



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato			
	Utval for areal, plan og miljø				
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl			
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	21/7443	Klassering:	

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse og utnyttingsgrad/BYA for oppføring av einebustad med garasje, murar og basseng utomhus - gbnr 304/45 Leirvik

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/7443 med saknr. 21/84102, datert 15.12.2021, 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 304/45 Leirvik

Adresse: Eigedomen har inga adresse

Tiltakshavar/eigar: Amalie Haugen Skauge, Mjåtveitstø 34, 5918 Frekhaug sidan 17.03.2021

Klagar: Tiltakshavar representert av Advokatfirmaet Kyrre ANS

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/7443 med saknr. 21/84102, datert 15.12.2021 om dispensasjon frå regulert byggjegrænse og utnyttingsgrad for oppføring av einebustad med integrert garasje, murar og plassering av basseng i utomhusområde.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå regulert byggjegrænse og utnyttingsgrad/BYA for oppføring av einebustad med garasje, murar og basseng utomhus.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. Delegert vedtak av 15.12.2021 er førstegangsvedtak i saka.

Einebustad med integrert garasje på eigedomen skal ha to plan med et moderne uttrykk og flatt tak. Samlet bruksareal vil være 217m² BRA. Tomtearealet på 770m² har hellande koter mot sør-vest med og utsikt utover Herdlefjorden.

Terrenget skal opparbeidast og planerast, blant anna i samanheng med oppføring av murar og svømmebasseng (32m²) i front mot sjø. Utnyttingsgraden for tiltaket på eigendomen er berekna til å være 28,15% BYA.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars representant Advokatfirmaet Kyrre ANS over delegert vedtak av 15.12.2021.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 15.12.2021 er sendt ut den 17.12.2021. Klagen er rettidig mottatt den 03.01.2022 og sist supplert 26.01.2022.

Det er klagen av 03.01.2022 som er fristavbrytande for klagefristen. Ytterlegare argumentasjon, i form av supplement til klagen, er mottatt den 26.01.2022. Det vert presisert at klagefristen ikkje er avbroten den 05.01.2022 med ny klagefrist av 15.01.2022, ei heller er det supplementet av klagen av 26.01.22 som er fristavbrytande slik det fremgår av e-post korrespondanse med klagar og førebels svar på klage med kommunen. Dette er no korrigerert i klageomgangen.

Kommunen si sakshandsamingsfrist for klage byrjar først å løpe frå 26.01.22 da det er på dette tidspunkt klagen er komplett frå klagars side. Vår 8 vekers saksbehandlingsfrist for klagen var den 26.01.22- 23.03.22

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i ekstra møte for Utval for areal, plan og miljø (APM) den 20.04.2020 og blir ikkje handsama innan fristen. Fristen vert overskriden med ca. 1 måned.

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

Reguleringsplanar kan delast inn i to typar; områdeplan og detaljplan. Detaljplanen er noko meir detaljrik samanlikna med ein områdeplan som gjev ein meir grovskissa oversikt. Bebyggelsesplan er det gamle namnet på detaljplan. Bebyggelsesplan og detaljplan er difor det same.

Eigendommen er regulert til bustadføremål gjennom to reguleringsplanar:

1. Bebyggelsesplan for Beitingen bustadområde frå 1999 med planid 125619981214. (bebyggelsesplan er det gamle namnet på detaljplan)
2. Reguleringsplan for Beitingen bustadområde frå 1998 (det er ikkje opplyst om dette er ein områdeplan eller detaljplan)

Dersom det er motstrid mellom reguleringsplanane i høve samanfallede tema, så går Bebyggelsesplan for Beitingen bustadområde foran Reguleringsplan for Beitingen bustadområde, jf. Bebyggelsesplan for Beitingen bustadområde §1.2.

Bebyggelsesplan for Beitingen bustadområde og Reguleringsplan for Beitingen bustadområde er vidareførte reguleringsplanar. Dei vert supplert av KDP Meland såframnt ikkje noko anna kjem fram av reguleringsplanane, jf. KDP Meland pkt. 1.1 og pkt. 4.7.

