

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-323/468, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 02.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
007/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023
022/23	Utval for areal, plan og miljø	08.02.2023

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg - gbnr 323/468 Frekhaug
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar på avslag i sak 22/985 med saknr. 895/22, datert 22.08.2022, om dispensasjon frå reguleringsplanen føresegn § 3 bokstav d) med utnyttingsgrad 20 %-BRA (20 %-TU)for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom, vert ikkje teke til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 18.01.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Ståle Hopland-Uavh:

Utvalet ber om at saka vert utsatt for synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 007/23 Vedtak:

Utvalet ber om at saka vert utsatt for synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 08.02.2023:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring den 07.02.2023.

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Klagen vert teke til følgje og administrasjonen sitt tidlegare vedtak i saka vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanens føresegn § 3 punkt d) med omsyn til utnyttingsgrad på 34,4 % BYA, for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom som omsøkt.

Vedtaket vert grunngjeve med følgjande :

Ein dispensasjon frå regelverket i plan- og bygningslova kan gjevast dersom dispensasjonssøknaden oppfyller 2 vilkår.

-For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå i lova si føremålsvilkår eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg til sidesett.

-For det andre skal fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gi dispensasjon.

APM meiner at tiltaket, som det er søkt om på denne eigedomen i liten grad vil setja til sides reguleringsplanen for området eller andre ålmenne interesser, om utnyttingsgraden vert auka frå 30 % BYA til 34,4 % BYA. Heller ikkje omsynet bak den definerte utnyttingsgraden i reguleringsplanen vil bli vesentleg endra med dei tiltaka det her er søkt om.

Det vert vektlagt at tomta er over 1100 m², og at det framleis vil vera bra med lys og uteareal igjen på tomta. Tiltaket vil og medføra at eigedomen vert meir skjerma for innsyn frå naboeigedomen, sidan denne ligg høgare. At det heller ikkje ligg føre negative nabomerknader vert og lagt vekt på. Tomta ligg inntil ein tilkomstveg, og på andre sida på denne vegen ligg det konsentrert bustadtomter, med monaleg mindre uteareal enn denne.

Etter ei samla vurdering meiner APM difor at fordelane ved å gi dispensasjon på denne tomta for høgare utnyttingsgrad vil vera klart større enn ulempene.

Utvalet meiner vidare at ein dispensasjon her ikkje vil skape presedens frå andre tilsvarende saker då alle saker må vurderast kvar for seg.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunediretøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 022/23 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og administrasjonen sitt tidlegare vedtak i saka vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanens føresegn § 3 punkt d) med omsyn til utnyttingsgrad på 34,4 % BYA, for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom som omsøkt.

Vedtaket vert grunngjeve med følgjande :

Ein dispensasjon frå regelverket i plan- og bygningslova kan gjevast dersom dispensasjonssøknaden oppfyller 2 vilkår.

-For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå i lova si føremålsvilkår eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg til sidesett.

-For det andre skal fordelane ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gi dispensasjon.

APM meiner at tiltaket, som det er søkt om på denne eigedomen i liten grad vil setja til sides reguleringsplanen for området eller andre ålmenne interesser, om utnyttingsgraden vert auka frå 30 % BYA til 34,4 % BYA. Heller ikkje omsynet bak den definerte utnyttingsgraden i reguleringsplanen vil bli vesentleg endra med dei tiltaka det her er søkt om.

Det vert vektlagt at tomta er over 1100 m², og at det framleis vil vera bra med lys og uteareal igjen på tomta. Tiltaket vil og medføra at eigedomen vert meir skjerma for innsyn frå naboeigedomen, sidan denne ligg høgare. At det heller ikkje ligg føre negative nabomerknader vert og lagt vekt på. Tomta ligg inntil ein tilkomstveg, og på andre sida på denne vegen ligg det konsentrert bustadtomter, med monaleg mindre uteareal enn denne.

