

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-348/49, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 06.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
008/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for riving og oppføring av einebustad - gbnr 348/49 Skurtveit
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/4160 med saknr. 963/21, datert 20.09.2021, 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.

Utval for areal, plan og miljø 19.01.2022:

Handsaming:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/4160 med saksnr. 963/21, datert 20.09.2021 vert gjort om.

Med heimel i forvaltningslova § 33, jfr. plan- og bygningslova § 19-2, vert det gjeve dispensasjon frå LNFR-føremålet i KDP for Meland for riving av løe og oppføring av einebustad på gbnr.348/49.

Grunngjeving:

Eigedomen er i dag ubrukt med ei gamal løe som tiltakshavar ynskjer å oppgradere med å rive løa og byggje ein einebustad på grunnane. Ho ynskjer såleis å endra bruken til bustadføremål og busetje seg på eigedomen.

Apm-utvalet er positiv til dette. Riving og oppføring av einebustad vil ikkje medføra ei uheldig oppstykking av landbruksareal og grøntstruktur slik eigedomen er i dag. Bygging vil heller ikkje legge beslag på areal nytta til landbruksføremål eller til natur- og friluftsliv. Vidare er dei privatrettslege forhold knytt til veg, vatn og avlaup sikra. Apm-utvalet vurderer difor at omsyna bak LNFR-føremålet ikkje vert vesenleg tilsidesett ved å gje dispensasjon.

Apm- utvalet meiner det er positivt at eigedomer som ligg ubrukt og forfell i Alver, vert teke i bruk og opparbeidd, slik at det vil få eit positivt løft i eksisterande bustadområde eller i utkantar for å opprethalde busetnad i heile kommunen. Gamle løer og hus som forfell, kan skapa farlege område der born og dyr ferdast og kan vera potensielle dødsfeller.

Det er positivt at at tiltakshavar vil ta vare på eksisterande grunnmur ved oppføring av nytt bustadhus.

Fylkeskommunen fremjar positiviteten med tiltaket ved at ein heller må sjå på gjenbruk og ny bruk som regelen heller unntaket for å sikre ei berekraftig utvikling.

Kulturminneavdeleing i Alver Kommune er positive til at ein nyttar eksisterande murar i ein ny einebustad.

Apm-utvalet er innforstått med at eigedomen ikkje vart teken med ved rullering av KDP for Meland i 2019. Utvalet meiner allikavel at det er særst viktig at ein får rydda opp i gamle løer, hus og anna som forfell i kommunen vår. At innbyggjarar ynskjer å rydde opp og oppgradere falleferdige løer og hus til attraktive eigedomar som ikkje skjemmar område i sin heilskap, veg tungt i utvalet. Det er ei kjensgjerning at i rullering av Kommunedelplanar og andre planar, er umulig for kommunestyret å få med alle detaljer om område ein ynskjer å utvikle. Heimelen til å dispensere frå arealplanar er meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg og oppstått ein ny situasjon som det ikkje har vorte teke omsyn til under planprosessen. I dette tilfellet har eigedomen stått ubrukt i mange år inntil det kom ny eigar i 2020.

Etter ei samla vurdering meiner Apm-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 008/22 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/4160 med saksnr. 963/21, datert 20.09.2021 vert gjort om.

Med heimel i forvaltningslova § 33, jfr. plan- og bygningslova § 19-2, vert det gjeve dispensasjon frå LNFR-føremålet i KDP for Meland for riving av løe og oppføring av einebustad på gbnr.348/49.

Grunngjeving:

Eigedomen er i dag ubrukt med ei gamal løe som tiltakshavar ynskjer å oppgradere med å rive løa og bygge ein einebustad på grunnane. Ho ynskjer såleis å endra bruken til bustadføremål og busetje seg på eigedomen.

Apm-utvalet er positiv til dette. Riving og oppføring av einebustad vil ikkje medføre ei uheldig oppstyking av landbruksareal og grøntstruktur slik eigedomen er i dag. Bygging vil heller ikkje legge beslag på areal nytta til landbruksføremål eller til natur- og friluftsliv. Vidare er dei privatrettslege forhold knytt til veg, vatn og avlaup sikra. Apm-utvalet vurderer difor at omsyna bak LNFR-føremålet ikkje vert vesenleg tilsidesett ved å gje dispensasjon.

