås

291/21, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 188/312 Gjervik ytre

302/21, Løyve til oppføring av tilbygg til Radøy symjehall - gbnr 445/1 Manger nedre

288/21, Løyve til oppføring av utandørs basseng med dispensasjon - gbnr 195/252 Leiknes

287/21, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/19 Alver

277/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn frå basseng - gbnr 195/252 Leiknes

284/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn frå minireinseanlegg - gbnr 238/6 Eknes indre

307/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn frå slamavskiljar - gbnr 195/78 Leiknes

293/21, Mellombels bruksløyve for tomannsbustad 1 og utanomhusanlegg - gbnr 134/263 Hilland

279/21, Mellombels bruksløyve trinn 1 veg, vatn og avløp for område BF1 og BF2 reguleringsplan Nilshøyen - gbnr 172/66 Hopland

315/21, Søknad om fritak for gjødselplan - gbnr 339/5 Gaustad

321/21, Søknad om fritak for gjødselplan - gbnr 339/5 Gaustad

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 16.03.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
049/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Referatsaker

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

011/21, Klageavgjerd - dispensasjon og samtykke til bustadhus - gbnr 318/12 Sagstad øvre

012/21, Vedtak - Byggesak - Alver - 141/7 - Kvamme - utbetring av veg

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 26.11.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
175/20	Utval for areal, plan og miljø	09.12.2020
050/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 418/9 Villanger

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/7269 , datert 16.06.2020, 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.

Utval for areal, plan og miljø 09.12.2020:

Handsaming:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 175/20 Vedtak:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 418/9

Adresse: Nordre Villanger og Rossnesvegen 44, 5937 Bøvågen

Tiltakshavar/eigar: Arvid Villanger

Klagar: Arvid Villanger

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/7629, datert 16.06.2020, om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 – gbnr 418/9.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 418/9.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m, jf. 11-6, vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 418/9.»

Oppretting av ny grunneigedom skjer ved frådelling av om lag 850 m² frå gbnr. 418/9.

Gbnr. 418/9 er oppgjeve med eit areal på 150432 m² før omsøkt deling. Det er opplyst at våningshuset har privat vass-forsyning og privat avlaupsanlegg samt vegrett tinglyst den 30.11.1993. Det går ikkje fram kor vegen er lokalisert. Ut i frå ortofoto datert 2018 kan det sjå ut som det er ei trasé som er opparbeida over tid frå våningshuset og sørvest fram til hovudvegen. Det er ikkje funne avkøyrsløyve til denne vegen.

Dersom APM vel å ta klagen til følgje, må det settast vilkår om at Landbruksmynda må vurdere delingssøknaden i høve jordlova. Det må også leggest fram dokumentasjon/løyve til utslepp for eigedomen, tilkomstveg og avkøyring.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak 20/7629, datert 16.06.2020, om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 – gbnr 418/9.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket i sak 20/7269 er sendt ut den 16.06.2020. Klagen er mottatt den 07.07.2020 og er mottatt innan fristen.

Klagebehandling

Klagen blir behandla i møte den 09.12.2020

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

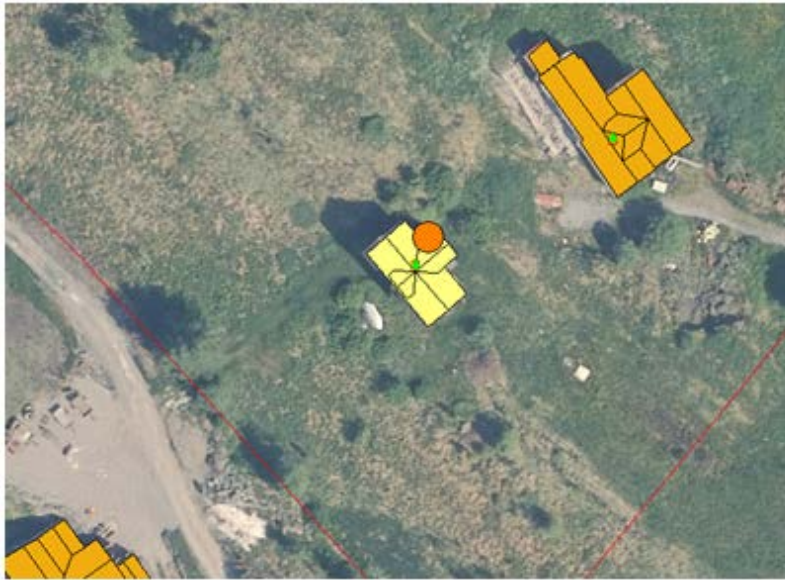
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for tidlegare Radøy kommune er definert som LNF-område med omsyn på landbruk.

Dispensasjon

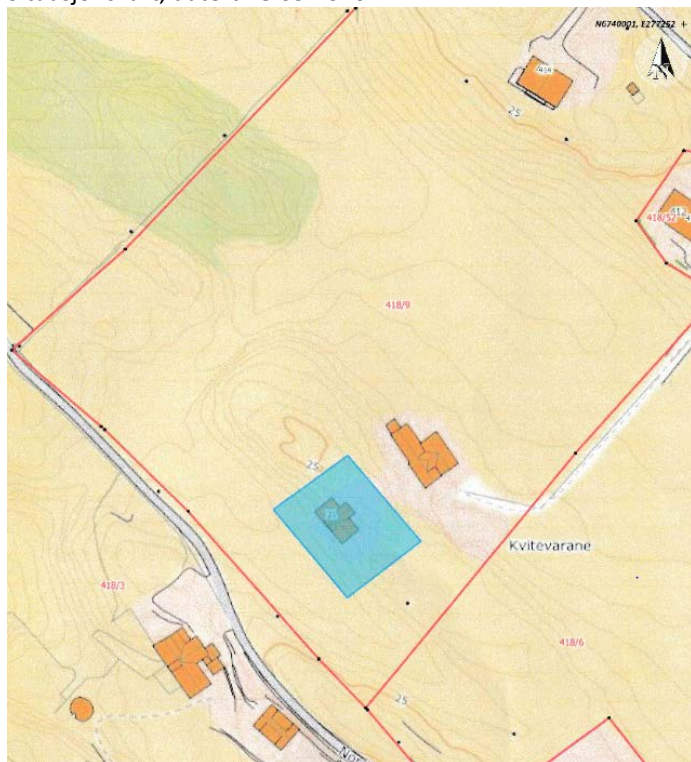
Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Kart/foto

Oversikt landbrukseigedomen . gbnr 418/9
--



Situasjonskart, datert 18.03.2020



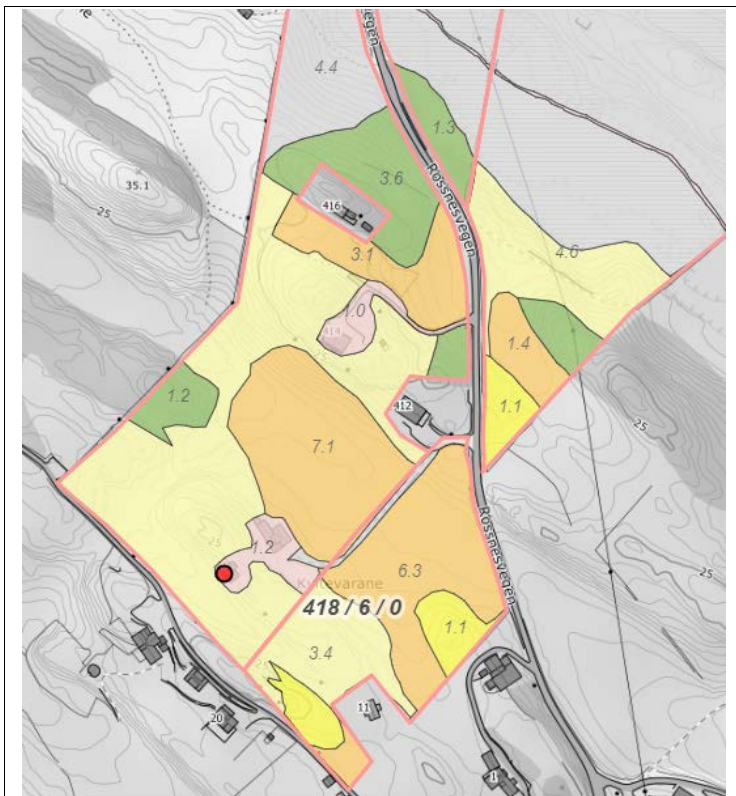
Utsnitt NIBIO – gbnr 418/9

Overflatedyrka jord – gul

Fulldyrka jord – beige

linnmarksbeite - Lys beige

Bebygg, samf., vann og bre – rosa (omsøkt våningshus – rød)



Bilete av driftsbygninga – lagt ved klagen



Bilete innsendt med klagen – eldre driftsbygning



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar har løyyst inn landbrukseigedomen på odell den 31.12.2019. Det eldste våningshuset på garden stammer frå 1800-tallet og har vore nytta som våningshus på garden. Bustaden vert no nytta som fritidsbustad av klagars syster. Ho har tinglyst bruksrett til bustaden. Klagar og eigar av garden bor i det nye våningshuset frå 1997.

På grunn av bruksretten, så har ikkje huset verdi for garden. Klagar viser til at ved odelsløyising, så vart kårhuset satt til kr 0,- for garden.

Driftsbygninga er gamal og falleferdig. Den har ingen nytteverdi for garden. Garden har behov for ny driftsbygning, men plassering vert ikkje på same stad då den gamle driftsbygninga har vanskeleg tilkomst og vanskelege moglegheiter for å snu. Då den gamle driftsbygninga ikkje er i bruk og ny driftsbygning skal plasserast på eit meir egna stad, fell argumentet om plassering av bustad ikkje nærare enn 50 meter frå driftsbygninga vekk.

Det er spreidd bustadbygging i området som byggjer opp under frådelinga.

Klagar påberoper seg uendra bruk slik at frådelinga ikkje er avhengig av dispensasjon frå LNF-føremålet. Klagar ønskjer ny vurdering av søknaden på dette punkt.

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

VURDERING

Frådeling til uendra bruk

Den ulovfesta læra om uendra bruk inneber at bygd eigedom kan delast i frå utan krav til dispensasjon dersom vilkåra er oppfylt. Vilka er at bruken må vere lovleg etablert, bruken må vere samanhengande og ikkje opphøyrte og bruken må ikkje endrast gjennom frådelinga.

Våningshuset har vore ein del av garden til tross for at det ligg føre ein bruksrett. Når bruksretten fell bort vil våningshuset ha ein verdi for garden. Vidare er våningshuset ein del av driftseininga på garden, sjølv om det ligg føre ein bruksrett. Ein frådeling vil dermed endre driftseininga på garden og våningshuset vil dermed klart få ei endra bruk enn noverande situasjon. Vilka for frådeling til uendra bruk er ikkje oppfylt og frådeling krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Dispensasjon

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

«Omsøkte vånings hus ligg med ei avstand til driftsbygning på om lag 20 meter. Truleg var desse bygga det som var den opphavlege garden i sin tid men hovudbustaden til garden i dag er slik det går fram av søknad bustaden i nord på eigedomen.

Omsøkte areal grensar ikkje til veg men ligg inne på jordbruksareal og det vil vere naudsynt å vidareføre vegretten ved ei frådelling.

Ved å dele i frå etablerer ein ei fritt omsetteleg bustadtomt. For garden vil dette vere uheldig på fleire punkt. Driftsbygninga ligg som nemnt kun 20 meter i frå våningshuset, og vi syner her til kommunedelplan for tidlegare Radøy føresegn 3.4.3 pkt. 3 «Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.»

Dette er for mellom anna å sikre at drifta kan oppretthaldast uhindra og for å unngå interessekonfliktar mellom rein bustadbruk og gardsdrift. Slik sett vil dette kunne forynge framtidig drift på garden. Vi vil også legge vekt på den presedensverknaden ei slik sak kan ha. Frådelling av bustad nummer 2 på garden ser ein er eit ynskje i ein mengde sakar. Det vil vere gardens ressursar og omsyn til driftsgrunnlaget som veier tyngst i desse sakane, dette er også eit nasjonalt mål for å sikre drift også i framtida.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret for å kunne gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for LNF-føremålet er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om frådelling avslått.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom kan ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.»

Administrasjonen held fast ved den vurderinga som er gjort tidlegare.

Klagen er i hovudsak grunngeven i dei same argumenta som låg føre i søknaden om dispensasjon som er behandla og vurdert i vedtaket.

Landbrukskontoret har gjeve munnleg tilbakemelding på at dei er negativ til tiltaket og viser til at tiltaket vert liggande inne på dyrkbar mark.

Vidare vert det etablert ein fritt omsetteleg eigedom til reint bustadføremål inne på ein landbrukseigedom. Driftsbygninga ligg kun 20 meter i frå våningshuset. Sjølv om klagar viser at driftsbygninga ikkje kan nyttast lengre, så er det dagens plassering av driftsbygninga som skal vurderast. På noverande tidspunkt ligg den nye grunneigedomen nærare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.

I vår vurdering har vi vektlagt dagens situasjon med nærleik til driftsbygning og at ny eigedom ligger inne på landbrukseigedom. Administrasjonen legg til grunn at frådellinga vil føre til uheldig oppsplitting av samanhengande landbruksområde med dyrka mark. Eigedomen vil ligge tett opptil dyrka mark på fleire sider. Det er ikkje tvilsamt at bruksretten inneber at våningshuset får mindre verdi som ressurs for garden i den perioden den gjeld, men samstundes er dette personleg servitutt (bruksrett) med avgrensa varigheit.

I frådeling vil innebere at bustadeigedom vert fritt omsetteleg og kan seljast til personar utan tilknytning til garden, sjølv om hefte på bruksrett følgjer eigedom.

Vidare finn administrasjonen at støy og lukt problematikk kan vere uheldig og medfører bandlegging av nærliggande landbruk. Potensiale for konflikt mellom bustadeigedom og landbrukseigedom samt driftsulemper for garden er tilstades i eit langtidsperspektiv.

Administrasjonen legg til grunn at faren for uheldig presedens er stor for frådeling av hus nr. 2 til bustadføremål i landbruksområde.

Administrasjonen finn at frådelinga undergrav kommunedelplanen som styringsverktøy. Planen er fatta på overordna nivå for å fremja ein arealpolitikk i landbruksområda i tråd med landbruksomsyn. Administrasjonen si vurdering er at frådeling må løysast gjennom ei overordna planlegging og ikkje gjennom dispensasjon.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår 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 fram til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er 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 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 fram 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:

07.07.2020	Klage på avslag på søknad om frådelling av kårhus på - gbnr 418/9 og 418/6 Villanger	1420274
07.07.2020	Klage på avslag på søknad om frådelling av kårhus på - gbnr 418/9 og 418/6 Villanger	1420274
16.06.2020	Avslag på søknad om frådelling - gbnr 4189 Villanger	1406931
16.06.2020	Avslag på søknad om frådelling - gbnr 4189 Villanger	1406931
25.03.2020	Situasjonskart	1367042
25.03.2020	Situasjonskart	1367042
25.03.2020	Søknad om frådelling GBNR 418/9 Villanger	1367038
25.03.2020	Søknad om frådelling GBNR 418/9 Villanger	1367038
25.03.2020	Side 2 i søknadsskjema	1367040
25.03.2020	Side 2 i søknadsskjema	1367040
25.03.2020	Søknad om dispensasjon	1367041
25.03.2020	Søknad om dispensasjon	1367041
25.03.2020	Grunnbok	1367045
25.03.2020	Grunnbok	1367045
11.02.2021	Gjeld merknader etter nabovarsel - gbnr 418/9 Villanger	1510338
10.02.2021	VILLANGER-BNR-9-FRADELING-ANG-NABOVARSEL	1509859
17.01.2021	Svar på førespurnad om nabovarsling - gbnr 418/9 Villanger	1498952
07.01.2021	Frådelling av parsell med fritidsbustad gbnr 418/9 Villanger - merknader vedkommande nabovarsel	1494998
25.02.2021	Vedkommande nabovarsling til søknad om frådelling - gbnr 4189 Villanger	1517572
25.02.2021	naboliste4189	1517637

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 26.11.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
179/20	Utval for areal, plan og miljø	09.12.2020
051/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/13638, datert 06.11.2020, 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 09.12.2020:

Handsaming:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 179/20 Vedtak:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 148/10 (hytta) og gbnr 148/3 (omsøkt tilkomstveg og tilbygget til hytta)

Adresse til hytta: Skarsvegen 662, 5911 Alversund

Tiltakshavar/eigar: Ørjan Lilleskare og Anita Lilleskare – gbnr 148/10

Klagar: Ørjan Lilleskare

Klagar ønskjer synfaring

Saka gjeld klage på delegert vedtak sak 20/13638, datert 06.11.2020, om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om arealoverføring frå gbnr 148/3 til gbnr 148/10.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8, og arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Lindås for

arealoverføring frå gbnr. 14./3 til gbnr 148/10.