Utnyttingsgrad

Det er krav til 25% BYA (bebyggd areal) etter Reguleringsplan for Beitingen bustadområde, jf. §2.1 Det er krav til samla 400m² BRA (bruksareal) for bustad med integrert garasje og uthus etter KDP Meland pkt. 1.6.14. Dette medfører at noverande omsøkte tiltak med 28,15% BYA har krav til dispensasjon frå Reguleringsplanen Beitingen bustadområde sin opplyste utnyttingsgrad på 25% BYA i §2.1.

KDP Meland har krav til 30% BYA , jf. pkt. 1.6.14. 30% BYA i KDP Meland er veiledande kva som vert akseptert i overordna plan og gir ein ytre ramme for noverande prosjekt ved dispensasjonsvurderinga utan å vere juridisk bindande i høve BYA.

Det er i vår sak søkt om dispensasjon for inntil 30% BYA for ikkje å stenga for framtidig moglegheit for overbygning av bassenget. Det er ikkje opplyst kva endeleg BYA (avgrensa opptil 30% BYA i KDP Meland) vil vere med eit overbygning av bassenget.

Byggegrense

I uttale frå Statsforvaltaren den 08.11.2021, så vert det opplyst:

«Heile tiltaket ligg i strandsona. Reguleringsplanen er frå 1998. Det er lagt inn ei byggegrense på tomta, men slik vi ser det er dette ikkje å rekne som ei byggegrense mot sjø. Vi vurderer difor at det er naudsynt med dispensasjon frå byggegrense mot sjø for heile tiltaket. Dette vil vere i tillegg til dispensasjon frå byggegrensa i reguleringsplanen.

Det følgjer av KDP Meland pkt. 4.7.2 om byggegrense mot sjø:

4.7.2 Byggegrense mot sjø

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggegrense som vist i kommuneplankartet. Denne erstattar den generelle forbodssonen på 100 meter. Føresegna gjeld med mindre anna grense er vist i reguleringsplan eller følgjer av vedtak etter vassressurslova.

Pkt. 4.7.2 presiserer at dersom det ligg føre ei anna byggegrense mot sjø i reguleringsplan, så går denne foran byggegrensa i KDP Meland. Dette harmoniserer med den tilnærming KDP Meland har til vidareførte reguleringsplanar slik det er gjort rede for ovanfor.

Spørsmålet er om det ligg føre ein juridisk bindande byggegrense mot sjø i reguleringsplan som går foran byggegrensa i KDP Meland for gbnr 304/45.

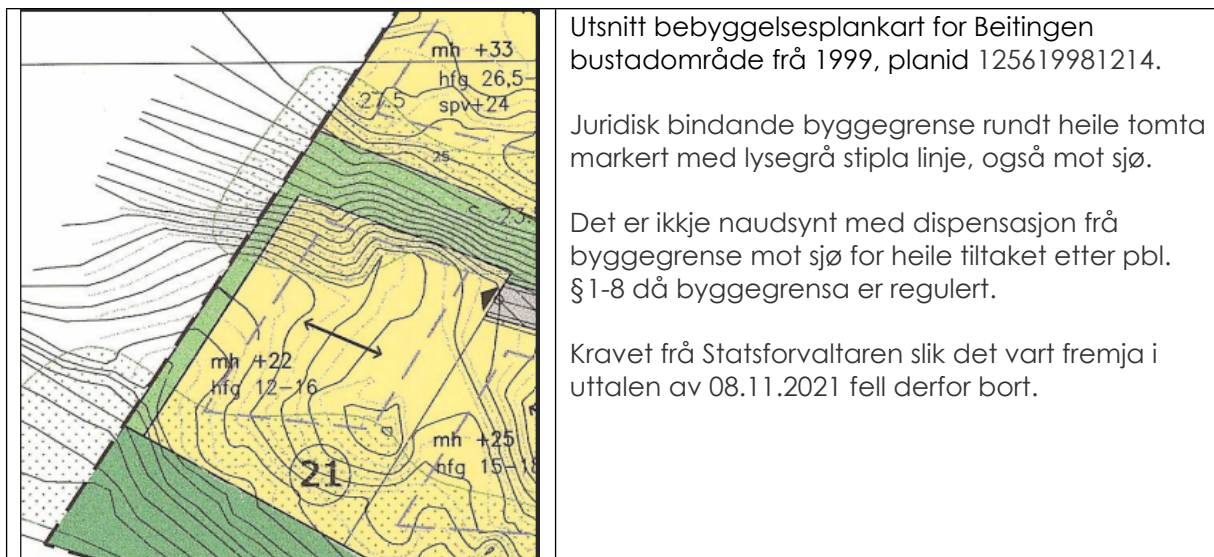
I klageomgangen er det innhenta uttale frå Alver kommune v/Fagansvarleg analyse, Plan og analyse, Terje Villanger, den 07.04.2022:

«Om byggegrense (RpJuridiskLinje-1211) for eigedom 304/45 i Alver kommune.

I stadfesta bebyggelsesplankart for Beitingen bustadområde fra 1999, planid 125619981214, er byggegrense teikna inn for kvar tomt.

Byggegrensa er samanhengande for kvar tomt og markerer byggegrense i alle retningar, også mot sjø.»

Dermed ligg det føre ein juridisk bindande byggegrense i alle retningar, også mot sjø i Bebyggelsesplan for Beitingen bustadområde for gbnr 304/45. Denne regulerte byggegrensa går foran byggegrensa i KDP Meland pkt. 4.7.2.



Reguleringsplan har oppgitt regulerte tomtegrenser. Tiltaket på gbnr 304/45 er vist utanfor regulerte tomtegrense.

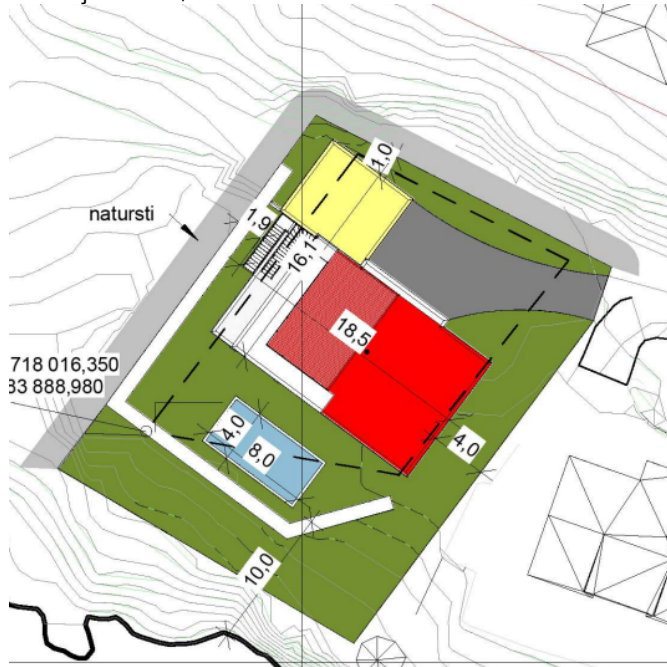
Dispensasjon

Ein bustad med integrert garasje, støttemurar og plassering av basseng i utomhusområde med opplyst 28,15% BYA, krev dispensasjon frå Reguleringsplan for Beitingen bustadområde, jf. sin utnyttingsgrad på 25% BYA, jf. §2.1

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense slik denne er synt med juridisk linje i bebyggelsesplankart for Beitingen bustadområde frå 1999 med planid 125619981214.

Kart/foto

Situasjonskart, datert 07.07.2021



Svart, grovstipla linje er regulert byggegrense

Turstien på ca. 2m er plassert på gbnr 304/51. Den skal opparbeidast på tidspunktet for bustadprosjektet og av klagarane til felles bruk i feltet.

Opparbeiding av turstien er ikkje eit krav etter reguleringsplanane, men eit ønskje frå klagarane.

Naturstien ligg innanfor arealet satt av til offentleg friområde. Den grenser til gbnr 304/45 (nord-vest).