Apm- utvalet meiner det er positivt at eigedomer som ligg ubrukt og forfell i Alver, vert teke i bruk og opparbeidd, slik at det vil få eit positivt løft i eksisterande bustadområde eller i utkantar for å opprethalde busetnad i heile kommunen. Gamle løer og hus som forfell, kan skapa farlege område der born og dyr ferdast og kan vera potensielle dødsfeller.

Det er positivt at at tiltakshavar vil ta vare på eksisterande grunnmur ved oppføring av nytt bustadhus.

Fylkeskommunen fremjar positiviteten med tiltaket ved at ein heller må sjå på gjenbruk og ny bruk som regelen heller unntaket for å sikre ei berekraftig utvikling.

Kulturminneavdeleing i Alver Kommune er positive til at ein nyttar eksisterande murar i ein ny einebustad.

Apm-utvalet er innforstått med at eigedomen ikkje vart teken med ved rullering av KDP for Meland i 2019. Utvalet meiner allikavel at det er særst viktig at ein får rydda opp i gamle løer, hus og anna som forfell i kommunen vår. At innbyggjarar ynskjer å rydde opp og oppgradere falleferdige løer og hus til attraktive eigedomar som ikkje skjemmar område i sin heilskap, veg tungt i utvalet. Det er ei kjensgjerning at i rullering av Kommunedelplanar og andre planar, er umulig for kommunestyret å få med alle detaljer om område ein ynskjer å utvikle. Heimelen til å dispensere frå arealplanar er meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg og oppstått ein ny situasjon som det ikkje har vorte teke omsyn til under planprosessen. I dette tilfellet har eigedomen stått ubrukt i mange år inntil det kom ny eigar i 2020.

Etter ei samla vurdering meiner Apm-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 348/49]
Adresse: Eigedomen har ingen adresse
Tiltakshavar/eigar: Turid helle
Klagar: Turid Helle og arkoconsult

Saka gjeld klage på delegert vedtak vedtak i sak 21/4160 med saknr. 963/21, datert 20.09.2021, om avslag på dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommunedelplanen for Meland for riving og oppføring av einebustad - gbnr 348/49 Skurtveit. Eksisterande gamal og SEFRAK registrert løe skal rivast og ny einebustad skal oppførast på eksisterande grunnmur.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommunedelplanen for Meland for riving og oppføring av einebustad på gbnr. 348/49.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Eigedomen vart frådelt i 2003 med mål om å setje opp ei lafta visningshytte på eksisterande grunnmur, jf. historisk sak 2002/1430 vedtak datert 28.01.2003. Dette tiltaket vart aldri gjennomført.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak vedtak i sak 21/4160 med saknr. 963/21, datert 20.09.2021, om avslag på dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommunedelplanen for Meland for riving og oppføring av einebustad - gbnr 348/49 Skurtveit.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak vedtak i sak 21/4160 med saknr. 963/21, datert 20.09.2021, er sendt ut den 21.09.21. Klagen er rettidig mottatt den 08.10.21, datert 08.10.21, og sist supplert den 13.12.21.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal,plan og miljø i møte den 19.01.2021, og blir ikkje 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 kommuneplanen sin arealdel for Meland er definert som LNFR-føremål. Eigedomen ligg i nærleik av spreidd bustad område i SB_16.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNFR-føremålet.

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden har ikkje vore sendt til uttale til Statsforvaltaren i vestland. Ved et eventuelt løyve gjeve i klageomgangen, vert saka oversendt til klagevurdering hos Statsforvaltaren.

Det er mottatt uttale frå Vestland fylkeskommune den 25.06.2021. Løa er SEFRAK registrert. Løen er bygd på 1890 tallet. Det er positivt at einebustaden skal vere så lik løa som mgleg og stå på løa sine gamle murar. Dette ivarar den historisek strukturen på staden. Både Kulturverntenesta og kulturavdelingen i Alver kommune bør vere ein el av byggesprosessen.