Med heimel i pbl § 20-1 bokstav m og vert det ikkje gjeve løyve til arealoverføring av om lag 560 m2 frå gbnr.148/3 til gbnr 148/10.»

Arealoverføringa til bruk for tilkomstveg og tilbygg til hytteigedom gbnr 148/10 er om lag 560m2 og skal etablerast på gbnr 148/3.

Situasjonskart vedlagt søknaden, datert 15.04.2020, viser omsøkt areal på gbnr 148/3 og markert med X. Det er kun dette arealet som er omsøkt og vurdert i vedtaket.

APM skal i klageomgangen kun ta stilling arealet slik det er vist i situasjonskartet lagt ved søknaden.

I klageomgangen har klagar lagt ved situasjonskart som syner trasè for tilkomstvegen og plassering av tilbygg. Illustrert vegtrasè er vist på gbnr 148/8 og gbnr 148/3. Arealet på gbnr 148/8 til bruk for tilkomstveg og sjølvve tilkomstvegen er ikkje omsøkt og ikkje vurdert i vedtaket. Det er kun areal på gbnr 148/3 til bruk for tilkomstveg som er omsøkt og vurdert slik at det er dette arealet som er gjenstand for klagebehandling.

Bruk av arealet på gbnr 148/8 til ny vegtrasè samt tilkomstvegen krev ny ordinær søknad som må nabovarslast, sendast på uttale mv. med påfølgande vedtak. Då dette ikkje er gjort, så kan situasjonskartet vedlagt klagen kun nyttast som illustrasjon for vegtrasè. Om vegtrasèn er gjennomførbar, har ikkje administrasjonen tatt stilling til. Det må ein eventuell framtidig søknad om tilkomstveg avklare. Tilkomstvegen er på situasjonskartet vedlagt klagen er synt å vere om lag 50m i lengde og 4m i bredde.

Det omsøkte arealet ligg på fulldyrka jord. Dersom APM tar klagen til følgje, så må det settast vilkår om at arealoverføringa skal avklarast med Landbruksmynde i høve jordlova for omdisponering av overflatedyrka jord.

Hytteigedomen – gbnr 148/10 har ikkje tilkomstveg i dag. Dagens tilkomst skjer i bratt og ulendt terreng via fleire trapper. Administrasjonen forstår det slik at klagar nyttar parkering i veglomme nedanfor hytta si og med tilhøyrande trappetilkomst til hytta.

I følgje klagar er det gjeve rett til å etablere avkøyrsl og vegrett over gbnr 148/8. Han kan få vegrett over gbnr 148/3. Dersom APM tar klagen til følgje, må det settast vilkår om tinglyst rett til bruk av arealet på gbnr 148/3 til bruk for tilkomstveg og tilbygg for hytteigedomen.

Det er gjort ein foreløpig vurdering i det administrative vedtaket om etablering av ny avkøyrsl frå kommunal veg:

«Arealet ned mot vegen er bratt og ein må pårekna betydelege terrenginngrep for å kunne etablere ei veg. Det er høgst uavklart om dette, og avkøyrslar seg gjennomføre her og vi rår difor til at dette vert avklart fyst før ei eventuell ny søknad om arealoverføring.»

I det administrative vedtaket er det gjort undersøkelser i høve flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve:

«Vi har undersøkt eigedomen opp mot NVE sitt skredkart. Eigedomen og omsøkte areal ligg under marin grense, og kan difor ligge over kvikkleire. Vi gjer i dette vedtaket berre merksam på dette, og synar til at det både ved frådelling og etablering av nye tiltak i desse områda er eit krav til utgreiing vidare for å sjå om ein må sikre eller på anna vis opparbeide arealet for å unngå skred.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak 20/13638, datert 06.11.2020 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om arealoverføring.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 20/13638, datert 06.11.2020, er sendt ut den 10.11.2020. Klagen er mottatt innan den 11.11.2020 og er mottatt innan fristen. Klagen er sist supplert 12.11.2020.

Sakshandsamingsfrist

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

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 09.12.2020.

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

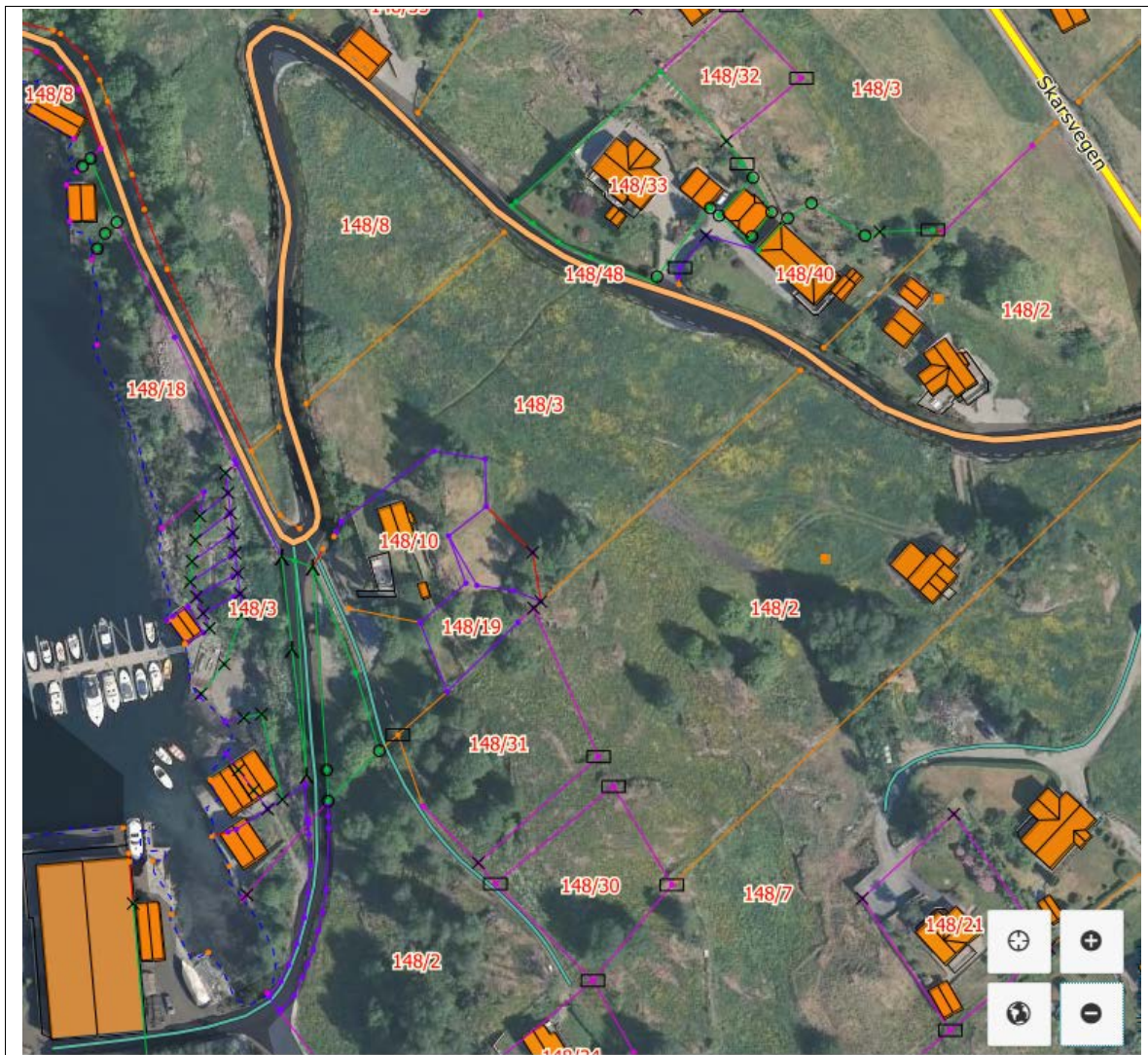
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindås er definert som LNF-føremål med hovudsomsyn landbruk.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona jf. pbl § 1-8 og arealføremålet LNF i kommunedelplan for Lindås, jf. pbl § 11-6.

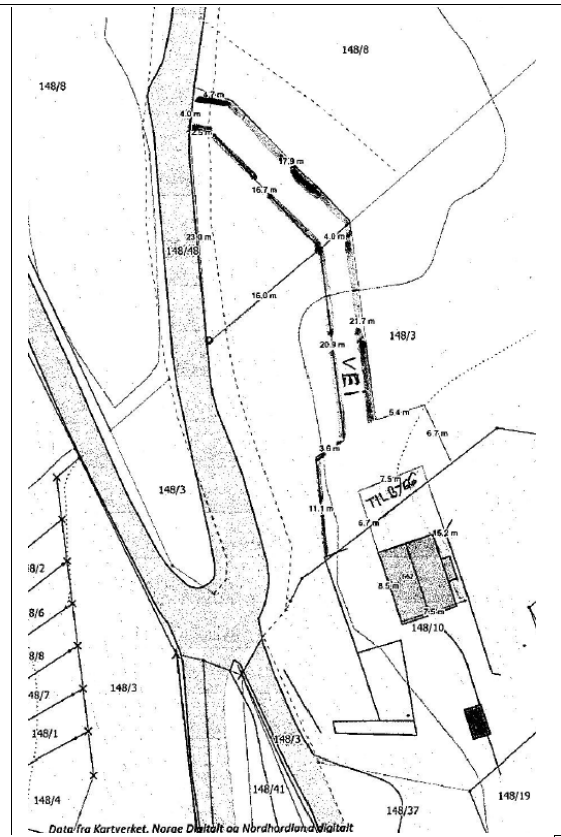
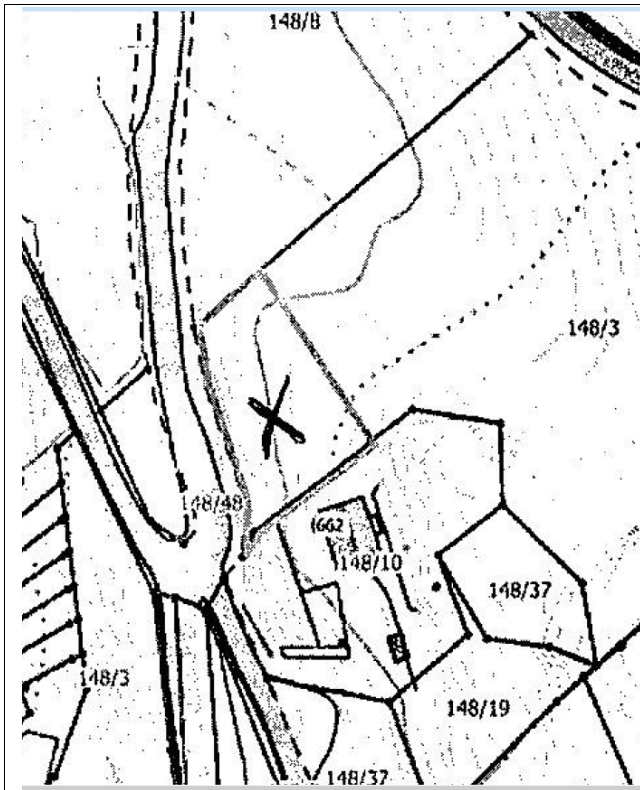
Kart/foto

Oversiktskart

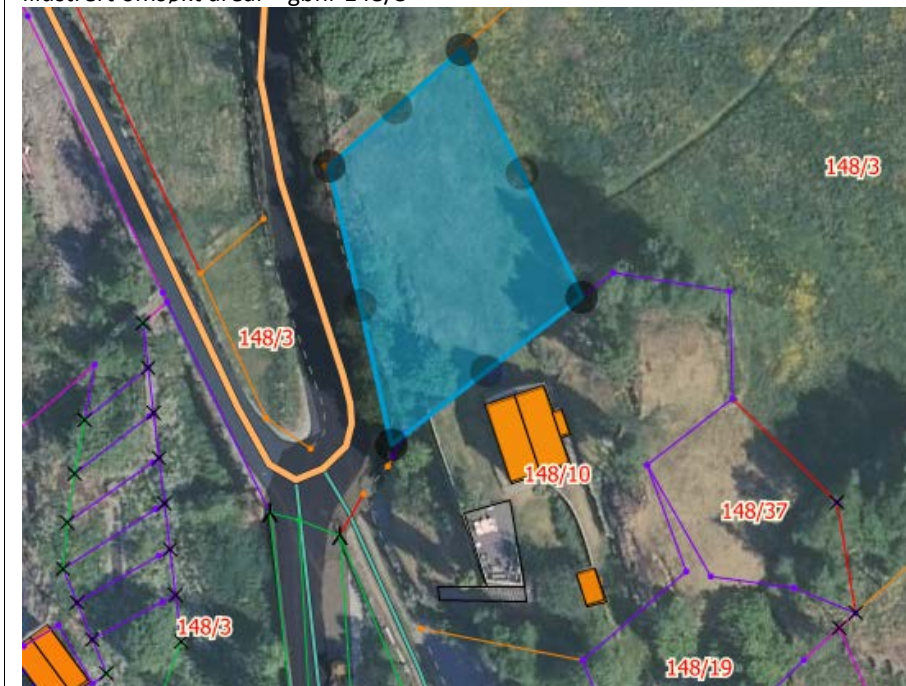


Utsnitt situasjonskart vedlagt søknaden, datert 15.04.2020. Omsøkt areal er vist på gbnr 148/3 og markert med X

Utsnitt situasjonskart vedlagt klagen – illustrert vegtrase på gbnr 148/3 og 148/8



Illustrert omsøkt areal – gbnr 148/3



Utsnitt gbnr hytteiegedom – gbnr 148/10.