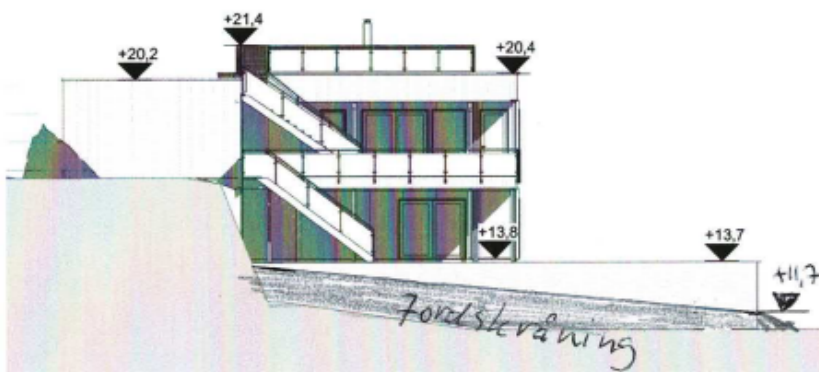
Oversikt – Norge i bilder - gbnr 304/45 og tilhørende tomter



Buskuret ligger i krysset kor Beitingsvegen møter Roslandsvegen:



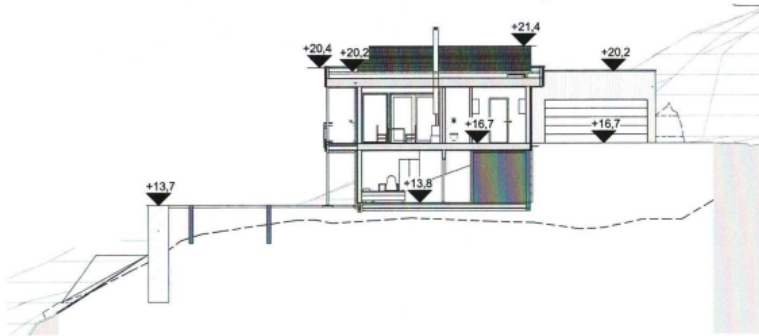
Oppdaterte teikningar utenomshus – gbnr 304/45



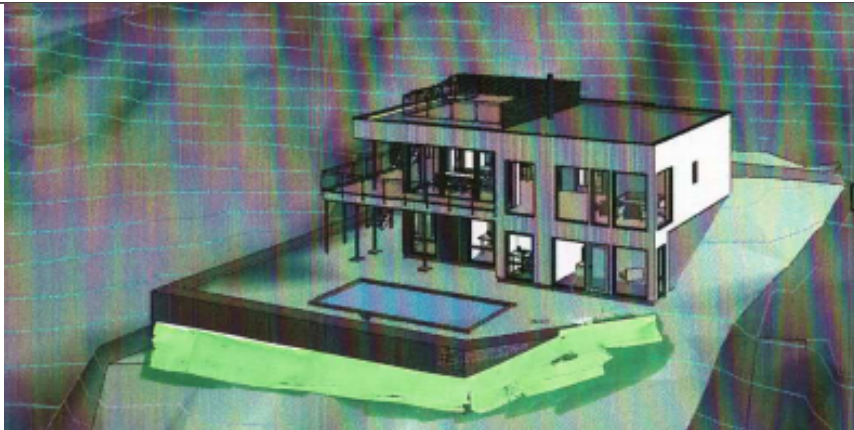


mur SV
1 : 200

mur NV
1 : 200



A
1 : 200



Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.07.2021. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 1,9 meter frå bustad og 1 meter frå garasjen tilknytt bustaden. Tiltaket er ikkje plassert innanfor byggegrense i plan.

Formann i velforeninga har signert avstandserklæring på vegne av eigarane av fellesområdet, gbnr 304/51.

Avstandserklæring

Søknaden er vedlagt avstandserklæring. Samtykket gjeld løyve til oppføring av byggverk nærare nabogrense enn 4 meter frå felles tomtegrense jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Dokumentet er signert representant (formann) Eirik Tønning, på vegne av eigarane av fellesområde Rotevikshaugen gbnr 304/51.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg, gjennom vedtatt plan. Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og garasjeplassering for 2 bilar. Det er ikkje lagt til rette for høveleg snuplass på eigen grunn.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at dispensasjonane vil leggja til rette for oppføring av bustad med flatt tak, 2 etasjar og integrert garasje. Samt murar og svømmebasseng på eigendommen. Tiltakshavar meiner at prosjektets tilpassing til terreng vil bli særskilt god.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

I avslaget vart det opplyst at «Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.»