Etter ei samla vurdering meiner APM difor at fordelane ved å gi dispensasjon på denne tomta for høgare utnyttingsgrad vil vera klart større enn ulempene. Utvalet meiner vidare at ein dispensasjon her ikkje vil skape presedens frå andre tilsvarende saker då alle saker må vurderast kvar for seg.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 895/22

Tiltak: Oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 323/468

Adresse: Elvavegen 3B, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: John Roald Fløysand

Klagar: Jens H.N. Bjordal på vegne av tiltakshavar

Vedtaket av 22.08.2022 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplanens føresegn § 3 punkt d) med omsyn til utnyttingsgrad, for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3 bokstav d) gjeld utnyttingsgrad på eigdommen, for oppføring av ny gapahuk og bod med takoverbygg i mellom. Storleiken på tiltaket er berekna til 37,1 m².

Eigendommens areal er på 1150,7 m².

Tiltakshavar har ved søknad opplyst at tiltak som allereie er oppført på eigendommen (minus leikehytte på 12 m² BRA, som skal rivast) medrekna omsøkt tiltak, utgjer til saman 371,7 BRA.

Det er også opplyst ved søknad at sum BYA (minus leikehytte på 14 m² BYA, som skal rivast) utgjer til saman 360m². I vedtaket ble det lagt til grunn at rett berekning sum BRA $371,7 / 1150,7 \times 100 = 32,3$ TU. Tomtejustering/ utviding av areal mot nabo gbnr 323/95 var registrert inn i matrikkelen den 05.07.2022 med tilleggsarealet på 37,2 m². Etter justering, er arealet på eigendommen på 1187,9 m². Klagar viser til at ny utrekning då vert 31,7 %- TU (%-BRA). Kommunedirektøren legg denne berekninga til grunn.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Jens H.N. Bjordal på vegne av tiltakshavar over delegert vedtak av 22.08.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 22.08.2022 er sendt ut den 23.08.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 05.09.2022.

Vidare sakshandsaming

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 regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Frekhaug senter/ vest, plan ID nr. 1256-19951011 er definert som område for bustader. Reguleringsplanen er vedtatt den 23.01.1995 og revidert 15.01.1997

reguleringsplanen.

Grad av utnyttning – Beregning og måleregler frå Kommunal og moderniseringsdepartementet

Da reguleringsplanen er vedtatt den 23.01.1995 og revidert 15.01.1997, så skal grad av utnyttning for reguleringsplanar frå 1997-2007 med %-BRA (%-TU) leggest til grunn, se «Grad av utnyttning» § 3-6, jf. § 3-5 på side 57-58. For reguleringsplanar frå 1987-1997, så eksisterer ikkje begrepet TU.

Reguleringsplaner fra 1997–2007

Teknisk forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1997-2007.

Teknisk forskrift 1997 (i kraft juli 1997)

§ 3-1 Hensikten med grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes for et avgrenset område. Hensikten er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal.

§ 3-2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning kan fastsettes i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Det skal angis en eller flere av følgende beregningsmåter:

- Prosent bebygd areal (%-BYA)
- Tillatt bruksareal (T-BRA)
- Prosent tomteutnyttelse (%-TU)

Beregningsregel for utnyttingsgrad for BRA (bruksareal). Grad av utnyttning i reguleringsplanen for Frehaug Senter/vest revidert 1997 med føresegn § 3 bokstav d) skal bereknast etter %-BRA (%-TU), se §3-6, jf. §3-5:

§ 3-6 Prosent tomteutnyttelse (%-TU)

Prosent tomteutnyttelse angir forholdet mellom tillatt bruksareal etter § 3-5 og tomtearealet. Tomteutnyttelse skrives % TU = 00 %.

Beregningsregel for utnyttingsgrad for BYA (bebygd areal). Grad av utnyttning i reguleringsplanen for Frekhaug Senter/vest revidert 1997 med føresegn § 3 bokstav d) skal ikkje bereknast etter (% BYA), men etter %-TU om er %-BRA.

§ 3-4 Prosent bebygd areal (%-BYA)

Prosent bebygd areal angir andelen av tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke. Bebygd areal beregnes i henhold til Norsk Standard 3940. Bygningehøyde kan fastsettes i bestemmelsene til planen, i samsvar med § 3-9. Prosent bebygd areal skrives %-BYA=00 %.