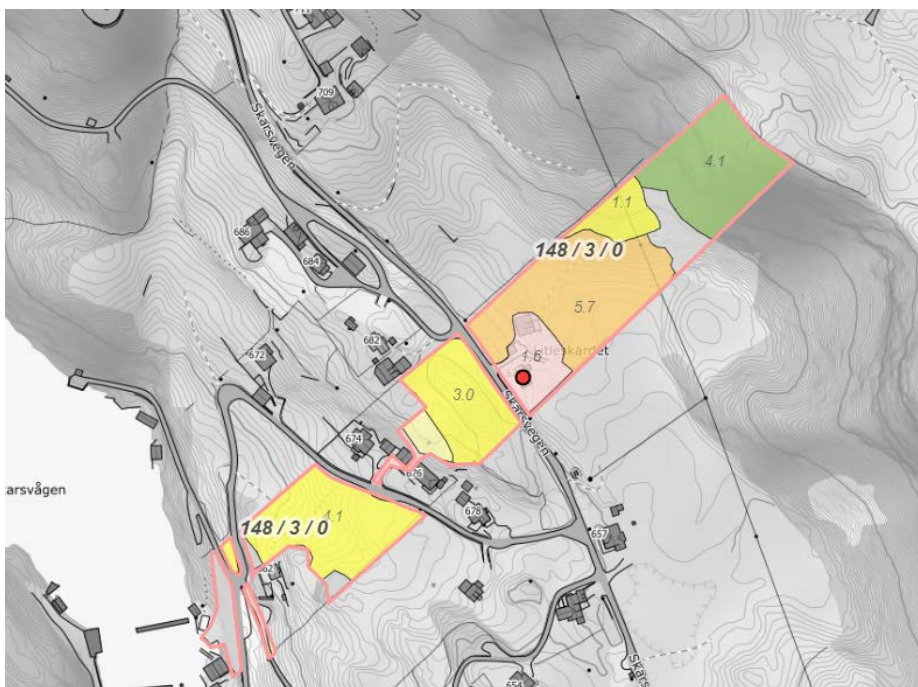
Parkering i veilomme og trappetilkomst



Utsnitt NIBIO - 26.11.2020 – gbnr 148/3

Arealet til tilkomstvegen - Overflatedyrka jord – gul

Hytteeidedommen –anna markslag– gbnr 148/10



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Dei privatrettslege tilhøva er i orden. Det er gjeve vegrett over 148/8. Klagar kan få vegrett over gbnr 148/3. Klagar kan etablere vegtrasè og avkøyrse utan særlege inngrep i terrenget på gbnr 148/8 og 148/3. Søknad om avkøyrse vil bli sendt inn når søknaden om arealoverføring er kartlagt.

Arealet til tilkomstvegen er kupert og bratt. Dette arealet kan vanskelig vedlikehaldast som landbruksareal. I følgje klagar, så er gardbrukar som forpaktar garden positiv til tilkomstvegen då den vil forenkla tilgang til øvrig landbruksareal.

Det er ønskeleg å parkere på eigen grunn og kunne slippe å nytta trapper som tilkomst.

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:

«Kommuneplana er det overordna styringsdokumente for arealutviklinga i ei kommune. Den har gått gjennom ei grundig prosess der både kommunale og regional interessa skal takast omsyn til.

Omsynet bak bygge- og deleforbod innafor strandsona skal verne de mest verdifulle områda langs kysten og sjå til at desse i stor grad er open og tilgjengelig for ålmenta.

Vi syner her til Fylkesmannen sin uttale som i stor grad har lagt vekt på de landbruksmessige omsyna.

Det er eit overordna mål og unngå uheldig omdisponering av landbruksareala og sikre at landbruksareala i så stor grad som mogeleg vert liggande på garden. Det må difor synast til særlege grunnar for at ein skal opne opp for frådeling og omdisponering av desse areala. I søknad vert det syna til trong for ei ny tilkomstveg opp til fritidsbustaden.

Arealet som er tiltenkt er bratt og fører ned til ei smal veg. Det er difor uavklart om ein klarar å etablere avkøyrse og tilkomstveg som stettar krava. På det grunnlaget vil det vere svert uheldig å gi dispensasjon og på den måte fjerne areal frå landbruk som elles kan være ressurs for garden.

Det er vår vurdering at ein må få avklaring både på om ein kan klare å etablere tilkomstveg og avkøyrse over dette arealet og om det er mogeleg å finne alternative løysingar og anna trasé.

Når det gjeld tilkomst til sjø vil omsøkte arealoverføring i liten grad påverke dette. Vegen ned til sjø er den naturlege tilkomst og areala i sjølve strandsona blir lite påverka av frådeling på landbrukseigedomen. Samtidig må ein sjå utifrå at ein her ynskjer å etablere køyrbar veg og legg til rette for at fritidseigedomen blir betydeleg større enn den er i dag. Dette kan over tid auke graden av privatisering og føre til at arealet ikkje lengre vert vurdert som friluftsområdet for ålmenta.

Vi finn ikkje at grunnlaget for å gi dispensasjon er synleggjort i søknaden, og finn difor ikkje å kunne opne opp for dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og bygge- og deleforbod i strandsona jf. § 1-8 i plan- og bygningslova.»

Administrasjonen held fast ved den vurderinga som er gjort tidlegare.

Klagen er i hovudsak grunngeven i dei same argumenta som låg føre i søknaden om dispensasjon og er vurdert

i vedtaket.

Administrasjonen presiserer at arealet som skal nyttast til tilbygg og tilkomstvegen er avsett til overflatedyrka jord. Slik kartet frå NIBIO viser, så består landbruksareala til gbnr 148/3 av eit samhengande landbruksbelte med overflatedyrka jord, fulldyrka jord og produktiv skog.

Det er uheldig å gjere inngrep i desse landbruksareala. Inngrep kan medføre driftsmessige ulemper og kunne påverke forvaltninga av landbruksareala. I tillegg er skal det omsøkte arealet nyttast av ei hytte med sporadisk bruk. Tilkomst til ei hytte har lavare prioritert enn landbruksomsyn, særleg når hytta allreie har parkering og tilkomst.

Det omsøkte arealet på gbnr 148/3 er på om lag 560m². Tilkomstvegen er på situasjonskartet vedlagt klagen synt å vere om lag 50 m i lengde og 4m i bredde. Bredda på den private tilkomstvegen er tilnærma like brei som ein kommunal veg som er minimum 4,5m. Inngrepet virker unødvendig stort for ein privat tilkomstveg, særleg når dette vil råke landbruksomsyn negativt.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår 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 fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

13.11.2020	Klage på avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskare	1473146
13.11.2020	Klage på avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskare	1473146
13.11.2020	Situasjonskart vedlagt klagen - trasè for tilkomstveg og tilbygg	1473147
13.11.2020	Situasjonskart vedlagt klagen - trasè for tilkomstveg og tilbygg	1473147
10.11.2020	Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1469840
10.11.2020	Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1469840
28.07.2020	Søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1425259
28.07.2020	Søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1425259
28.07.2020	Situasjonskart	1425260
28.07.2020	Situasjonskart	1425260

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

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
137/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020
151/20	Utval for areal, plan og miljø	11.11.2020
052/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

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.

Utval for areal, plan og miljø 14.10.2020:

Handsaming:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Utvalet utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 137/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 11.11.2020:

Handsaming:

Digital synfaring før saka starta med bilder av 11.06.2020 v/Tone Furustøl-rådgjevar Miljø og tilsyn

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka blir utsatt til fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 151/20 Vedtak:

Sakai blir utsatt til fysisk synfaring.

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 frittliggende 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 frittliggende 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 frittliggende 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 vekers 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 følge 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 følge, 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. Klagen frå naboane var i det vesentlege samanfallande og vart behandla under eitt.

Klagen 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 føresegsområde, jf. KDP pkt. 4.5, pkt. 1.1 og pbl. §11-6 .

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

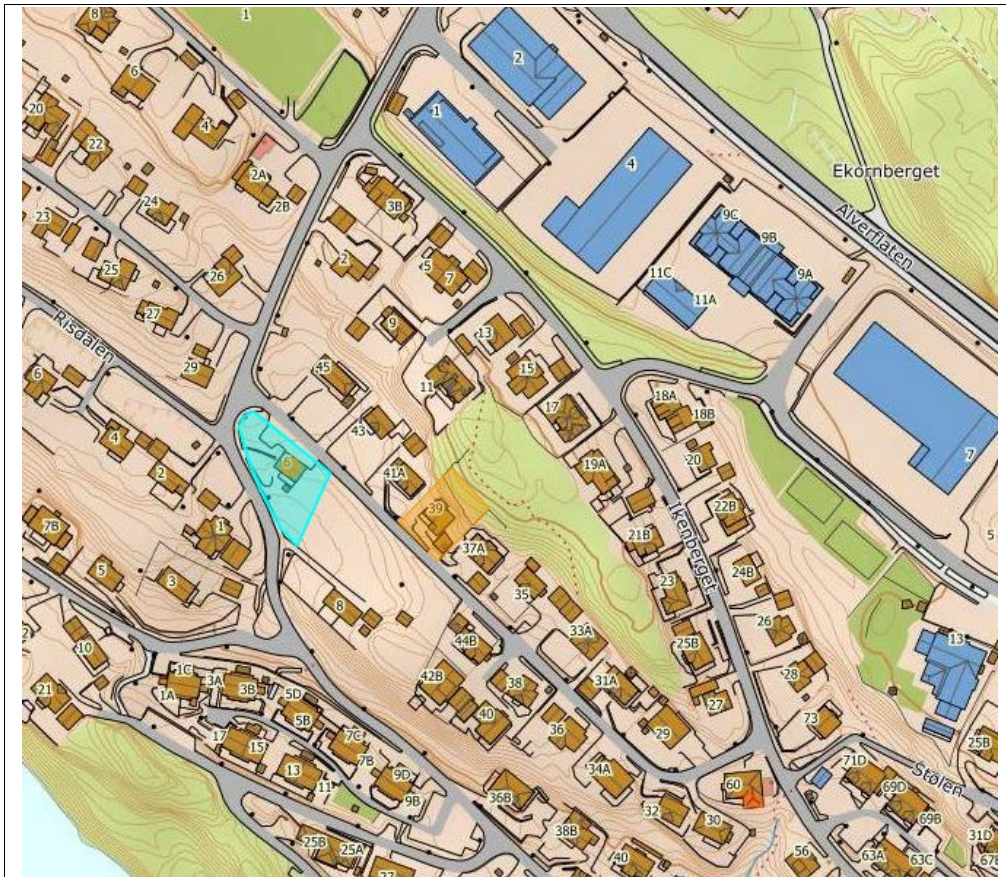
Tiltaka er i samsvar utnyttingsgrad som er opplyst til 19% BYA og 400m² BRA.

Dispensasjon

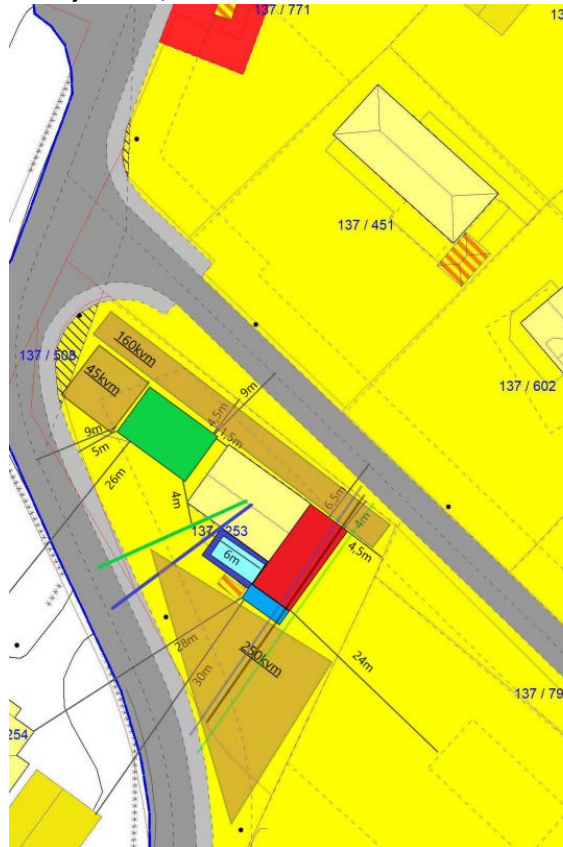
Tiltaka krev ikkje dispensasjon

Kart/foto

Oversiktskart - Nordhordlandskart



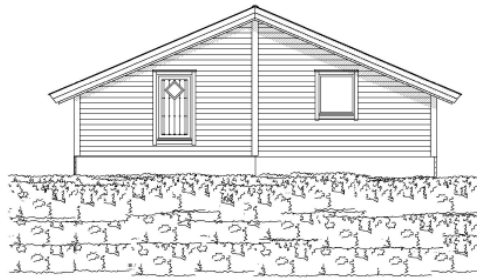
Situasjonskart, mottatt 16.12.2019



Noreg i bilder



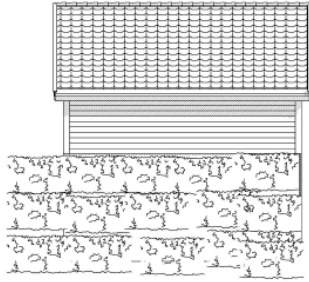
Fasade garasje



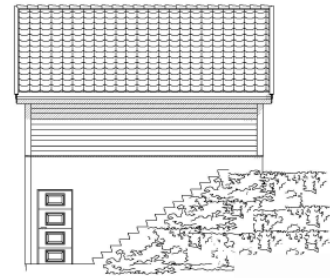
Nord-øst



Sør-vest



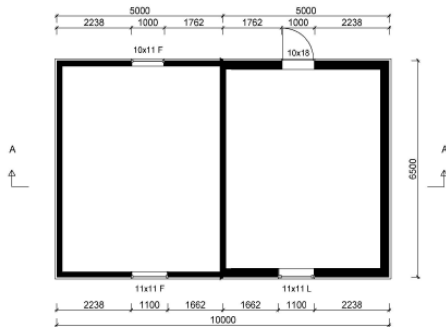
Nord-vest



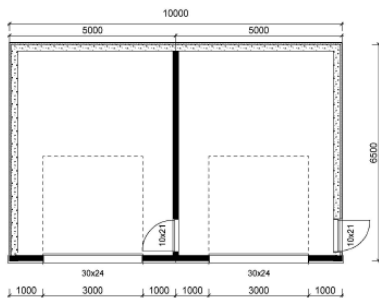
Sør-øst

HAGEWICK
PROFESJONELT OG TROV

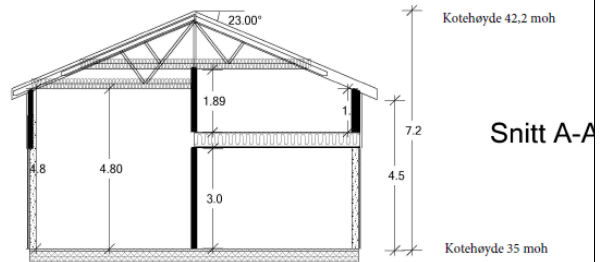
Plan- og snitt teikningar – garasje



1. etasje opphold



U. etg garasje



Snitt A-A

HAGEWICK | BY
PROFESJONELT OG TROV

Kilde til kotehøyde: Norkart kommunekart

Doc

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 grunngeve 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 imøtесе 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 tilsvarende 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 tilsvarane 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 pårekeleg 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 tomta 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 tomta. Vilkår er at 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. 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 pårekeleg og må tolkast 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 buening. Ulempa for klagarane sine eigedomar er større enn det som er pårekeleg og må tolkast 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 tilleggst 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 påebrope 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 leggast 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 tapt 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 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 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:

24.09.2020	Stadfestar mottatt klage på avslag på søknad om oppføring av frittliggande 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 137253 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 følgje - 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 frittliggande 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 frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253	1371914
25.03.2020	Løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande 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 frittliggande dobbelt garasje - gbnr 137/253 Alver	1436184
27.08.2020	E-post - Utfyllende klage	1436185

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 29.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
157/20	Utval for areal, plan og miljø	11.11.2020
053/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 214/125 Fyllingsnes

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/10659, datert 20.09.2020, 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 11.11.2020:

Handsaming:

Heine Fyllingsnes-Uavh stilte spørsmål om sin habilitet grunna tidlegare samarbeid med tiltakshavar. Utvalet vurderte han samrøystes som habil i handsaming av denne saka.