I klageomgangen har kommunen vurdert at det er naudsynt med grunnprøve for leire skal vere gjennomført som skal vise at det er mogleg å bygge på eigedomen før rammeløyve vert gitt. Dette grunnet tomte sin lokalitet i bratt terreng.

Uttale og vurdering frå anna styresmakt

Det er mottatt uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 08.11.2021:

«Heile tiltaket ligg i strandsona. Reguleringsplanen er frå 1998. Det er lagt inn ei byggegrense på tomte, men slik vi ser det er dette ikkje å rekne som ei byggegrense mot sjø. Vi vurderer difor at det er naudsynt med dispensasjon frå byggegrense mot sjø for heile tiltaket. Dette vil vere i tillegg til dispensasjon frå byggegrensa i reguleringsplanen.

Kommunen må vurdere tiltaket sin verknad på verdiane i strandsona. Etter det vi kan sjå er det særleg landskapsverknaden sett ifrå sjø som gjer seg gjeldande i saka.»

Vi viser til uttalen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Det er mottatt uttale frå Vestland Fylkeskommune den 08.11.2021:

«Slik som siktilhøva er i krysset mellom den kommunale vegen Beitingsvegen og fylkesveg 564 Rosslandsvegen er i dag vil vi vera negativ til auka bruk. Vi rår difor Alver kommune til å påleggje at busskuret vert flytta slik at siktilhøva i krysset vert utbetra. Dersom det blir sett som eit vilkår før igangsetting av tiltaket at busskuret vert flytta, vil vi vere positive at kommunen gjev dispensasjon til tiltaket.

Merknad til uttale er mottatt den 13.12.2021:

«... det foreslåtte vilkåret fra fylkeskommunen om flytting av busskur vil være uforholdsmessig tyngende å pålegge en av de siste tomtene i feltet. Dette er et vilkår som for så vidt heller ikke har sammenheng med selve dispensasjonssøknaden og hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra. Det anføres derfor at et slikt vilkår heller ikke vil stå i saklig sammenheng med dispensasjonen.

Når det gjelder byggegrense mot sjø, så følger denne av kommunedelplanen for Meland. Tiltaket er ikke i strid med denne. Det må bero på en inkurie at Statsforvalteren ikke synes å ha vært oppmerksom på dette.»

Kommunen viser til vår vurdering av flytting av busskur og byggegrense mot sjø ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«For ordens skyld nemnes at kommunen vurderer fylkeskommunes uttale om å sette krav om utbetring av siktilhøva i krysset mellom den kommunale vegen Beitingsvegen og fylkesveg 564 Rosslandsvegen, med oppmoding om å sette som vilkår at busskuret skal flyttast før igangsetting, som urimeleg. Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg, gjennom vedtatt plan. Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Administrasjonen har ei heller stilt krav til søknad om dispensasjon for byggegrense mot sjø. Ansvarleg søkjars merknad til uttale frå Statsforvaltaren er også administrasjonens vurdering.»

Nabomerknader

Det er komen inn merknad til søknaden frå Paal Reinholdt Jørs, nabo og eigar av gbnr. 304/46, sameigar til fellesområdet gbnr 304/51, (og felles veg 304/49). Merknaden gjeld utnyttingsgrad, terrengtilpassing og høgda på mur, samt fjernverknad av tiltaket.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar viser til korrigererte teikningar i klageomgangen som syner terrengforholda på staden på ein betre måte samt at enkelte teikningar er missvisande på enkelte punkt.

Tiltaka er tilpassa tomte basert på dei stadlege forholda. Dette er bakgrunn for valt bustad. Det er ikkje mogleg å senke bustaden utan vesentlege negative ringverknader. Tomta er skrånande frå bakkant før terrenget igjen stiger mot sjøen. Det er eit juv/fordjuping mot midten av tomte.