Definisjon av tomt i relasjon til grad av utnyttning:

§ 3-5 Tillatt bruksareal (T-BRA)

Tillatt bruksareal for bebyggelse for en tomt angis i m² og skrives T-BRA = 00m². Bruksarealet beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, men med følgende endringer:

- Uinnredete bygningsvolumer som tilfredsstill standardens krav til høyde og bredde inngår i beregningsgrunnlaget.
- Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler, sjakter, skillevegger og tykke innervegger.
- For bygninger med etasjehøyde over 3,0 m, beregnes tillatt bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver 3,0 m.
- Overbygd, åpent areal (OPA) mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning går inn i beregningsgrunnlaget.
- For bruksareal under terreng, se § 3-7.

§ 3-10 Tomt

Tomt er det areal som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde. Med mindre annet er fastsatt i bestemmelser til den enkelte plan gjelder den fastsatte grad av utnyttning også for den enkelte eiendom.

Tillat grad av utnyttning

Reguleringsplanen føresegn §3 bokstav d) lyder:

§ 3
<u>Område for frittliggjande bustadhus</u>
d) TU for frittliggjande einebustader må ikkje overstige 20%.

Då reguleringsplanen sin utnyttingsgrad skal bereknast i %-BRA (%TU) skal føresegn § 3 bokstav d) lyde «TU for frittliggjande einebustader må ikkje overstige 20% [BRA]».

Tillat grad av utnyttning etter gjeldande reguleringsplan er 20 %-BRA (20 %-TU), og etter kommuneplan for Meland er grad av utnyttning 400 m² BRA (bruksareal).

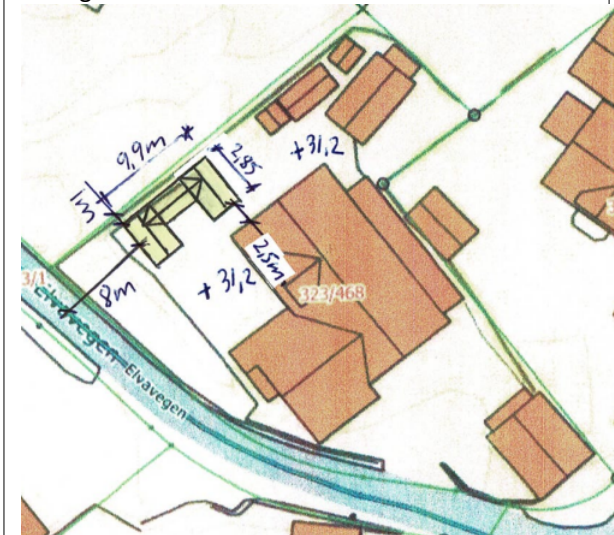
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen føresegn § 3 bokstav d) med utnyttingsgrad 20 %-BRA (20 %-TU)for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom.

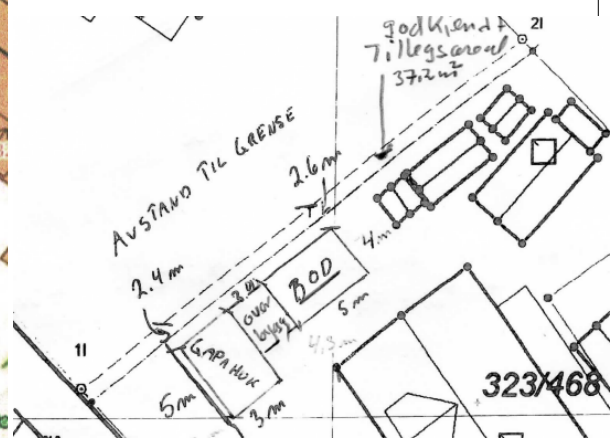
Grad av utnyttning er i klageomgangen, med tilleggsarealet på 37,2 m², justert ned frå 32,3 %- TU til 31,7 %- TU (%-BRA).