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Saka blir utsatt til fysisk synfaring

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 157/20 Vedtak:

Saka blir utsatt til fysisk synfaring

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 214/125 Fyllingsnes

Adresse: Ingen adresse, ubebygd tomt

Tiltakshavar/eigar: Inge Einar Fyllingsnes, Fyllingsnesvegen 2, 5913 Eikangervåg

Klagar: Inge Einar Fyllingsnes, representert av Cardo 8614 AS

Klagar ønskjer synfaring

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/10659, datert 20.09.2020, om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet (LNF-formålet) i kommunedelplanen sin arealdel i tidlegare Lindås kommune og frå byggeforbodet i strandsona for oppføring av naust.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplanen og byggeforbodet i strandsona for oppføring av naust.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak sak 20/10659, datert 20.09.2020, om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF-formålet) i kommunedelplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i strandsona for oppføring av naust frå tiltakshavar/eigar, Inge Einar Fyllingsnes, representert av Cardo 8614 AS.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 20/10659 er sendt ut den 20.09.2020. Klagen er mottatt innan den 09.10.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

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

Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø den 11.11.2020, og blir handsama innan fristen.

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

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

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Om klagen vert teke til følge, så vert det vist til avsnitt i avslaget om «Tilkomst, avkøyrsløse og parkering» og herunder: «Administrasjonen kan ikkje sjå at avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta. Dette forholdet må avklarast før ei eventuell klagesak.»

Forholda er ikkje avklart i klageomgangen. Det er Statens Vegvesen som er rett vegmynde på europaveg og som kan uttale seg om tilhøve som gjeld veg, under dette avkøyrsløse og byggegrense, sjå uttale frå Vestland Fylkeskommune, datert 11.08.2020. Dersom Utval for areal, plan og miljø vel å gje dispensasjon, så må det settast vilkår at det vert gjeve løyve til avkøyrsløse til offentleg veg av vegstyremakta.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel (KDP) i tidlegare Lindås kommune er definert som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

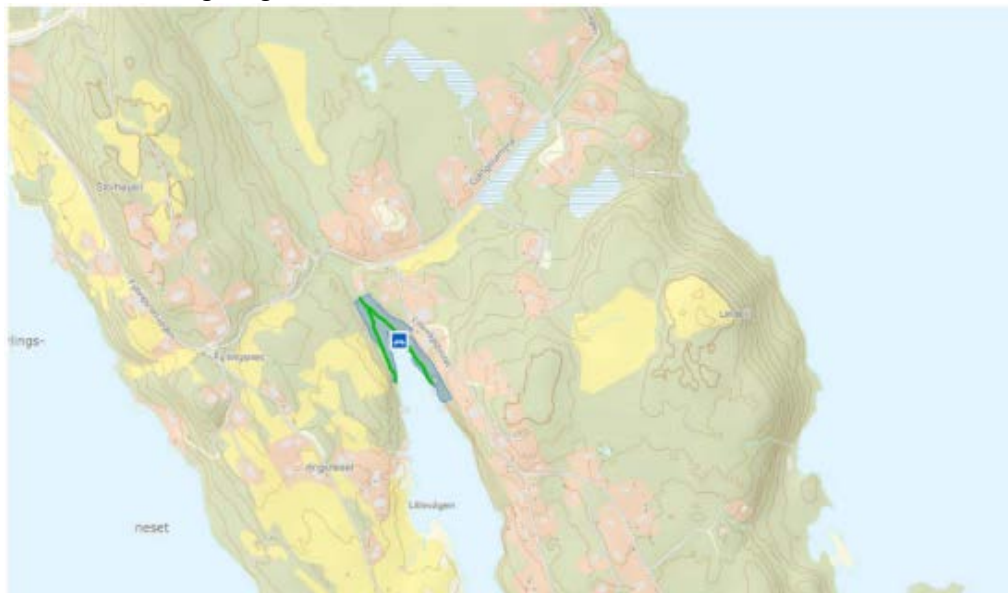
Vidare ligg tiltaket innanfor byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-formålet i KDP og frå byggeforbodet i strandsona.

Kart/foto

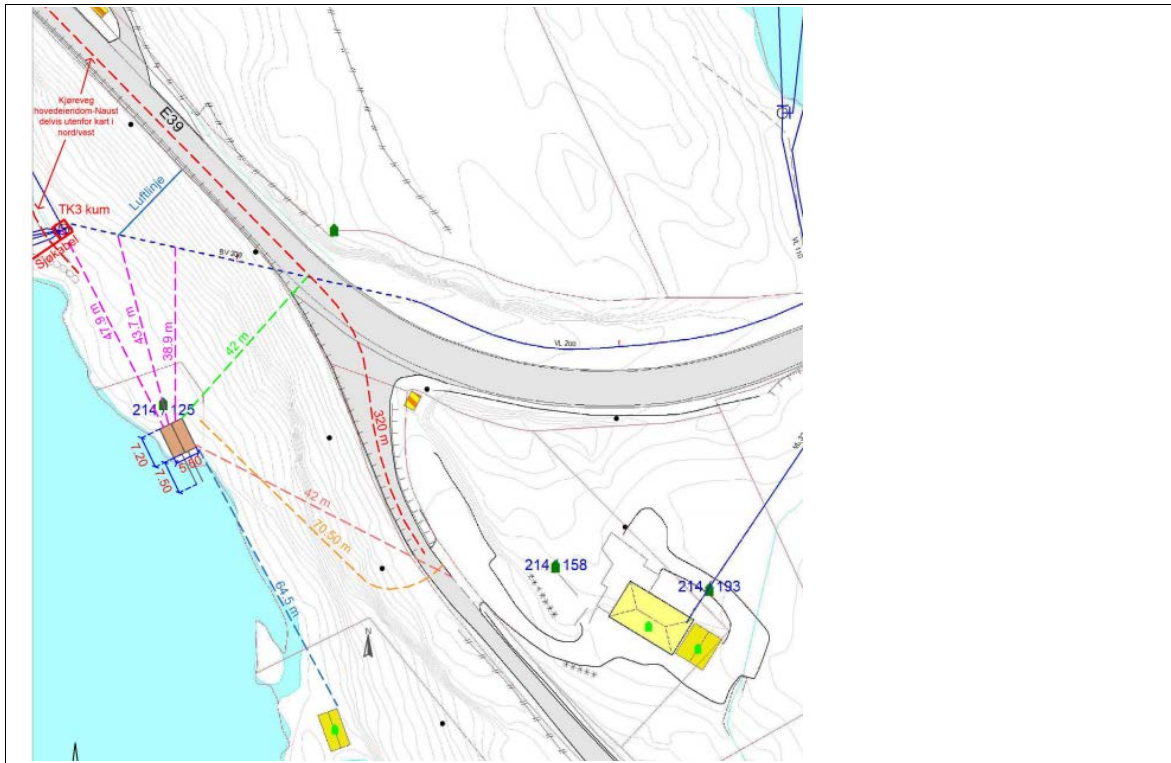
Oversiktskart vedlagt klagen



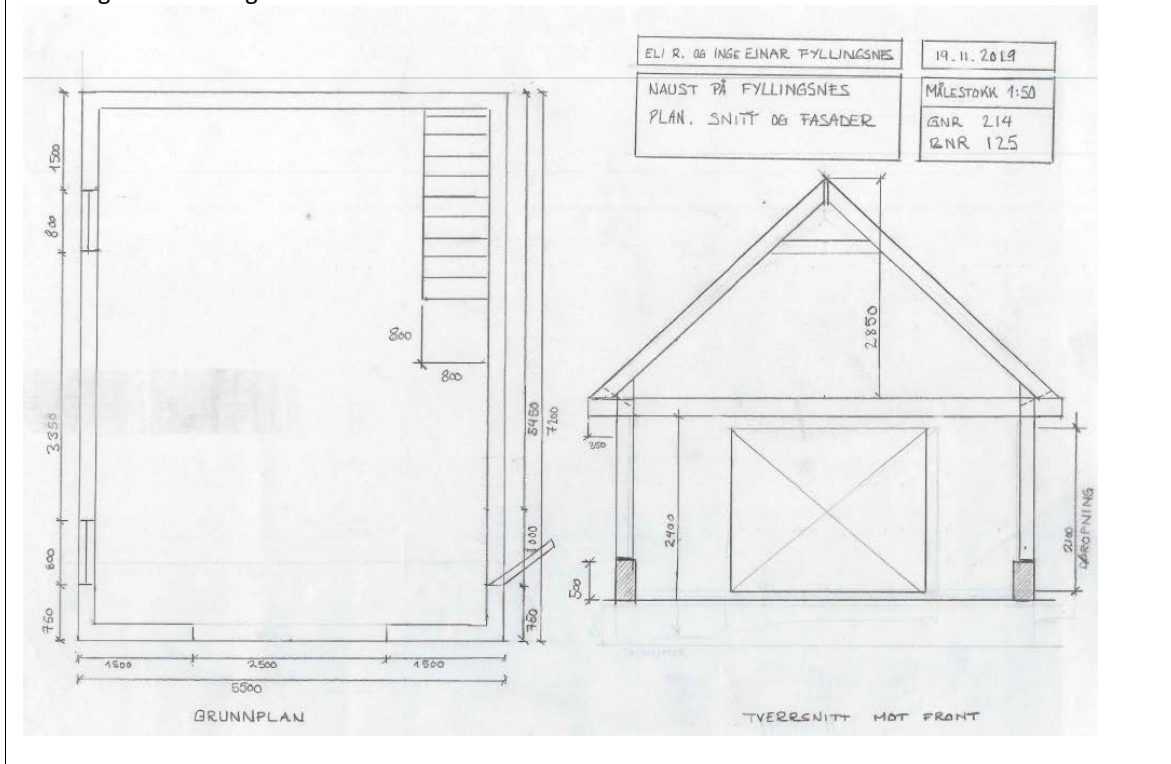
Kartutsnitt vedlagt klagen



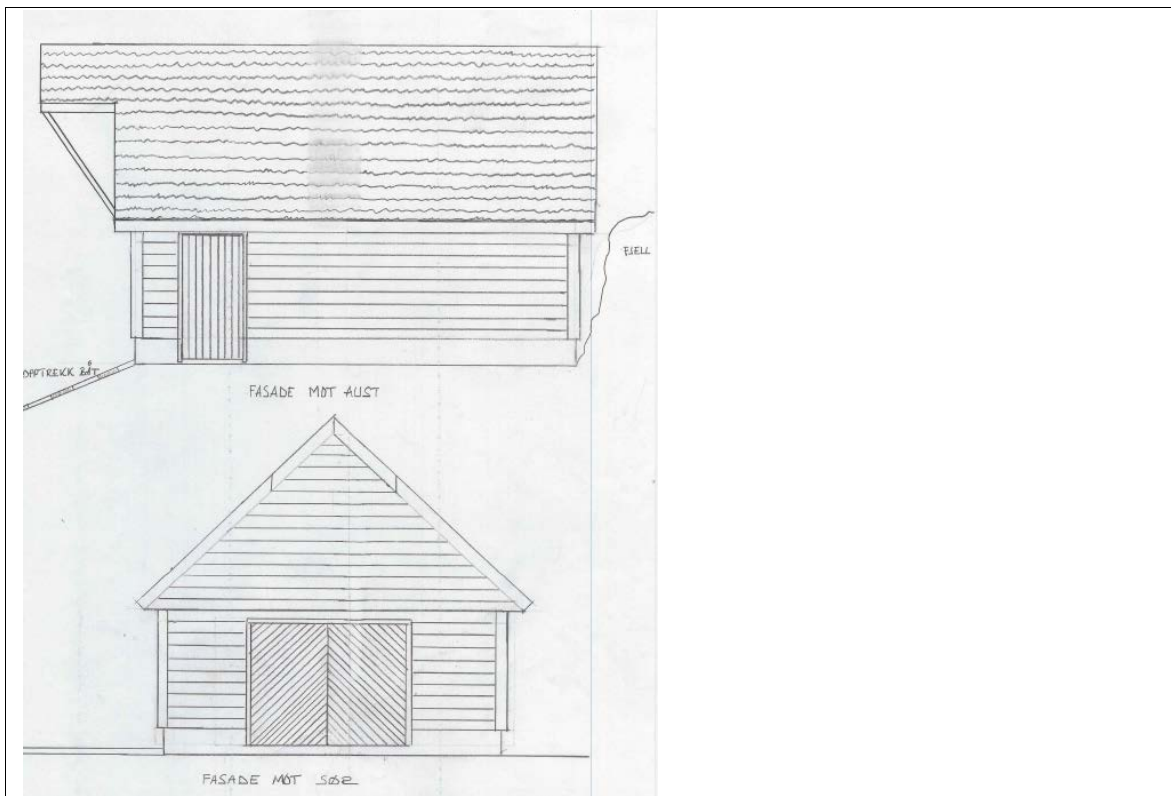
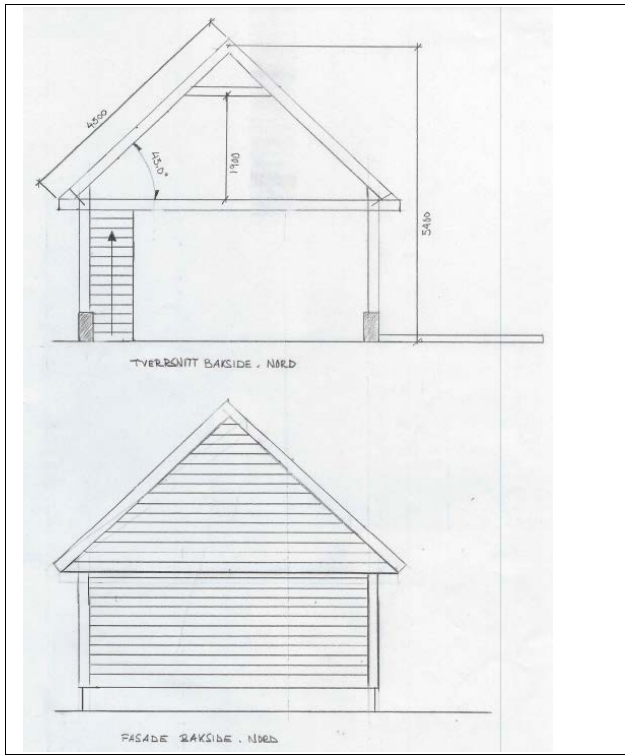
Situasjonskart, datert 18.05.2020

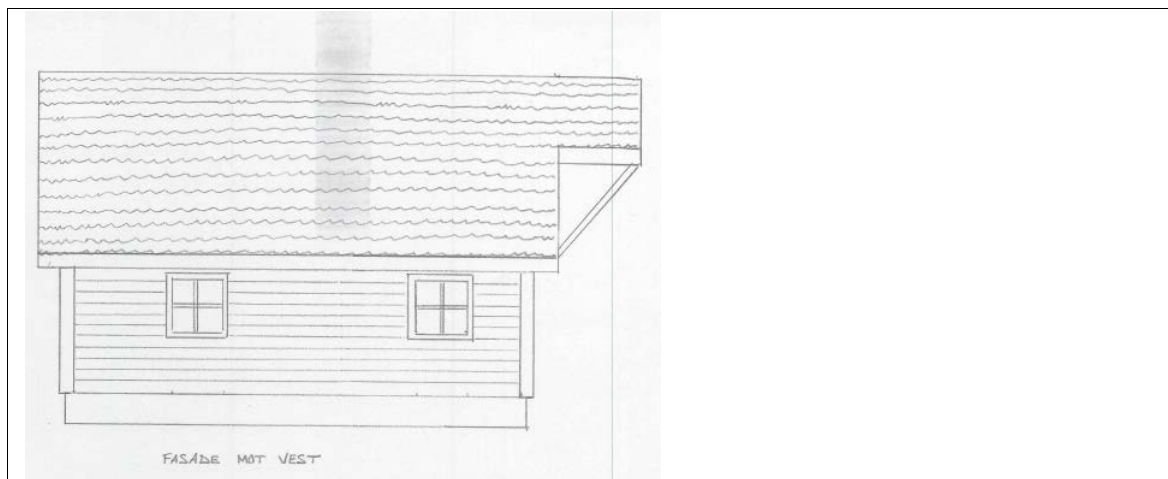


Plan- og snitt teikningar naust



Tversnitt og fasadeteikningar





Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar opplys at det er i hovudsak dei same argumenta som fremmas i klagen som i søknaden, men at argumenta ikkje er tilstrekkeleg vurdert verken av administrasjonen eller av høyringsinstansar.