Dersom bustaden skal senkast i terrenget, må det skytast i fjellet i bakkant. Ei fjellhulle må tas ned, Dette vil gje ein skjemmaende og stor synleg sprengflate. Den omsøkte plasseringa av bustaden medfører ingen sprengingsarbeid. Dette illustrer at bustaden og plasseringa er tilpassa tomte. Det vert ikkje nokon høgdeforskjell mellom denne tomte og nabotomte gbnr 304/46.

Terrenget er heva 1,7 meter inn mot mur med fall mot eksisterande terreng på nabotomt gbnr 304/4. Støttemurane vil hovudsakleg vere plassert nede i juvet/fordjupinga på tomta. Terrenget stiger i forkant av støttemurane. Med tilbakefylling av masser, vil murene være lite synleg frå farleia/sjøsida.

Tomta har eit naturleg «juv». Botnen av juvet er på kote +9,6 , men terrenget har bratt stigning. Ved å fylle til i botnen av juvet vert berre 2 meter av muren synleg. Dette gjev ein avrunding av terrenget. Dette gir tiltaket ei tiltalande form sett frå farleia. Uteareal er på same kotehøgde som nabo mot sør øst.

Terrenget vert fylt opp mot nabotomta med steinmassar som blir dekt med jord og masser. Desse massane er naturleg for omgivnadene. Heving av terrenget i området kor det er planlagt felles natursti er nødvendig for å gi gangstien en mest mogleg tilgjengeleg utforming.

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 i vurdering og handsaming av søknaden lagt vekt på overordna element for lokalisering og utforming av tiltak. Det omliggande landskap, tomtestruktur og terreng bør gi premisser for god utforming med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. I vårt land med markerte terrengformer, er det særleg viktig å ta omsyn til dette når nye tiltak skal gjennomførast.

Generelt bør tiltak på eksponerte eigendomar som i dette høvet lokalisert i enden av feltet med utsyn utover farleia, vurderast i forhold til fjernverknaden og det omliggande landskap. Det er vanskelegare å underordne eller «gøyme» seg i storskala opne landskap, enn i typografisk og oppdelte landskap med til dømes mykje vegetasjon. Som regel blir tiltak meir framtrедande enn planlagt.

Tomtestruktur (tomtens størrelse og form) og byggegrenser gir rammer for organiseringa og utforminga av bygnaden, og for korleis terreng og vegetasjon på den enkelte tomt eventuelt kan inngå i nye tiltak. Typografien med bl.a. terrengets flater og hellingsvinkler, gir også klare premisser for utforming av sjølve bygnaden samt moglegheiter på eigendommen elles. Byggets lokalisering og utforming må derfor veljast nøye ut frå tomtens eigenskapar.

Vidare er bl.a. samspelet mellom bygnaden og uteareal avgjerande for prosjektets visuelle kvalitetar. Bustadhus berekna på flatt terreng brukast ofte på bratte tomter og gir store terrenginngrep. Bygnadens utforming bør i staden tilpassast, for på den måten redusera behovet for murar og elles store terrenginngrep. Bygnader skal tilpassast tomt, ikkje omvendt.

Krav til MUA/ størrelsen og kvaliteten på uteareal, avhenger ikkje av at arealet er på ei flate. Gode og bruksvennelege uteareal kan samla utgjere like stor verdi. Muren i tiltaket som omkransar flata utomhus, blir slik skissert ein stor skuggelagt vegg visuelt mot nord-vest, og dannar eit mørkt skuggelagt område store deler av dagen der felles natursti er planlagt (fellesområde m. tilgang til strandsona). Profiltteikning sør-vest (Bilag II – Situasjonsplan med tiltak – Profiltteikningar), syner terreng satt av til dette føremålet er heva 1,7 meter frå opphavleg terreng, og vil utløysa ytterlegare behov for støttemur samt gjerde i grense til eigeidom gbnr. 304/4 retning nord-vest. På same teikning synes det opphavlege terrenget å vera på kote + 9,6 og planlagt planert terreng på kote + 13,7. Differansen er på heile 4,1 meter, då ikkje medrekna gjerde som kjem i tillegg, totalt om lag vel 5 meter over opphavleg terreng. Om tiltakshavar

vrderer å senke muren 0,5 meter for å imøtekomme merknad frå nabo, endrar ikkje det høvet i særleg grad. Om ein i tillegg legg til grunn ansvarleg søkjars argumentasjon om at murar er vurdert som nødvendige for å sikre fundamentering av bygningsmassen (noko dei nødvendigvis ikkje er), og mur visuelt sjåast på som bustadens fundament, har det heile ei høgd på om lag (kote + 21,4 – kote + 9,6) totalt 11,8 meter medrekna takterrasse.