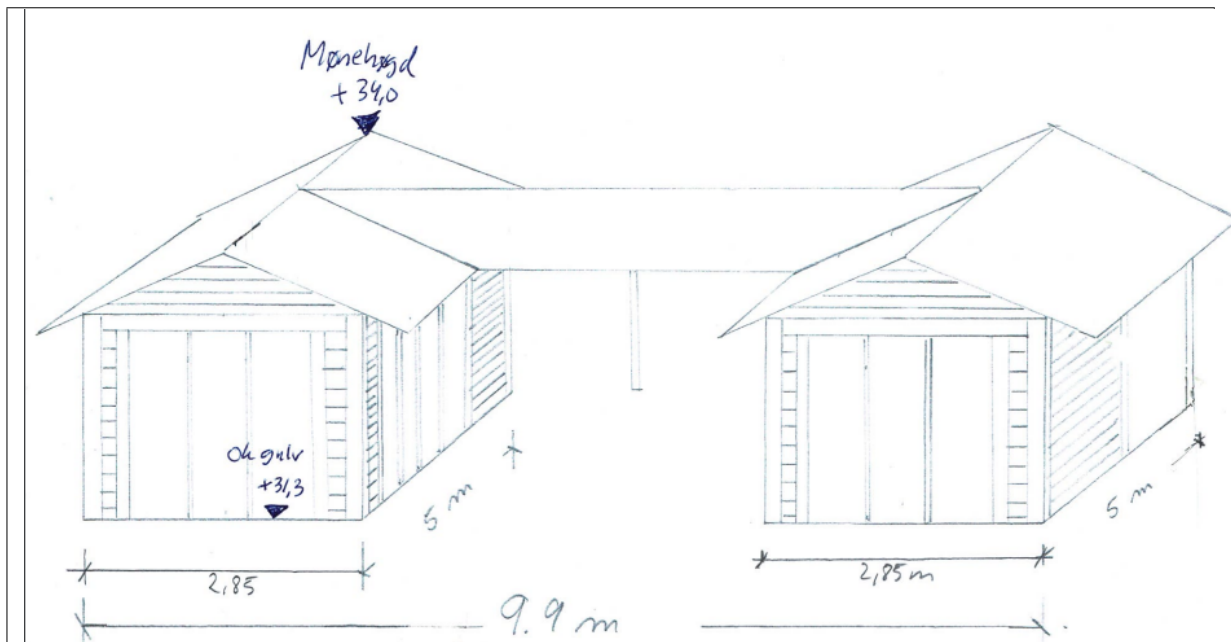
Situasjonskart, datert 29.03.22, vedlagt søknaden



Justert situasjonskart med godkjent tilleggsareal 37,2m² mot nabo – vedlagt klagen



Fasadeteikning av bod og gapahuk med takoverbygg



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar gjer greie for utnyttingsgrad (%-BYA)på eigedomen.

Klagar viser vidare til at «Eigedomen ligg i eit etablert bustadområde. Omsøkte eigedom med bygde tiltak har aldri vore klaga på av nokon part. Omsøkte tiltak har vore nabovarsla utan merknader frå nokon. Eigar sjølv har heller ingen problem med tiltaka. Noko miljømessige ulemper for samfunn eller omgjevnad kan ein derfor ikkje sjå. Ein kan heller ikkje sjå at tryggleik eller tilgjenge på nokon måte kan vera til sjenanse eller ulempe for nokon.»

Klagar viser også til visuelle kvalitetar: «Omsøkte tiltak er svært små og er i seg sjølv ikkje skjemmande. Tiltaka vert oppført i tre noko som er vanleg. Noko skjemmande utsyn til bygga frå omgjevnaden kan ein heller ikkje sjå. Gode visuelle kvalitetar er derfor ivaretatt.»

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

VURDERING

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. 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, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl.

§19-2 andre ledd 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 vere oppfylt.

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.

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

«Tiltaket ligg i etablert bustadområde nært Frekhaug sentrum, hovudsakleg beståande av einebustader og tomannsbustader. Eigendommen har eit totalt areal på 1150,7 m², og det er ved søknad opplyst at tiltakshavar har planar om å inngå avtale med nabo som gjeld grensejustering med eit tilleggsareal frå nabotomt på 37,1 m². Arealet på eigendommen vil i tilfelle auke til 1187m². Det føreligg ikkje dokumentasjon som gjeld det nemnte, og administrasjonen kan dermed ikkje leggja eventuelt nytt areal til i vurdering og berekning som gjeld utnyttingsgrad på tomten.