Den same grunngevinga som lå føre ved godkjenninga av naustetomta i 1987, kan nyttast i dag ved søknad om oppføring av naust. Dei personlege eigarinteressene med eit naust på naustetomta til glede for eigars familie gjer seg gjeldande med stor styrke.

VURDERING

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

«Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-formålet i KDP og byggeforbodet i strandsona vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for oppføring av naust. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

I vurderinga har kommunen særleg lagt vekt på at det er få inngrep i naturen i området og at ein dispensasjon vil auke presset på utnytting av tilsvarande eigedomar i området. I tillegg viser vi til at regelverket for dispensasjon har blitt vesentleg innskjerpa sidan 1987 når eigedomen vart frådelt og at kommunen har rullert KPA fleire gangar sidan den gang.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona er ikkje oppfylt.»

Utgangspunktet for vurderinga er ein streng praksis for dispensasjon til nye tiltak/bygg i strandsona. Allmenta skal ha moglegheit til å nytte strandsona til rekreasjon og oppleving etter eige ønskje og behov.

Området har strandsoneverdiar i form av tilgjenge frå sjøsida og i form av ferdsel i strandsona. Vidare vert kulturlandskapet vert også negativt råka ved etablering av nytt naust. Dette til tross for at området er bratt og lite tilgjengelig. Ein viktig strandsoneverdi i seg sjølv vert difor å halde strandsona fri for inngrep. Naust vil og ha ein privatiserande verknad på området.

Strandsoneverdiar vil vere likelydande og gjere seg gjeldande med ulik styrke avhengig av kva stad ein oppheld seg i kommunen. Då saka kan nyttast som eksempel for likebehandling for oppføring av naust i strandsona i heile kommunen, vert presedensverknaden stor.

Dessutan vart det i arbeidet med ny arealdel i tidlegare Lindås kommunen av 15.10.2019 gjort ei konkret

vurdering for naustsområde i heile kommunen. Det vart oppretta fleire naustsområder innafor LNF spreidd, jf. KPA § 3.4.5. Omsøkt areal er derimot ikkje satt av til slikt naustsområde. Fyllingsnes er gjeve 0 einingar naust. Dette inneber at planen ikkje opnar for oppføring av naust på det omsøkte arealet.

Etter administrasjonen sitt syn, så vil det vere uheldig om det vert gitt dispensasjon i frå ein kommunedelplan som er knapt eit år. Dette vil svekke kommuneplanen som styringsverktøy i arealforvaltninga, spesielt når det har vore ei vurdering i planprosessen for kor ein skal opne for nye naust for så kort tid sida.

På denne bakgrunn kan ikkje klagar bli høyrte med sin klage.

Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane 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 fram til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome fram til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

09.10.2020	Klage på vedtak - gbnr 214/125 Fyllingsnes	1457273
09.10.2020	klage søknad dispensasjon	1457274
20.09.2020	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 214/125 Fyllingsnes	1447615
12.08.2020	Uttale - Dispensasjon- Naust - gbnr 214/125 - Fyllingsnes	1429384

12.08.2020	AcosSvarInn.xml	1429385
06.08.2020	Uttale - Alver - 214 125 - Fyllingsnes - oppføring av naust - dispensasjon	1427459
06.08.2020	Uttale - GBNR 214/125 Fyllingsnes - oppføring av naust - dispensasjon	1427458
04.06.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 214/125 Fyllingsnes	1400334
04.06.2020	søknad om dispensasjon med to vedlegg	1400335
04.06.2020	Tegninger naust	1400336
04.06.2020	Situasjonskart Naust Fyllingsnes-A4 M1000 (2)	1400337
04.06.2020	fylkesmannens grunngitte fradeling av naustetomt	1400338

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.11.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
174/20	Utval for areal, plan og miljø	09.12.2020
054/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå sjøbu til bustad - gbnr 349/15 lo

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/13677, datert 23.10.2020, 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 09.12.2020:

Handsaming:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 174/20 Vedtak:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 349/15

Adresse: Sjøboden har ikkje eigen adresse. Dei to bustadhusa på eigedomen har adresse Levegen 186 og 188, 5917 Rosslund

Tiltakshavar/eigar: Jan Mittet og Eva Halstensen

Klagar: Jan Mittet og Eva Halstensen

Klagarane ønskjer synfaring.

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/13677, datert 26.10.2020, om avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå sjøbu til bustad – gbnr 349/15 lo.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona

og frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommunedelplanen sin arealdel, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11- 6 andre ledd for bruksendring av andre etasje i sjøbu til bustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klagen gjeld kun avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring av andre etasje i naust/sjøbu til bustad. Søknad om dispensasjon for fasadeendring og tilbygg til sjøbu samt søknad om løyve til bruksendring av andre etasje til bustad, fasadeendring og tilbygg til sjøbu, er ikkje behandla og heller ikkje vurdert i klageomgangen.

Eigedomen er bebygd av to bustadar og naust/sjøbod. Naust/sjøbod er tilknytt offentleg vassverk. Det er gjeve utsleppsløyve til bruksendring frå sjøbu til forsamlingslokale i 1997. Det er gjeve utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse til offentleg kommunal veg frå vegstyresmaktene for bruksendring av andre etasje i naust/sjøbod til bustad i sak 20/16508, datert 12.10.2020.

Historikk naust/sjøbu

Det vart i 1996 gitt løyve til bruksendring av første og andre etasje frå sjøbu til forsamlingshus.

Det vart i 2014 gitt løyve til bruksendring av andre etasje frå forsamlingshus til bustad. Bruksendringa vart ikkje gjennomført, og løyve er gått ut.

I 2019 har tiltakshavar søkt om bruksendring av andre og tredje etasjar på naustet frå naust til bustad. I tillegg ville tiltakshavar byggje eit tilbygg til naustet, planere terrenget bak naustet, opparbeide ny tilkomstveg med tilhøyrande støttemurar til naustet og byggje garasje. Det vart gjeve avslaget på søknaden.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavarane over delegert vedtak i sak 20/13677, datert 26.10.2020 om avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå sjøbu til bustad – gbnr 349/15 lo.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket i sak 20/13677 er sendt ut den 26.10.2020. Klagen er mottatt den 16.11.2020 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 09.12.2020, og blir handsama innan fristen.

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

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

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Den omsøkte eigedomen er i kommunedelplanen sin arealdel (KDP) for tidelgare Meland kommune sett av til LNF-formål. Ettersom den er bebygd med bustad har eigedomen status som LNF-spreidd bustad, jf. tab. 9.1 til føresegn 3.2.3 til KDP. Dette inneber at enkelte tiltak kan tillast i samsvar med eksisterande bruk utan

dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. føresegn 3.2.1 til KDP.

Dispensasjon

Det er krav til dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd og dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Kart/foto

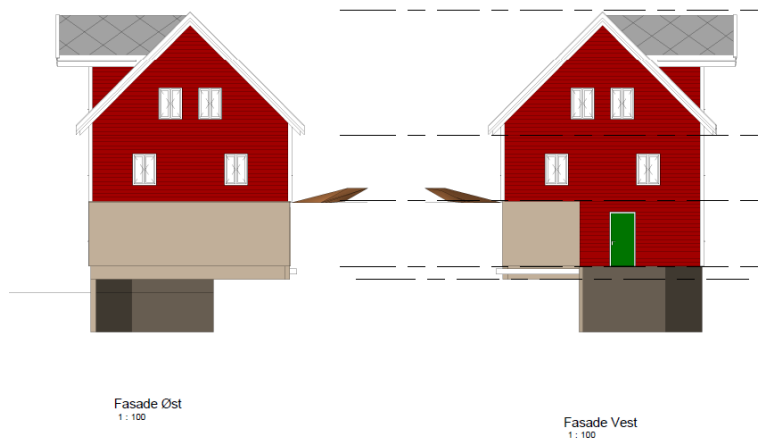
Oversikt – naust/sjøbu markert med raudt



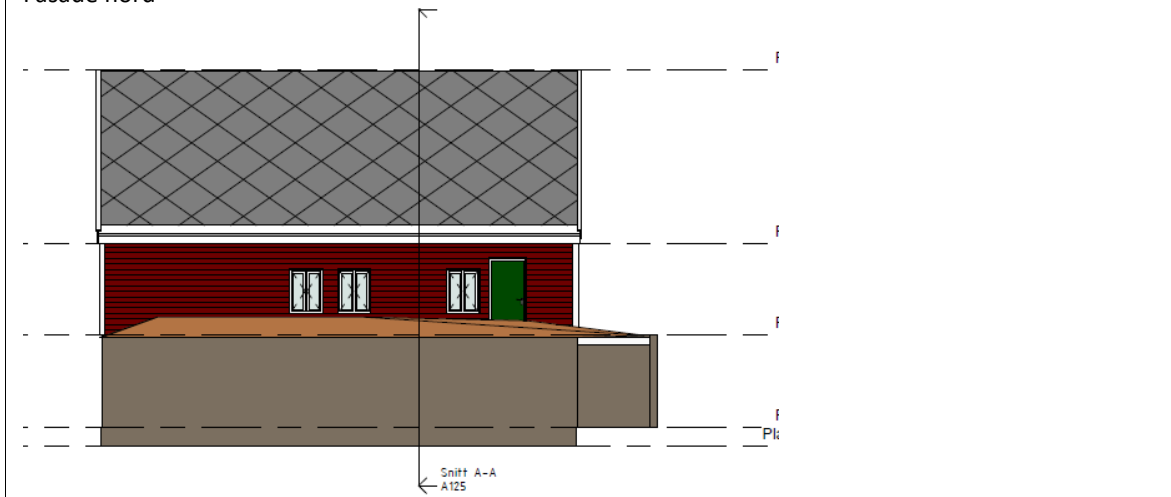
Naust/sjøbu



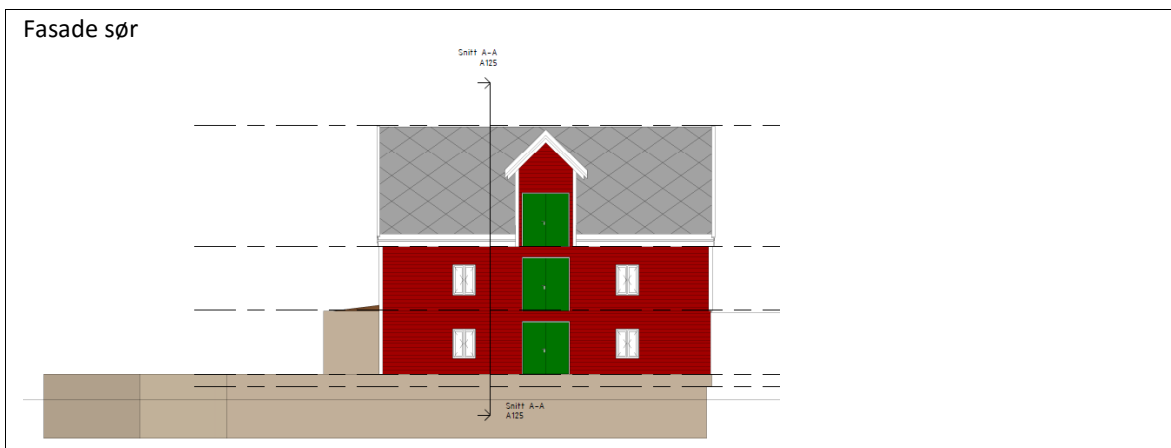
Fasade øst og vest



Fasade nord



Fasade sør



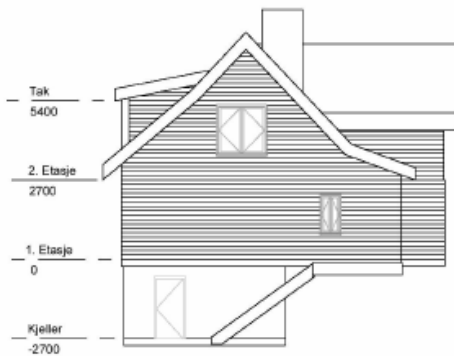
Tilbygg og fasadeendring - nord



Tilbygg og fasadeendring - sør



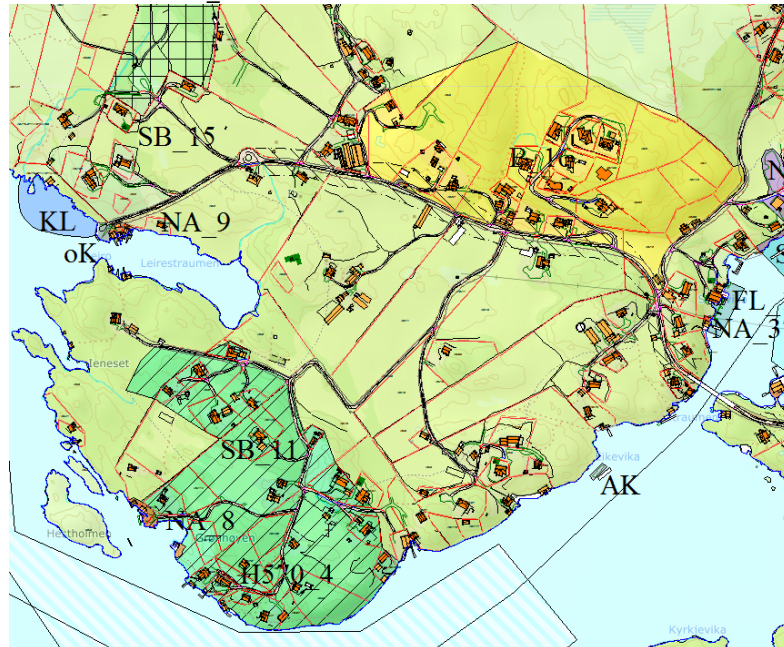
Tilbygg og fasadeendring øst



Tilbygg og fasadeendring vest



Utsnitt område SB_11



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Eigedomen er bebygd med to bustadhus, naust og kaier slik at eigedomen allereie no

gjer inntrykk av å vere privatisert. Bruksendringa vil ikkje privatisere området ytterligare.

Det maritime uttrykket og dens historie er forsøkt bevart med bruksendringa. Naustet sin fasade vert tilnærma uendra. Klagarane ønskjer å rette seg etter kulturminneavdelinga si uttale i høve fasadeendring for fransk balkong og glasdørrar i 2. etasje. To dører vert erstatta med vindauge sett frå sjøsida.

Bruksendringa vil gje moglegheit til å ta vare på bygget, også naustdelen. Naustdelen av bygget skal fortsatt nyttast til oppbevaring av båt og reiskapar.

Føremålet med bruksendringa er å legge til rette for 4. og 5. generasjon si bruk av eigedomen slik at fråflytting vert unngått.

Det er ingen presedensverknader i saka då naust/sjøbu er allereie etablert og framstår med eit eige særpreg slik at den ikkje kan nyttast som samanlikning til andre søknadar om bruksendring.

Det vert påberopt likebehandling ved å vise til løyve til bustad og garasje gjeve til naboeigedom – gbnr 349/151.

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:

«Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommunedelplanen sin arealdel
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna bak helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø, friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Omsynet til presedens for handsaming av liknande søknadar i strandsona
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Tiltaket vil fortette området langs sjøen og gje negative landskapsverknadar.