Det er mottatt uttale frå Alver kommune, kultur den 11.08.2021. Kulturtenesta var på synfaring på staden i august 2021. Deler av løa stammer frå 1700 tallet. Løa er ikkje i særleg dårleg stand og kan setjast i stand og takast vare på. Dei råder ikkje frå riving då det er mange grindverkløer i vårt område. Dei er positive til ny einebustad skal nytte eksisterande mur til løa og ivartar same form og volum dagens løe.

Plassering

Dispensasjon er søkt som ledd i å rive eksisterande løe og oppføre ny einebustad på eksisterande grunnmur. Bygget et plassert mindre enn 4 meter frå grensen mot gbnr. 348/4, og ein eventuell byggesøknad vil krevje at det ligg føre naboerklæring med omsyn til plassering.

Veg/avkjørsel, vatn og avløp

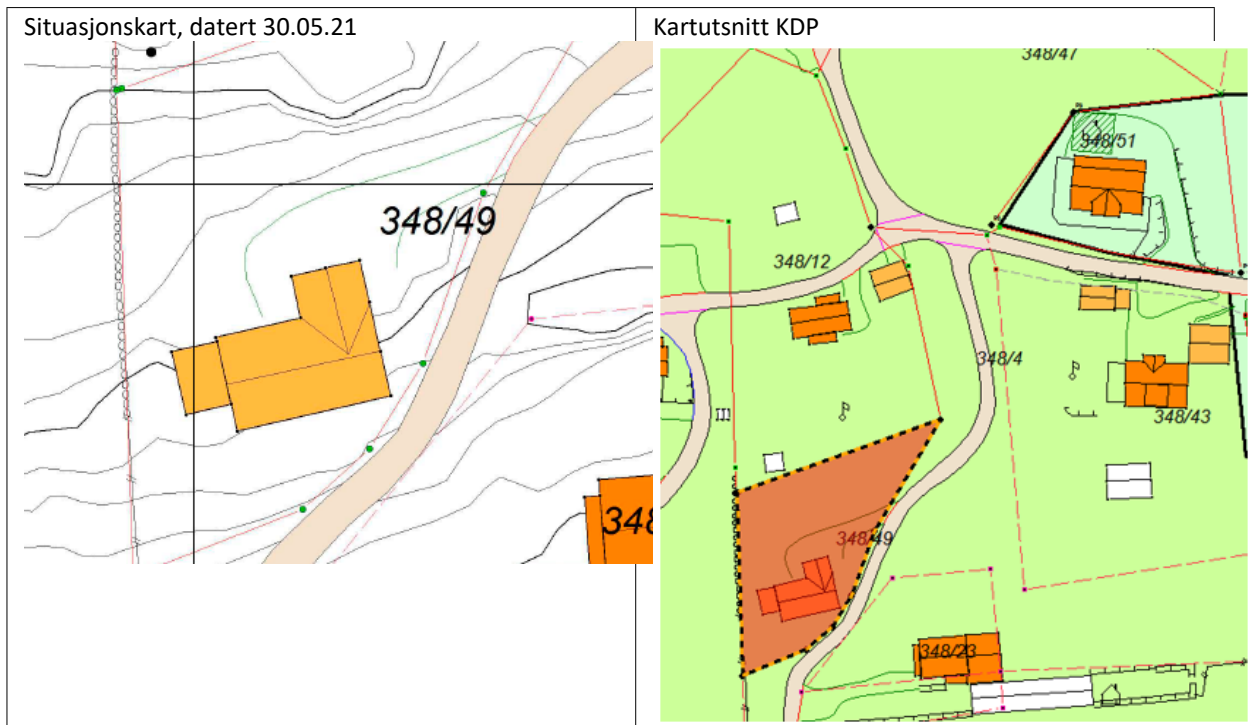
Det ligg føre ei erklæring frå eigar av gbnr. 348/4, 23 som gjev eigar av gbnr. 348/49 rett til å leggja vass- og avlaupsleidningar frå si eigedom til røyr i kommunalkum.