Med dei overordna elementlagte til grunn i vurderinga av tiltaket, er det etter administrasjonens formeining at det ved utforming av tiltaket (tidleg fase/ forprosjekt) ikkje er tatt omsyn til forholda på eigedommen, og at det av den grunn er naudsynt å dispensere. Landskapsverknaden visuelt er vurdert ift. tiltaket totalt sett samla. Bustadens utforming i forhold til dei omliggande husa skil seg vesentleg ut bl.a. grunna tiltakshavars ynskje om eit «funkishus» (moderne bustad med flatt tak), noko som i seg sjølv ikkje treng vera problematisk. Vurdert i samanheng med behovet for store terrenginngrep og høge murar som omringar og visuelt «hevan» bygnaden ytterlegare, er landskapsverknaden sett frå farleia betydeleg.

Administrasjonen si endelege vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggjegrænse og utnyttingsgrad ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt.

Søknad om dispensasjon er i strid med intensjonen i Bebyggelsesplan for bustadområde, del av gnr 4 bnr.5 m.fl. Beitingen. Meland kommune. § 2. føresegn punkt 2.2 og føresegn punkt 2.3. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse og utnyttingsgrad ikkje er oppfylt»

Vurdering i klageomgangen

Klagar viser til korrigerede teikningar i klageomgangen som syner terrengforholda på staden på ein betre måte samt at enkelte teikningar er missvisande på enkelte punkt.

Kommunen vrderer at nye «teikningar» (opphavlege teikningar som no er skissa på), ikkje syner noko nytt. Dei endra teikningane syner området som ein bratt jordskråning oppetter muren. Mottatte teikningar i klageomgangen er ikkje oppklarande i tråd med intensjonen om å syne terrengforhold og andre «moment» på ein meir korrekt måte.

Tiltaka krev dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og regulert byggegrense.

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styrast gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. § 19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak utnyttingsgrad tilknytning til dei nasjonale interesser i strandsona. Den nære strandsona skal

haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

I denne saka vurderer kommunen på lik linje med Statsforvaltaren i Vestland at særleg landskapsverknaden sett ifrå sjø er viktig å belyse. Klagar viser til at støttemurane vil vere lite synleg frå farleia/sjøsidea. Kommunen viser til at egedomen ligg eksponert til med si skrånande tomt. Eksponeringa mot sjø vil auke med tiltaket. Dersom tiltaket helder seg innanfor byggegrensa, så vert landskapsverknadene redusert betrakteleg. Tiltaka må ikkje påverke landskapet i større grad enn tiltak innafor byggegrensa. Tomta framstår som meir privatisert med tiltak utanfor byggegrensa.

Dei omsyna som ligg bak utnyttingsgrad i tilknytning til dei nasjonale interesser i strandsona, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Ulempene for strandsona er klart tilstades og gjer seg gjeldande med stor tyngde. Kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad og byggegrense. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad og byggegrense er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering og omsyna bak byggeforbodet i strandsona gjer seg gjeldande, 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 – prinsippalt

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.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad er ein del av «kan» vurderinga til kommunen, jf. pbl. § 19-2 første ledd første punktum. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet¹.

Meland ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø av 28.05.2021, der arealpresset er stort. Presedensverknaden er overhengande.

¹ SOM -2017-1231

Andre i kommunen som ønsker å bygge utanfor byggegrensa i nærleiken av strandsona, vil kunne vise til prinsipp om likebehandling. Dette vil kunne gi ein uheldig utvikling med ytterlegare nedbygging av strandsona som resultat.