Alver kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Vidare har kommunedelplanen sin arealdel vore til rullering sidan førre gong tiltakshavar fekk løyve til bruksendring. Rulleringa innebar at det vart lagt inn to nye område for bustadbygging på lo. Vi viser i den samanheng til område for spreidd bustadbygging, SB_11, der det er opna for å bygge 6 bueiningar i planperioden, og område for bustadbygging, B16, med reguleringsplankrav. Sjå kartet under.

I område SB_11 er det opna for utbygging om lag 10 meter frå strandsona. Administrasjonen finn difor at utbygging langs strandsona må konsentrerast innanfor dette området.

Administrasjonen er samd med fylkesmannen i at bustad i strandsona er meir privatiserande element enn sjøbu. Ein vil bruke uteområda rundt sjøbua på en anna måte og det kan føre til press roe ytterligare nedbygging.

Vi vil påpeike at det kan vere svart uheldig å danne presedens for slike saker med bruksendring i strandsona. Vi er samd med fylkesmannen i at det kan verte vanskeleg å avslå liknande søknadar i nærleiken og i kommunen elles.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna bak LNF-formålet i KDP og byggeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er klart større enn ulempene, ut over private fordelar som ein i lita grad skal legge vekt på. Vilkår for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

I tillegg følgjer det av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere når «[e]n direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.» I dette tilfellet har Fylkesmannen i Vestland uttalt seg negativt, og rår ifrå å gje dispensasjon som omsøkt.»

Administrasjonen held fast ved den vurderinga som er gjort tidlegare.

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

Utgangspunktet for vurderinga er ein streng praksis for dispensasjon i byggeforbodet i strandsona. Eigedommen er allereie bebygd med to bustadhus. Eit tredje bygg til delvis bustadføre mål, vil privatisere strandsona ytterlegare. Bruken av uteområdet vert på ein annan måte og hyppigare enn dagens bruk.

Det visuelle inntrykket frå sjø er eit viktig omsyn å vurdere ved søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona. Uttrykket frå sjø vil ha større preg av bustad enn naust/sjøbu, sjølv om fasadeendringane vil ha fokus på å oppretthalde det opprinnelege uttrykket til naustet/sjøbua .

Saka kan nyttast som eksempel for likebehandling for bruksendring av bygg i strandsona til bustadføre mål og presedensverknaden vert stor.

Det er satt av område SB_11 for utbygging om lag 10 meter frå strandsona. Det vil svekke kommunedelplanen som styringsverktøy i arealforvaltninga dersom det vert gitt dispensasjon.

Personlege grunnar i søknaden skal ikkje tilleggast avgjerande vekt.

Klagarane påberoper deg likebehandling ved å vise til løyve til bustad og garasje gjeve til naboeigedom – gbnr 349/151. Likebehandling for den offentlege forvaltninga betyr at like saker vert behandla likt. Det må vere gitt løyve til tiltaket og det må foreligge faktisk og rettsleg likskap i saka. 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).

Det er gjeve løyve til oppføring av bustad i sak 12/2046, datert 11.01.2013 og løyve til garasje i sak 14/1798, datert 22.04.2014 - gbnr 349/151. Bustad og garasje er gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona. Imidlertid har strandsonevernet undergått ein utvikling sidan løyva vart gjeve og vert vurdert strengare i dag.

Det er ikkje same type tilhøve som gjer seg gjeldande for dei to eigedomane. Gbnr 349/151 er bebygd med to bustadhus, mens gbnr 349/151 er bebygd med ein bustad og garasje. Med bruksendringa i andre etasje på naustet/sjøbua, får gbnr 349/151 ein tredje bustad. Dette er i motsetnad til gbnr 349/151 som har ein bustad og garasje.

Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap i sakene. Løyve til bustad og garasje på gbnr 349/151 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 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:

16.11.2020	Klage på avslag	1474288
16.11.2020	Klage på avslag	1474288
26.10.2020	Avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå sjøbu til bustad - gbnr 349/15 lo	1462465
26.10.2020	Avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå sjøbu til bustad - gbnr 349/15 lo	1462465
15.09.2020	Uttale kultur - gbnr 349/15 lo	1445432
15.09.2020	Uttale kultur - gbnr 349/15 lo	1445432
25.08.2020	Uttale frå landbruksavdelinga - GBNR 349/15 lo	1435032
25.08.2020	Uttale frå landbruksavdelinga - GBNR 349/15 lo	1435032
03.08.2020	Dispensasjonssøknad for bruksendring	1426177
03.08.2020	Dispensasjonssøknad for bruksendring	1426177
03.08.2020	Nabovarsel	1426180
03.08.2020	Nabovarsel	1426180
03.08.2020	Teikningar	1426181
03.08.2020	Teikningar	1426181
02.09.2020	Uttale frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 349/15 lo	1439278
02.09.2020	Uttale frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 349/15 lo	1439278
03.08.2020	Teikningar - tilbygg og fasadeendringar	1426173
03.08.2020	Teikningar - tilbygg og fasadeendringar	1426173

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 22.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
055/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad - gbnr 322/97 Mjåtveit

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/13520, datert 17.01.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 322/97
Adresse: Eigedomen har ikkje adresse. Postnr. er 5906 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar: Rune Rading sidan 17.10.2014
Klagar: Rune Rading representert av advokat Sigrun Pedersen

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/13520, datert 17.01.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad – gbnr 322/97.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for oppføring av einebustad på gbnr. 322/97.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Historikken i saka

Det er gjeve vedtak om dispensasjon frå plankrav, fritak frå bygge- og deleforbod og løyve til arealoverføring av 350 m2 frå gbnr 322/45 til gbnr 322/97 for å tilfredsstille krav til tomtestorleik i KDP og for å få ein meir hensiktsmessig utnytting av eigedomen, i vedtak frå Utval for areal, plan og miljø (APM) med saknr. 067/20 i sak 20/438, datert 29.04.2020.

I ettertida har Utval for areal, plan og miljø oppheva mellombels forbod for bygge- og deleforbod for området.

Søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad krev etter dette berre dispensasjon frå plankravet.

I vedtaket av 17.01.2021 er det skrevet at arealoverføringa vart gjeve på vilkår at evt. utbygging av tomt gbnr 322/97 skal skje etter at område er regulert. Dette beror på ein inkurie (openbar feil). Det følgjer av vurderinga i vedtaket om arealoverføring at det ikkje kan påreknast utbygging på eigedomen før detaljregulering er gjennomført. Dette er ikkje eit vilkår, men ein del av vurderinga for kva ein kan forvente ved vidare utvikling av tomta.

Statsforvaltaren i Vestland har kome med negativ uttale den 22.12.2020 og rår ifrå dispensasjon.

Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå FV564 den 04.01.2021. Vestland Fylkeskommune har kome med negativ uttale og råd ifrå dispensasjon i skriv av 04.01.2021.

Plassering av einebustaden er ikkje vist i situasjonsplanen vedlagt søknaden. Teikningar er ikkje lagt ved søknaden og storleiken på einebustaden er ikkje opplyst.

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i privat avtale. Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup via private leidningar. Signert privat avtale ble mottatt 24.11.2020. Det er ikkje søkt om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup foreløpig.

Avkøyrsløse til offentleg veg er ikkje regulert/godkjent i reguleringsplanen. Etablering av ny avkøyrsløse i dette tilfelle krev dispensasjon frå reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Det er gjeve positiv uttale frå Samferdsel-, veg-, vass- og avløpsavdelinga i høve vegtilkomst i sak 20/18111, datert 30.11.2020.

Administrasjonen la til grunn i det delegerte vedtaket av 17.01.2021 at vegtilkomst skulle løysast i reguleringsplan slik at alle omsyn m.a. trafikktryggleik, mjuke trafikantar kunne takast vare på. Då dispensasjon vart avslått i vedtaket, er ikkje søknad om avkøyrsløse handsama. Dersom APM gir dispensasjon, må saka tilbake til administrasjonen som vil handsame søknaden om avkøyrsløse.

Det ligg føre «Erklæring om veirett» med Mjåtveitstø Vellag som utfører brøyting og vedlikehald av privat veg i området Juviken/Mjåtveitstø i privat avtale, datert 12.11.2019.

Vilkår for klage i vedtaket av 17.01.2021

Det følgjer av vedtaket av 17.01.2021 at følgjande skal vere på plass ved innsending av klage:

1. Dokumentasjon om nabovarsel leggjast ved.
2. Tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 322/187.

Nabovarsling er lagt med skriv av 17.11.2020 med JP 21/8960 og var en del av søknaden om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad. Det beror på en inkurie (openbar feil) at nabovarslinga vart etterlyst ved klage..

Tiltaket er nabovarsla ved innsending av søknad om dispensasjon frå plankravet. Det ligg ikkje føre merknadar frå nabo.

Vegtilkomst til gbnr 322/97 krev ikkje køyring over gbnr 322/187. Klagar treng ikkje samtykkje frå eigar av denne eigedomen.

Klage

Kommunen har den 09.02.2021 mottatt klage, datert 08.02.2021, frå tiltakshavar representant over delegert vedtak i sak 20/13520, datert 17.01.2021. Supplering av klagen er mottatt den 19.02.2020, datert 18.02.2021,

og inneholder kopier av sendte e-poster og skriv av betydning i saka.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak i sak 20/13520, datert 17.01.2021 er sendt ut den 18.01.2021. Klagen er mottatt innan den 09.02.2021, datert 08.02.2021, og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal , plan og miljø (APM) i møte den 24.03.2021 og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som bustadføre mål, men eigedomen gbnr 322/97 er registrert i matrikkelen som fritidseigedom med areal på ca. 652 m2. Bustadoppføring som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i kommunedelplan for Meland, men tiltaket krev utarbeiding av reguleringsplan for gjennomføring. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

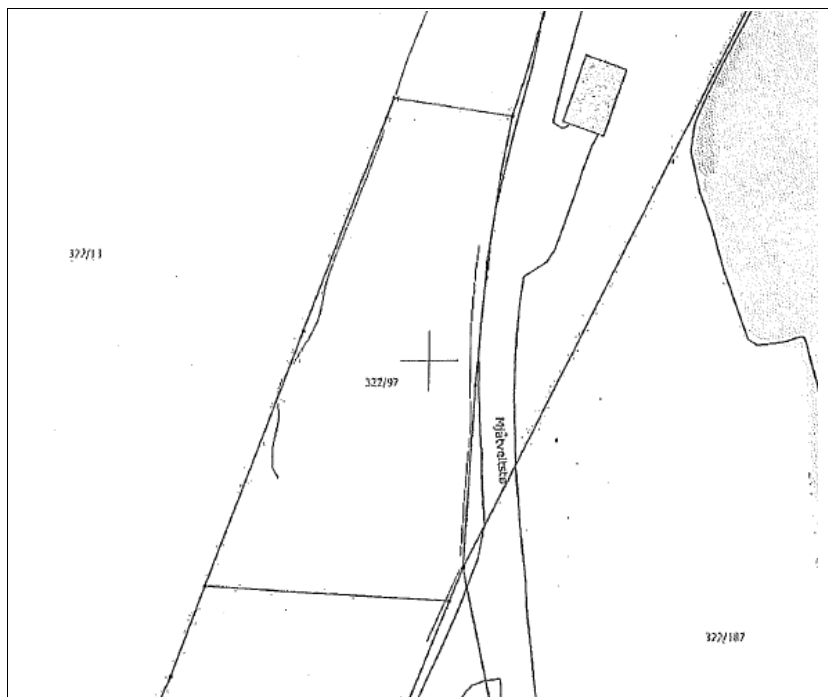
Eigedommen ligg innanfor planområdet for områdeplanen for Mjåtveitstø- Dalstø som er under arbeid.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for oppføring av ein bustad på gbnr 322/97, jf. pbl § 11-6 første ledd.

Kart/foto

Situasjonskart, datert 30.10.2020, mottatt 17.11.2020.
--



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar meiner at det vart ikkje vist til dispensasjonssøknad med vedlegg mottatt av Alver kommune den 17.11.2020, men kun til privat avtale mottatt av Alver kommune den 24.11.2020 og opprinneleg innsendt søknad om dispensasjon frå bygge- og deleforbodet av 09.07.2020. I følgje klagar, så har dette verknad for vedtaket av 17.01.2021 då deira argument ikkje er presentert for høyringsinstansane eller vurdert i avslaget med den følgje at vedtaket er ugyldig.

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:

«Eit viktig moment i vurdering av dispensasjon for arealoverføringa av 350 m² frå gnr. 322/45 til gbnr 322/97 i politisk vedtak 067/20 i sak 20/438 av 29.04.20 i Alver kommune var at området skal regulerast før det skal søkjast om evt. oppføring av bustad på eigedommen. I stade for å vente på at eigedomen vert regulert, søkjer tiltakshavar om ny dispensasjon frå plankravet i denne saka.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for område ivaretek ein omsynet til dei samla miljø-og samfunnsinteressene i bustadområdet som sikrar gode løysingar for eit godt bustadmiljø. Slik Fylkesmannen i vestland påpeiker i område der ein skal leggje opp til høg utnytting er det særleg viktig at ein legg vekt på gode fellesareal, universell utforming, estetikk, barn-og unge sine interesser, slik at ein får eit godt samfunn å leve i for folk i alle aldrar.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er søkt om oppføring av bustad utan reguleringsplan. Eigedommen gbnr 322/97 er en del av eit stort område som ikkje er regulert. Eksisterande infrastruktur på gbnr. 322/97, medrekna veg, vatn og avlaup er ikkje regulert.

Ein dispensasjon i denne saka vil dermed kunne skape presedens for liknande eigedomar i området og gi utfordringar knytt til pågåande planprosess i området.

Vi viser i tillegg til statsforvaltaren sin uttale av 22.12.20 som rår ifrå dispensasjon i denne saka, og at kommunen har plikt til å legge vekt på uttale frå regionale mynde.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at infrastrukturen for eigedommen er ikkje er løyst i felles plan og at tilkomsten til eigedommen skal skje via gang-og sykkelveg. Vidare vil ein dispensasjon skape presedens for liknande saker i området, og kommunen mister sitt verktøy for å styre utvikling av området i planprosessar. Vilkår for å gje dispensasjon frå plankravet for oppføring av bustad er ikkje oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.»

Dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av einebustad med vedlegg, datert 17.11.2020, er mottatt av Alver kommune same dag og har JP 21/8960 (journalpost). Privat avtale med vedlegg som sikrar privat vatn- og avløpsløyning datert 24.11.2020, er mottatt same dag og har JP 20/75105. Opprinneleg søknad frå no oppheva bygge- og deleforbod, datert 09.07.2020, er mottatt av Alver kommune den 10.07.2020 og har JP 20/45595. (Ved en inkurie står det søknad frå bygge- og deleforbod mottatt 14.07.2020 i vedtaket. Dette er datoen for når arkiv har stempla mottatt søknad. Det er første mottatt dato av søknad som er gjeldande. Søknaden vart først mottatt på e-post den 10.07.2020.)

I vedtaket, datert 17.01.2021, så har administrasjonen i sin vurdering vist til argumenta gjeve i den private avtalen datert 24.11.2020 og til argumenta synt i opphavelig dispensasjonssøknad frå bygge- og deleforbодet av 09.07.2020.

Administrasjonen legg til grunn at det er ein saksbehandlingsfeil å vise til disse to skriva i vurderinga i vårt vedtak av 17.01.2021 når korrekt skriv til vurdering, slik klagar korrekt påpeker, er dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av bustad med vedlegg, datert 17.11.2020.