Ved ein eventuell byggesøknad må det søkjast om løyve til tilkopling til offentleg VA-anlegg.

Det er i sak 20/11492 den 18.06.2021 gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle til kommunal veg.

Det er lagt fram tinglyst privat avtale som gjev gbnr. 348/49 rett til å nytte veg over gbnr. 348/4 og fram til kommunal veg.

Kart/foto



Noreg i bilder

Gardskart (NIBIO). Eigedom er bebygd (rosa)



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Eigedomen stod ubrukt med ei gamal løe då kommunedelplanen vart rullert oktobr 2019. Det var da ikkje naturleg å endre arealføremålet den gong. Etter at planen vart vedteke har det kome ny eigar til eigedomen i januar 2020. Ho ynskjer å endre bruken til bustadføremål.

Omsyna bak arealføremålet LNF vert ikkje vesentleg tilsidesett. Det er ingen ulemper for Landbruket då eigedomen ikkje kan nyttast til Landbruk. Fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon. Klagar oppsummerer fordelene ved å gje dispensasjon:

- Eigedomen vert teken i bruk og opparbeidd, og vil få ei positivt og arkitektonisk løft i eksisterande bustad og fritidsbustadområde.
- Naboane er positive til tiltaket og endra bruk av eigedomen.
- Eigedomen er sikra vegrett og rett til å ha liggande vatn- og avlaupsleidningar på annan mann sin grunn, slik at ein er sikra tilkopling.
- Det er positivt at tiltakshavar vil ta vare på eksisterande grunnmur ved oppføring av nytt bustadhus.
- Tiltaket kjem ikkje i konflikt med landbruksomsyn, då eigedomen er vist som bygd areal i Nibio sitt gardskart.
- Eit nytt bustadhus vil stå fint til kringliggande naboeigedomar som består av både einbustader og fritidsbustader.
- Samfunnsmessige omsyn tilseier at det er ein fordel å tillate bygging av ny einebustad, heller enn at eksisterande løe står ubrukt og til sjenanse for naboane.
- Fylkeskommunen framhevjar positiviteten med tiltaket ved at ein heller må sjå på gjenbruk og ny bruk som regelen heller unntaket for å sikre ei berekraftig utvikling.
- Kommunen si kulturminneavdeling er positive til at ein nyttar eksisterande murar i ein ny einebustad

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

VURDERING

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

«Omsyna bak LNFR-føremålet i kommunedelplanen sin arealdel er å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Ein ynskjer å hindre uheldig oppstykking, omdisponering og fragmentering av landbruksareal og grøntstruktur, og elles leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda.

Denne eigedomen, gbnr. 348/49, er bebygd med ei løe som var frådelt i 2003. Tanken då var å føre opp ei visningshytte.

Riving og oppføring av einebustad vil ikkje medføre uheldig oppstykking av landbruksareal og grøntstruktur slik eigedomen er i dag. Bygging vil heller ikkje legge beslag på areal nytta til landbruksføremål eller natur- og friluftsliv. Vidare er dei privatrettslege forhold knytt til veg, vatn- og avlaup sikra. Administrasjonen vurderer difor at omsyna bak LNFR-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Når det gjeld vilkår 2 om at fordelane må vere «klart» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter, som skal tillegjast vekt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på følgjande:

Gjennom pbl 2008 vart heimelen til å dispensera frå offentlege planar innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekne arealføremål. jf. m.a. følgjande uttale:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være kurant å fravike gjeldende plan».

Heimelen til å dispensere frå arealplanar er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for gjeldande arealplan.

Kommunedelplanen for Meland vart rullert og vedteken 15.10.2019. Ved rulleringa av planen vart ikkje denne eigedomen (349/48) teke med som eigedom i tabell 9.1 bygde bustadeigedommar med status

som LNF-spreidd bustad eller tabell 9.2 bygde fritidseigedommar med status som LNF-spreidd fritidsbustad. Dette taler imot å gje dispensasjon som søkt.