Dispensasjonane sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Vidare er faren for ei uheldig tilsidesetjing av kommunedelplanen (KDP) Meland som eit viktig informasjons- og avgjerdsgrunnlag er sterkt til stades i denne saka. Vi viser til at kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Dispensasjonane si uheldig tilsidesetjing av kommunedelplanen (KDP) Meland som eit viktig informasjons- og avgjerdsgrunnlag gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Konklusjon – subsidiært

Kommunen veljar å ikkje gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Atter subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades og at kommunen kan gi dispensasjon.

Kommunen «kan» setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkår må liggja innafør ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før det vert gjeve rammeløyve for tiltaket:

1. Det vert sett vilkår i dispensasjonsvedtaket at grunnprøve for leire skal vere gjennomført som skal vise at det er mogleg å bygge på eigedomen før rammeløyve gis. Dette med bakgrunn i tomte si lokalitet.
2. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg, jf KDP Meland pkt. 1.6.10.

Vurdering nabomerknader

Nabomerknadane gjeld utnyttingsgrad, terrengtilpassing og høgd på mur samt fjernverknad av tiltaket.

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

«Merknader er tatt til følgje.»

I klageomgangen vert det presisert at nabomerknader var tatt til følgje då dei samanfall med kommunen sitt syn på utnyttingsgrad, terrengtilpassing og høgd på mur samt fjernverknad av tiltaket slik desse vart vurdert i avslaget. Same vurderinga vert lagt til grunn i klageomgangen.

Aktuelt regelverk

Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.

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. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.

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.

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.

Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.

Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.

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

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.

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.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Oversendelse av klage - gbnr 304/45 Leirvik	1666288
Oversendelse av klage - gbnr 304/45Leirvik	1666287
Tilleggsmerknader til søknad om dispensasjon - gbnr 304/45 Leirvik	1657953
Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 304/45 Leirvik	1657780
Uttale til dispensasjonssøknad - oppføring av ny bustad - gbnr 304/45 Leirvik - Fv 564	1638587
Uttale - gbnr 304/45 Leirvik -	1638583

Vedlagte saksdokument:

oppføring av einebustad - dispensasjon	
Søknad om dispensasjon - gbnr 304/45 Leirvik	1602510
Bilag II - Situasjonsplan med tiltak - Profiltegninger	1602512
Bilag III - Fasade 1	1602513
Bilag IV - Fasade 2	1602514
Ber om kontakt for avklaring av behov for tilleggsdokumentasjon - gbnr 304/45 Leirvik	1657184
Epostmelding - GBNR 304/45 Leirvik - Søknad om dispensasjon	1602509
Bilag I - Situasjonkart uten tiltak	1602511
Bilag IX - Referat fra forhåndskonferanse	1602515
Bilag VII - Kopi av nabomerknad fra 304-46	1602518
Bilag VIII - Avstandserklæring fra gbnr 304-51	1602519
Status for moglegheita for synfaring i sak 21/7443 - gbnr 304/45 Leirvik	1712250
Førespurnad om status i klagesak frå part i sak 21/7443 - gbnr 304/45 Leirvik	1711065
E-post korrespondanse med partane - Moglegheita for synfaring i sak 21/7443 - gbnr 304/45 Leirvik	1711064
Svar på status klage i sak 21/7443 - gbnr 304/45 Leirvik	1710768
Gjelder fremdrift ved klagebehandling - gbnr 304/45 Leirvik	1696129
Førebels svar - mottatt klage på vedtak - 15.12.2021 - oppføring av bustad - dispensasjon - gbnr 304/45 Leirvik	1688198
Vedkomande klage - gbnr 304/45 Leirvik	1686440
Oversending av tilleggsmerknader til klage - gbnr 304/45 Leirvik	1680726
Tilleggsmerknader til klage - GBNR 304 45 Beitingen	1680727
Endra tegninger utomhus	1680728
Reguleringsplan Beitingen - føresegn	1720573
Bebyggelsesplan Beitingen - føresegn	1720574
Planføresegner for Meland	1720577

Vedlagte saksdokument:

kommune

Plankart Meland kommune 1720578

Plankart gjeldande for 1720799

Beitingen