I klageomgangen så vert argumenta gjeve i dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av einebustad med vedlegg av 17.11.2020, handsama. Dette betyr at i klageomgangen vert både dispensasjonssøknaden av 17.11.2020 og klagen av 08.02.2021 vurdert under eitt slik at saka vert så godt opplyst som mogleg, jf. fvl. §§17 og 33.

Dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av einebustad av 17.11.2020 framstår i hovudsak slik:

«I.

Det søkes om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune.

Det fremgår av «Føresegner knytt til arealforemål etter PBL §11-7 nr. 1-4 og 6, jf. § 11-10»,

under pkt. 2.1.1 a, sitat:

«2.1.1a. Ved fortetting i områdefor bygg og anlegg, som i vesentlig grad er utbygd utan

reguleringsplan, og småbåthamn/flytebryggje, kan det gjevast fritakfrå kravet om

reguleringsplan etter kap. 1.2 nir følgjande vilk@r er innfridd, if.pbl 811-10nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterende infrastruktur jf. phi§ 11-10 nr. 1*
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad n@r det gjeld hogde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. phi§ 11-10. nr. 2.*

Det same gjeldfor tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter

phi§ 20-3.

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar)/bueining(ar). Unntak fr@ plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustadar (einingar) eller 8 båtplassar, jf. phi. § 11-10 nr. 1. Definisjonen av bueiningfølgjer matrikkel/ova, knytt til adresseeining, jf. matrikkel/ova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

Plankravet gjeld ikkje for neringsomr@da N_5 Sagstad, N_9 Brakstad og N_12 Vikebo.»

I aktuelle sak anføres det at vilkårene for dispensasjon foreligger, idet det gjelder oppføring av en enebolig på tomt gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune, som etter arealoverføring i 2020 oppfyller vilkårene for areal til boligtomt.

Tilknytning til eksisterende infrastruktur ifm veg, vann og avløp er omtalt i etterfølgende punkter.

For øvrig vises det til at gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune er markert med gul farge i kommuneplanen, som betyr boligformål.

Det må også opplyses at på tilgrensende eiendom; gnr. 322 bnr. 13 i Alver kommune, er det gitt tillatelse til oppføring av 16 boenheter (Gripsgård Bygg AS er utbygger).

Videre at på tilgrensende eiendom; gnr. 322 bnr. 187 i Alver kommune, er det flere boenheter under oppføring (Rygir Tomteutvikling AS).

Oppføring av en enebolig på gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune vil være en del av den fortettingen som pågår i området.

2.

Det søkes om dispensasjon til oppføring av en enebolig på tomten.

3.

Vedlagt følger kopier av nabovarsler til eiendommene gnr. 322 bnr. 82, bnr. 13 og bnr. 187 i Alver kommune av 30.10.20 med kvittering for nabovarsel sendt pr. rek. post.

4.

Når det gjelder tilknytning til vann og avløp til tomten gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune forhandles det med Gripsgård Bygg AS, som skal oppføre 16 boenheter på gnr. 322 bnr. 13 i

Alver kommune.

Gripsgård Bygg AS ønsker å etablere vann- og avløpstunneler som delvis går over bl.a. gnr.

322 bnr. 97 og bnr. 110 i Alver kommune; begge bnr. tilhørende Rune Rading, for tilknytning til pumpestasjon.

Dersom dette blir aktuelt vil bnr. 97 få knytte seg til dette vann- og avløpsanlegget.

Alternativet til en løsning med Gripsgård Bygg AS er å knytte seg til vann- og avløpssystem over gnr. 322 bnr 187 i Alver kommune.

5.

Det er søkt om tillatelse til utvidet bruk av fylkesvegen via vegvesen.no.

Iht avtale med rådgiver Larissa Dahl vedlegges en kopi av erklæring om vegrett for gnr. 322

bnr. 97 i Alver kommune fra leder i Mjåtveitstø vellag Bjørn Flataker av 12.11.2019.

6.

Vedlagt følger kart over eiendommen.

Plassering av bolig og tilkomst er ikke tegnet inn p.t., da dette må gjøres av arkitekt/

byggefirma av erverver av tomten etter at søknad om dispensasjon er behandlet.»

Administrasjon vil oppsummere grunngeving av søknad om dispensasjon av 17.11.2020 i korte trekk:

- Tiltakshavar har inngått skriftleg avtale med utbyggjar av gbnr. 322/13 på Mjåtveitstø for tilkopling til privat vass og avløp.
- Det ligg føre godkjenning av utvida bruk av avkøyrsløse frå fylkesveg.
- Tiltakshavar meiner at framtidig bustad svil vere ein del av den fortetninga som pågår i området.
- Søkjar viser til at i nærleiken er det gjeve løyve til etablering av 16 bueiningar på Mjåtveitstø gbnr 322/13.
- Formålet med søknaden om dispensasjon å byggje bustaden utan plankravet.

I klagen av 08.02.2021 er det vist til uttale frå Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren oppfattar søknaden om dispensasjon som mangelfull. I følgje klagar er det administrasjonen som er skuld i dette grunna manglar ved oversendinga ved å ikkje sende sist mottatte søknad om dispensasjon av 17.11.2020, men sende opprinneleg søknad om dispensasjon frå bygge – og deleforbod av 09.07.2020 og privat avtale av 24.11.2020 som sikrar vatn- og avløpsløyving.

Statsforvaltaren i Vestland seier at kommunen viser til at det er søkt om dispensasjon frå plankravet for oppføring av bustad, men det står ikkje klart kva ein søkjar dispensasjon for. Det manglar både teikningar av bustad og situasjonskart med plassering av bustad samt at storleiken på bustaden er ikkje opplyst.

Administrasjonen presiserer at det er tiltakshavar/ansvarleg søkjar som har ansvar for å innehente og opplyse om teikningar av bustad og situasjonskart med plassering av bustad og storleiken på bustaden. Dette er ikkje opplyst i saka. I sist mottatt søknad om dispensasjon av 17.11.2020, så er det opplyst at det skal vert søkt dispensasjon frå plankravet for oppføring av ein bustad og plassering av bustad og tilkomst skal gjerast i etterkant av behandlinga av dispensasjon.

Administrasjon har kommentert i avslaget i punkt Vatn og avløp (VA) at eiedommen gbnr 322/97 har stadfesta rett og moglegheit å knytast til privat VA-anlegg på regulert område Mjåtveitstø på gbnr 322/15 etter avtale innsendt 24.11.2020.

Administrasjonen har kommentert i avslaget under pkt. Uttale frå anna styremakt at Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå FV564 den 04.01.2021.

Avkøyrsløse til offentleg veg er ikkje regulert/godkjent i reguleringsplanen. Dette var kommentert i pkt. Tilkomst, avkøyrsløse og parkering i avslaget. Etablering av ny avkøyrsløse i dette tilfelle krev dispensasjon frå reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Det er gjeve uttale frå Samferdsel-, veg-, vass- og avløpsavdelinga i Alver kommune i høve vegtilkomst i sak 20/18111, datert 30.11.2020.

For å ivareta tryggleiken til dei som ferdast i gang- og sykkelvegen bør ein setje fleire krav til avkøyrsløse. Administrasjonen meiner at vegtilkomst skulle løysast i reguleringsplan på best mogeleg måte, slik at alle omsyn m.a. trafikktryggleik, mjuke trafikantar kunne takast vare på.

Administrasjonen har gjeve løyve til oppføring av 16 bueiningar på Mjåtveitstø gbnr 322/13 i regulert bustadområde. Det kan ikkje samanliknast oppføring av bustader i samsvar med reguleringsplanen og ynskje å byggje i uregulert område avsett til bustad med krav om reguleringsplan.

Etter dette så står vår vurdering i vedtaket av 17.01.2021 ved lag. Vurderinga av søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad viser til omsyn bak plankravet slik som veg, vatn og avløp og vurderer desse opp mot det konkrete tiltaket i vår sak. Dette gjelder også oversending til høyringsinstansane, der dei har tatt stilling til det konkrete tiltaket på gbnr 322/97. Høyringsinstansane har funnet saka tilstrekkeleg opplyst og har ikkje etterspurt ytterlegare dokumentasjon for å kunne gje uttale, men Statsforvaltaren i Vestland legg til grunn at det ikkje kan gis dispensasjon grunna manglar i saka. Dette gjeld teikningar av bustad, situasjonskart med plassering av bustad og storleiken på bustaden. Det er tiltakshavar/ansvarleg søkjar sjølv som må ha ansvar for å innhente denne dokumentasjonen. Administrasjonen kan ikkje oversende opplysningar vi ikkje har.

I tillegg vert eit eventuelt eit positivt vedtak med vedlegg sendt til klagevurdering og eventuelle manglar ved oversendinga i første omgang er reparert i klageomgangen slik at saka vert så godt opplyst som mogleg, jf. fvl. §§17 og 33.

Sjølv om argumenta frå opprinneleg søknad frå bygge- og deleforbod feilaktig vart nytta ved vurderinga av dispensasjon i vedtaket av 17.01.2021, så endrar ikkje dette det faktum at det er søkt om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad. Viktige omsyn som plankravet skal ivareta er gode løysingar for veg, vatn- og avløp. Dette er vurdert i det delegerte vedtaket av 17.01.2021.

Sakbehandlingsfeilen med å vise til argumenta gjeve i den private avtalen av 24.11.2020 og til argumenta synt i opphavelig dispensasjonssøknad frå bygge- og deleforbodat av 09.07.2020 istadenfor å vise til dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av einebustad med vedlegg, datert 17.11.2020, har ikkje verka bestemmende på vedtakets innhald og vedtaket er gyldig, jf. forvaltingslova (fvl.) §41.

Etter dette vert ikkje klagar ikkje høyrte med at vedtaket er ugyldig.

Klagen bygger i hovudsak på dei same forholda som administrasjonen har vurdert i vedtaket av 17.01.2021 slik at vurderinga framleis står ved lag og gjer seg gjeldande med full styrke.

Administrasjonen si vurdering i klageomgangen er at omsyna bak plankravet vert vesentleg sett tilside ved oppføring av einebustad slik det er søkt om på følgjande bakgrunn:

1. Ein reguleringsplan for område ivaretek ein omsynet til dei samla miljø- og samfunnsinteressene i bustadområdet som sikrar gode løysingar for eit godt bustadmiljø. Området er under regulering i områdeplanen for Mjåtveitstø- Dalstø og utbygging her bør skje etter at området er regulert, og ikkje ved ein dispensasjon.
2. I dette større område med tilrettelegging for høg utnytting og konsentrerte bustader og som er sett

av til bustadføre mål med plankrav, er det særleg viktig at ein legg vekt på gode fellesareal, universell utforming, estetikk, barn- og unge sine interesser, slik at ein får eit godt samfunn å leve i for folk i alle aldrar.

3. Eksisterande infrastruktur på gbnr. 322/97, medrekna veg, vatn og avlaup er ikkje regulert. Infrastrukturen for eigedommen er ikkje er løyst i felles plan og tilkomsten til eigedommen skal skje via gang- og sykkelveg.
4. Ein dispensasjon i saka vil sette KDP som styringsverktøy vesentleg tilside.
5. Presedensverknaden, for oppføring av einebustad i eit større område som ikkje er regulert, er stor da like tilfelle skal behandlast likt.
6. Det følgjer av vurderinga av vedtaket om arealoverføring at det ikkje kan påreknast utbygging på eigedomen før detaljregulering er gjennomført.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempe.

I tillegg kjem Statsforvaltaren i Vestland si negative uttale som administrasjonen har lagt vekt på, også i klageomgangen. Kommunen bør ikkje gi dispensasjon når regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår rådmannen 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 fram til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestsforvaltar 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 fram 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:

09.02.2021	Klage over vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav vedr. gbnr. 322/97 Mjåtveit	1509324
18.01.2021	Avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet - gbnr 322/97 Mjåtveit	1498951
24.11.2020	Privat avtale av 24.11.2020 - gbnr. 322/97 Mjåtveit	1478571
14.07.2020	Søknad om fritak frå bygge- og deleforbod av 09.07.2020 - gbnr 322/97 Mjåtveit	1422873
05.01.2021	Uttale - Dispensasjon frå kommuneplan - Oppføring av bustad - Fv 564 - gbnr 322/97 Mjåtveit	1494036
05.01.2021	Løyve til utvida bruk av avkjørsle - Fv 564 - gbnr 322/97 - Alver kommune	1494006
22.12.2020	Uttale - gbnr 322/97 Mjåtveit - oppføring av bustad - dispensasjon	1491812
09.10.2020	situasjonsplan_Kart_GBNR 322/97 Mjåtveit	1457424
02.12.2020	Uttale - gbnr 322/45 Mjåtveit - avkjørsle frå kommunal veg	1482206
15.02.2021	Avtale om vann/avløpstunnel	1511856
22.02.2021	Kart og foto til saksframlegg - gbnr 322_97 Mjåtveit	1515124
09.02.2021	Søknad om dispensasjon fra plankravet av 17.11.2020 - gbnr 322/97 Mjåtveit	1509591
22.02.2021	Kopi av tidlegare sendte eposter - klage til søknad om dispensasjon fra plankrav vedr. gbnr 322/97Mjåtveit	1515354
22.02.2021	Vedlegg 1 til supplement til klage	1515355
22.02.2021	Vedlegg 2 til supplement til klage	1515356
22.02.2021	Vedlegg 3 til supplement til klage	1515357

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 11.03.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
056/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av bryggje - gbnr 1/303 Flatøy

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/17463, datert 27.01.2021, vert sendt Statsforvaltaren 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. 1/303
Adresse: Flatøy
Tiltakshavar/eigar: Jan Albert Sudmann
Klagar: Jan Albert Sudmann

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/17463, om avslag på søknad om oppføring av bryggje.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdel i kommunedelplan for Meland og frå byggjegrense mot sjøen for oppføring av bryggje på gbnr 1/303 på Flatøy.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3, vert det ikkje gjeve løyve oppføring av bryggje. Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, saksnr. 20/17463.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak i sak 20/17463 er sendt ut den 28.01.2021. Klagen er mottatt innan den 29.01.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 24.03.2021, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

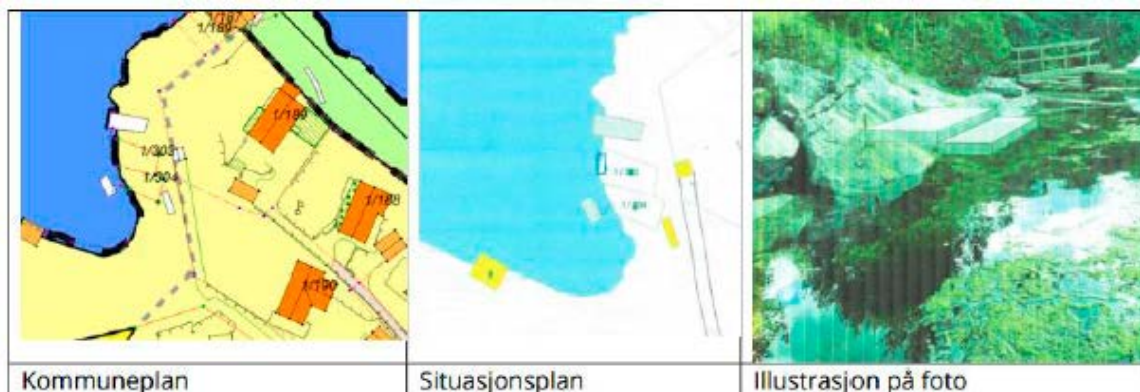
Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland er sett av til område for bustad. Område i sjø er i planen sett av til fiskeføremål KL-fiske. I gjeldande plan går det fram i føresegna pkt. 1.6.8 at etablering av flytebryggje og bryggje skal skje som fellesanlegg. Aktuelt område er tidlegare regulert av ein eldre reguleringsplan for Flatøy Vest som jordbruk, men nyare kommunedelplan for Meland går føre ved motstrid.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål bustad på land, arealføremål KL-fiske i sjø og byggegrense mot sjø i gjeldande kommunedelplan.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Det er bryggjer på begge sider av denne eigedommen. Andre har bryggje, det er difor ikkje aktuelt for tiltakshavar med felles løysing.
- Begrunnelsen til tiltakshavar er heilt privat for egen tryggleik for å kunne gå trygt i båt. Det er knytt stor risiko rundt tilkomst til båt i dag, særleg på vinterstid med glatte berg.
- Har hatt båt sidan tiltakshavar flytta til Flatøy i 1973.
- Vika har ikkje vore noko badeplass i alle dessa åra, og ligg i eit bustadfelt.
- Alle bustadene som vart bygd 1968/1973 har egen naustetomt.