I tillegg ligg eigedomen ikkje langt frå eit areal som er set av til spreidd bustadbygging, område SB_16, som opna for å etablere 2 nye einingar i inneverande planperiode. Gjennom kommunedelplanen har ein gitt signal om kor ein ynskje å tillate spedt bygging i dette område.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNFR-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved søkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommunedelplanen ikkje er oppfylt.

Søknad om dispensasjon vert avslått.»

Vurdering i klageomgangen

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg ikkje gjeldande med særleg tyngde og vert ikkje vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Kommunedelplanen for Meland vart rullert og vedteken 15.10.2019. Ved rulleringa av planen vart ikkje denne eigedomen (349/48) teke med som eigedom i tabell 9.1 bygde bustadeigedommar med status som LNF-spreidd bustad eller tabell 9.2 bygde fritidseigedommar med status som LNF-spreidd fritidsbustad.

I tillegg ligg eigedomen ikkje langt frå eit areal som er set av til spreidd bustadbygging, område SB_16, som opna for å etablere 2 nye einingar i inneverande planperiode. Gjennom kommunedelplanen har ein gitt signal om kor ein ynskje å tillate spedt bygging i dette område.

Når eigedomen nyleg er vurdert å ikkje vere LNF-spreidd, så er det vurdert i kommunedelplanen at det ikkje skal byggast bustad på denne eigedomen. Det er lagt opp til eit nærliggande område skal nyttast til LNF-spreidd med to nye einingar. Kommuneplanen får forrang foran det faktum at eigedomen har infrastruktur, ivaretaking av eksisterande grunnmur ved oppføring av nytt bustadhus og tilpasse plassering i eksisterande bygningsmiljø,

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering slik det går frem av vurderinga i avslaget, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Konklusjon

Det er 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 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:

03.05.2021	Dispensasjonssøknad arealformål LNF v2	1553177
03.05.2021	Dispensasjonssøknad arealformål LNF v2	1553177

03.05.2021	Nabovarsel	1553178
03.05.2021	Nabovarsel	1553178
03.05.2021	Situasjonskart	1553179
03.05.2021	Situasjonskart	1553179
03.05.2021	Tegning løe	1553180
03.05.2021	Tegning løe	1553180
03.05.2021	Fasadetegniner låve 1	1553181
03.05.2021	Fasadetegniner låve 1	1553181
03.05.2021	Fasadetegninger låven 2	1553182
03.05.2021	Fasadetegninger låven 2	1553182
03.05.2021	Erklæring om felles solidarisk ansvar	1553186
03.05.2021	Erklæring om felles solidarisk ansvar	1553186
03.05.2021	Privat veirett	1553184
03.05.2021	Privat veirett	1553184
03.05.2021	Erklæring	1553185
03.05.2021	Erklæring	1553185
03.05.2021	Svar på søknad om endra eller utvida bruk av avkjørsel - GBNR 348/49 Skurtveit	1553183
03.05.2021	Svar på søknad om endra eller utvida bruk av avkjørsel - GBNR 348/49 Skurtveit	1553183
25.06.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon - gbnr 348/49 Skurtveit	1581656
25.06.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon - gbnr 348/49 Skurtveit	1581656
14.12.2021	Mottatt tilleggsinformasjon - gbnr 348/49 Skurtveit	1658285
14.12.2021	Mottatt tilleggsinformasjon - gbnr 348/49 Skurtveit	1658285
11.10.2021	Klage på avslagsvedtak - gbnr 348/49 Skurtveit	1625082
11.10.2021	Klage på avslagsvedtak - gbnr 348/49 Skurtveit	1625082
21.09.2021	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 348/49 Skurtveit	1613150
21.09.2021	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 348/49 Skurtveit	1613150
12.08.2021	Gbnr. 348/49 - Søknad om dispensasjon LNF - Skurtveit - uttale kultur	1596543
12.08.2021	Gbnr. 348/49 - Søknad om dispensasjon LNF - Skurtveit - uttale kultur	1596543