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

VURDERING

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

«Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til Meland og er satt av til fiskeområde- KL-fiske. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillatast, jf. føresegn 3.3.2.

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 ferdslø 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. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av bryggje på uregulert ubygd teig avsatt til bustad føremål i KDP Meland. Av kommunedelplanen går det fram at det berre kan førast opp bryggje i direkte tilknytning til eksisterande bygg som fellesanlegg, jf.pkt.1.6.8 i KDP.

Det er ikkje etablert verken naust eller brygge på omsøkte teig gbnr 1/303. Administrasjonen ser at bryggje vil sikre eigar tilkomst til sjø. Det ligg fleire bryggjer i området, men administrasjonen kan ikkje sjå at desse er godkjent oppført.

Isolert sett ser ikkje kommunen at tiltaket er i vesentleg konflikt med korkje planføremål på land, byggjeområde for bustad, eller planføremål i sjøen, KL- fiskeområde, men tiltaket kjem i konflikt med byggjegrænse mot sjøen.

Kommunen meiner at ei godkjenning av tiltaket slik det er søkt om vil kunne medføre ulemper i form av presedens for tilsvarande søknadar og det vil privatisere området langs sjøen. Vi kan dermed ikkje sjå at det ligg anna enn private fordelar til grunn som tilseier at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Vidare har fylkesmannen kome med negativ uttale og kommunen er samd med fylkesmannen i at:

Dette er eit område med stort utbyggingspress og det er viktig å bevare dei urørte områda. Den omsøkte bygga skal festast i berg som er ubygd i dag. Sjølv om det er brygger både nord og sør for omsøkt brygge, vil eit nytt tiltak her auke privatiseringa og auke graden av bygd strandsone.

Fylkesmannen er også uroa for uheldig presedensverknad ein dispensasjon i denne saka kan få for liknande saker. Vi kan ikkje sjå at det føreligg nokon særlege tilhøve som ikkje kan gjerast gjeldande i mange andre saker. Fylkesmannen meiner at ein må prøve å finne fellesløyser, heller enn at kvar eigedom skal ha si brygge, jf. statlege planretningslinjer for ei differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Dette er eit arbeid som bør gjerast i arbeid med kommuneplanen.

Vi viser til at denne delen av Alver ligg i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av

strandsona langs sjø. Her skal det mykje til for å gje dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Vilkåra for å gje dispensasjon for etablering av brygge på gbnr 1/303 er etter dette ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om løyve til å etablere bryggja etter plan- og bygningslova kap. 20 avslått.»

Det vert i klagen vist til at ein stillar seg uforståande til avslaget på søknad om oppføring av bryggje. Det er bryggjer på begge sider av omsøkt eigedom, og det er i grunngevinga vist til at oppføring av brygge i dette tilfellet er heilt privat for eiga tryggleik for tilkomst til båt ved eksisterande båtfeste.

For at rådmannen skal ta stilling til usakleg forskjelsbehandling må det ligge føre andre liknande saker. Rådmanne finn ikkje at det er godkjent nokon flytebryggjer/bryggjer i nærleiken av omsøkt eigedom, i sine arkiv. På bakgrunn av dette finn vi difor ikkje at denne grunngevinga kan vere førande for denne saka. Følgeleg er det difor ikkje noko usakleg forskjelsbehandling.

Når det gjeld forvaltning i strandsona langs sjø meiner Statsforvaltaren at ein må prøve å finne felleløysingar. Dette er eit arbeid som bør gjerast gjennom kommuneplanen. At det er vanskeleg eller ikkje aktuelt å få til ei felleløysing er ikkje i seg sjølv moment for å gje dispensasjon.

Det same gjeld private grunnar for tilkomst til båt. Rådmannen frostår klagar sitt syn og behov for betre tilkomst til sjø, men det er ikkje tilstrekkeleg at det kun er private grunnar som ligg til grunn for å gje dispensasjon. Ei slik vurdering vil kunne gje uheldig presedensverknad i andre saker. At vika ikkje har vore noko badeplass i alle desse åra har ikkje noko å sei, då det er føremålet KL-fiske ein lyt bevara.

Det er vidare vist til at alle bustadene som vart bygd i 1968/1973 har eiga naustetomt. I arealkart i gjeldande kommunedelplan har områda i strandsona på omsøkt eigedom og i nærleiken føremåla bustad og LNF. Kva eit areal har hatt tidlegare er ikkje definerande for arealføremål i dag. Dette er eit omfattande arbeid som vert gjort gjennom plan.

Det er rådmannen 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 rådmannen 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. Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
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:

26.10.2020	Søknad om løyve til tiltak - oppføring av bryggje - gbnr 1/303 Flatøy	1464624
29.01.2021	Klage på vedtak - gbnr 1/303 Flatøy	1505568
28.01.2021	Avslag på søknad om oppføring av bryggje - gbnr 1/303 Flatøy	1504182
26.10.2020	Situasjonskart.pdf	1464628
26.10.2020	Teikning.pdf	1464629
21.12.2020	Uttale - Alver - gbnr 1/303 Flatøy - oppføring av bryggje - dispensasjon	1491162
09.12.2020	Forhåndsuttale vedr - Søknad om bygging av kai - gbnr1/303 Flatøy	1485767
09.12.2020	Kartutsnitt.PDF	1485768
09.12.2020	Søknadsskjema.PDF	1485769
09.12.2020	Foto.PDF	1485770
04.12.2020	Uttale med kommentar om tiltak i sjø - gbnr 1/303 Flatøy	1483533
17.11.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 1/303 Flatøy	1475886
26.10.2020	Opplysningar om tiltakets ytre rammer.pdf	1464625
26.10.2020	Dispensasjonssøknad.pdf	1464626
16.03.2021	Kart/foto til saksframlegg - gbnr 1/303 Flatøy	1527121

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 19.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
057/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av garasje - gbnr 443/47 Toska

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/15939, datert 12.01.2021, vert sendt Statsforvaltaren 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 445/47
Adresse: Toskavegen 554
Tiltakshavar/eigar: Solfrid Wallem
Klagar: Solfrid Wallem

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/15939, datert 12.01.2021, om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av garasje på gbnr 443/47 Toska. Garasjen har eit bygd areal på 48 m² og skal plasserast på nyleg godkjend frådelt tilleggsareal til gbnr 443/47 i sak 20/7581.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealførmålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a), jf. § 1-6 andre ledd, vert det ikkje gjeve løyve til oppføring av garasje.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.09.2020.

Statsforvaltaren i Vestland har gitt negativ uttale i skriv datert 09.12.2020.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak 20/15939, datert 12.01.2021.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak datert 12.01.2021, er sendt ut den 12.01.2021. Klagen er mottatt innan den 28.01.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal , plan og miljø (APM) i møte den 24.03.2021 og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

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

definert som landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF) og eksisterande spreidd busetnad (LNF-SBE).

Tiltaket er i strid med arealføremålet og det generelle byggeforbodet i strandsona,

jf. pbl. § 1-8.

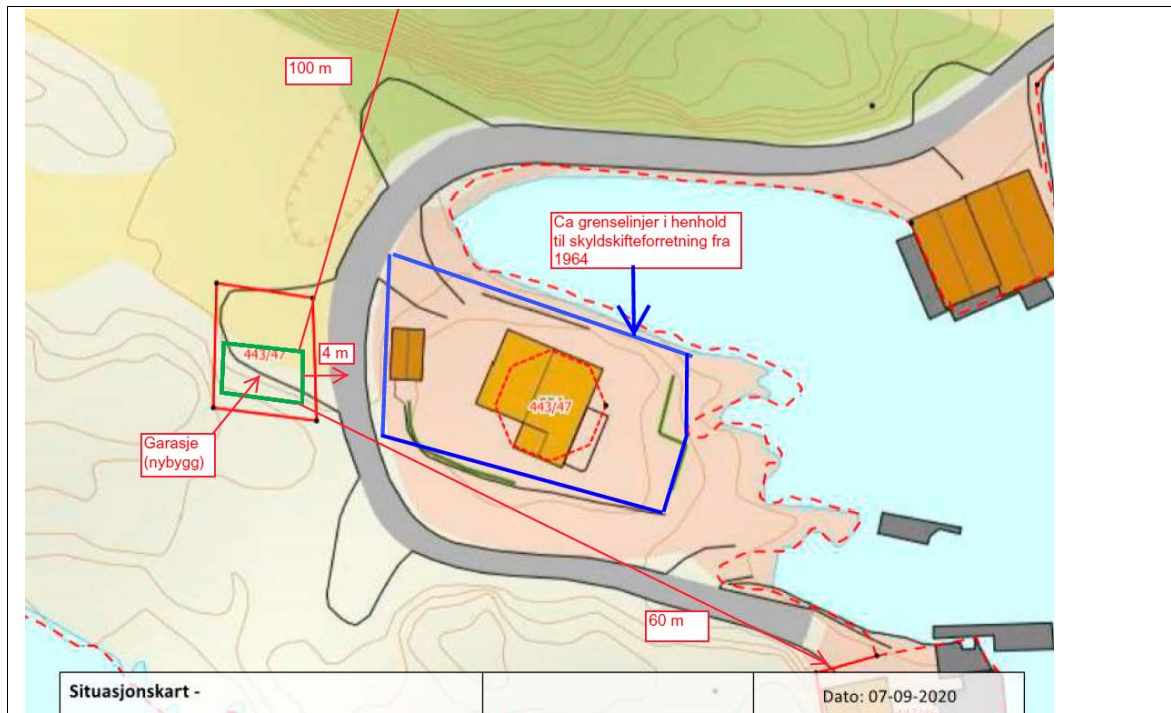
Dispensasjon

Det er krav til følgjande dispensasjonar:

1. Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF)
2. Eksisterande spreidd busetnad (LNF-SBE).

Kart/foto

Situasjonskart, datert 07.09.2020



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar er ueinig i føresetnadane for bruk av arealet. Intensjonen med å erverva arealet var å føra opp eit uthus/garasje samt parkering. I følgje klagar, så går det tydeleg fram av søknaden om deling at føremålet med delinga var at arealet skulle nyttast til garasje/ parkering. Vurderinga i delingssak vil vere førande for løyve til oppføring av garasje.

Klagar viser også til at landbruksavdelinga har gitt løyve til deling etter jordlova til føremål garasje/parkering.

Garasjen skal nyttast til oppbevaring og lagring. Utstyr vert betre tatt vare på og det visuelle inntrykket av landskapet vert betre sidan utstyr i dag vert lagra under presenning.

Strandsona er lite gunstig å nytte for almenda.

Krav til likebehandling for naust som er bygget og som er under oppføring.

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:

«Omsyn bak LNF-formålet er å sikra område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikra at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikra dei interessene som fell inn under formåla.»

I dette område opnar kommunedelplanen for Radøy for at det kan etablerast mindre tiltak knytt til eksisterande bustadar som ikkje er i strid med byggjegranser, omsynssoner, og andre forhold som gjer seg gjeldande. Tiltak knytt til etablert fritidsbusetnad vil vera i strid med planen.

Administrasjonen vurderer at tiltaket isolert sett ikkje vil setja omsynet til landbruket vesentleg til side, og viser her til landbruksavdelinga si vurdering. Tiltaket vil ikkje koma i konflikt med landbruksdrifta og dei interessene som er knytt til det. I dette tilfelle er det interessene knytt til natur og friluftsliv som vil gjera seg gjeldande. Desse interessene er i stor grad samanfallande med dei omsyna som er knytt til strandsonevernet i plan- og bygningslova §1-8.

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 denne. Det kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Vurderinga av interessene knytt til strandsonevernet vert ei anna ved oppføring av garasje enn ved frådelling av eit parkeringsareal. Her kan særleg nemnast verknadar på landskapet ved etablering av ny bygningsmasse, fortetting av området og fare for auka privatisering ved oppføring av nye bygningar. Det er også lagt vekt på at garasje ikkje er eit nødvendig bygg knytt til fritidsbustadar og at eit positivt vedtak i denne saka kan gje presedens for andre saker og på den måten undergrava planen og medføra ei uheldig og ikkje ønskjeleg utvikling på sikt.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak både LNF-føremålet og strandsonevernet vert sett vesentleg til side ved etablering av garasje slik det er søkt om. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilråra for å gje dispensasjon for oppføring av garasje er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppføring av garasje avslått. «

Klagen er i hovudsak grunngeven i dei same argumenta som låg føre ved søknaden om dispensasjon og er vurdert i det delegerte vedtaket av administrasjonen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak både LNF-føremålet og strandsonevernet vert sett vesentleg til side ved etablering av garasje slik det er søkt om på følgjande bakgrunn:

1. Det er ein vesentleg forskjell i vurderinga av ein søknad om deling og ein søknad om oppføring av garasje på arealet. I delingssaka har kommunen berre vurdert og gjeve vedtak på dei forhold som gjer seg gjeldande for deling med føremål parkering, sjå vedlagte delingsløyve. Garasje er ikkje vurdert i delingssaka.
2. Det er ikkje naudsynt eller pårekeleg med garasje til fritidsbustad.
3. Garasjen er til privat bruk.
4. Fare for auka privatisering i strandsona.
5. Presedensverknaden for garasje til fritidsbustad til private er stor da like tilfelle skal behandlast likt.
6. Garasjen påverkar landskapet og fortettar området negativt.
7. Nausta er regulert og frå gammalt av til bruk for naust, men tilleggsarealet i vår sak har ikkje vore brukt til garasje før.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

I tillegg kjem Statsforvaltaren i Vestland si negative uttale. Kommunen bør ikkje gi dispensasjon når regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane

skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår rådmannen 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. Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
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:

28.01.2021	Klage på vedtak - Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 443/47 Toska	1504706
12.01.2021	Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 443/47 Toska	1496773
11.12.2020	Uttale - gbnr 443/47 Toska - garasje oppføring - dispensasjon	1486964
27.11.2020	Høyringsuttale frå landbruksavdelinga GBNR 443/47 Toska - oppføring av garasje	1480675
22.09.2020	Søknad om løyve til tiltak - gbnr 443/47 Toska	1448637
22.09.2020	fasadetegning	1448640
22.09.2020	Plan og snitt tegning	1448641
22.09.2020	Oversiktsbilde	1448642
22.09.2020	Utnyttelsesgrad	1448643
22.09.2020	situasjonskart	1448644
22.09.2020	Dispensasjonsøknad	1448645
17.04.2020	Løyve til arealoverføring med dispensasjon gbnr 44320 Toska	1373523
19.02.2021	Kart/foto til saksframlegg - gbnr 443/47 Toska	1514790

Arkiv: <arkivID>32T
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 16.03.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
058/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Meldingar og orienteringar til APM - 24.03.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

Saksopplysninger:

Følgjande orienteringar vert gjeve i møtet:

-Bruk av drone v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning

-Status for byggesaker og klagesaker for 2020 v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning og v/Marianne Aadland Sandvik-avdelingsleiar Plan og byggesak