Det er allereie oppført fleire tiltak/ bygnader på eigdommen, og det er innsendt plankart som syner tiltak på tomten, samt arealberekning. Det er likevel uklårt i desse dokumenta kva som er berekna grad tomteutnytting samla sett.

Det går heller ikkje klårt fram av søknaden den totale bygningsmassen på eigdommen. Innsendt situasjonskart datert den 29.03.2022 samsvarar ikkje med ortofoto som syner bygningsmassen på staden.

Det går fram av søkjars opplysning ved innsendt søknad om dispensasjon, den 01.02.2022, at det søkjast om dispensasjon frå reguleringsføresegner om ein utnyttingsgrad, berekna til 31,3%. Tiltakshavar viser til vedtak i sak nr. 174/10 datert 21.04.2010, samt sak nr. 131/12 datert 16.04.2012, at det er gitt dispensasjon på andre eigendomar i området, med ei tomteutnytting på 28,5%, og 29,1%. Vidare at det nye tiltaket vil gjera at tomteutnyttinga vil auke med 2,2% til 31,3%.

Kommunen har ved handsaming og vurdering av tiltaket lagt til grunn administrasjonens opplysning til søkjar om at TU er BRA, og ikkje BYA, sendt med brev den 26.04.2022. Presisering av ny berekna tomteutnytting er ikkje motteke. Slik administrasjonen forstår, vert rett berekning sum BRA $371,7/1150,7 \times 100 = 32,3$ TU.

Administrasjonen har vurdert at tiltaket ikkje er i samsvar med reguleringsplan Frekhaug sentrum/ vest, § 3 punkt d), vidare at det også er ei overskriding av utnyttingsgrad på 30% BYA som er tillat i nærliggande område, jf. KDP Meland plan, føresegn 1.6.14. Tiltaket vil også skapa ein uheldig presedens som ikkje er ynskjeleg i kommunen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak Reguleringsplanen for Frekhaug Vest plan ID nr. 1256-19951011 føresegn § 3 punkt d) vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for knytt til oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av omsøkt tiltak, er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om dispensasjon for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 3 , punk d) i Reguleringsplanen for Frekhaug Vest plan ID nr. 1256-19951011,

ikkje er oppfylt.

For ordens skuld nemnes det at et går fram av ortofoto at det allereie er oppført om lag 8 tiltak på eigendommen. Berre tre av dei er registrerte. Ved ei eventuell klage, oppmodar administrasjonen om at det vert sendt inn til kommunen opplysningar med omsyn til grad av utnytting som gjeld alle oppførte tiltak på eigendommen, for registrering i matrikkelen.»

Det vert også vist til vurdering av plassering og visuelle kvalitetar som vart gjort av administrasjonen ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Plassering

Plasseringa gjer tiltaket godt synleg frå Elvavegen som er tilkomstveg til fleire andre bustader. Det er administrasjonens vurdering at det allereie er bygd og plassert fleire tiltak på eigendommen, og at det ved oppføring av omsøkt tiltak visuelt sett fortettar eigendommen ytterlegare.»

«Visuelle kvalitetar

Det er ved handsaming av søknaden og ved vurdering av tiltaket, ikkje tatt stilling til tiltakets visuelle kvalitetar. Det er i mangelbrev datert 10.03.2022 mellom anna etterspurt teikningar som syner tiltaket. Ved brev sendt kommunen den 30.03.2022. syner ei perspektivskisse tiltaket frå to sider. Fasadeteikningar som syner tiltaket frå dei andre sidene manglar, og høve til opphøveleg terreng og nytt planert terreng kjem ikkje klårt fram. Det er heller ikkje gjort greie for til dømes material, - og fargebruk.»

Vurdering i klageomgangen

Ved handsaming av søknad vart det vurdert at det var grunnlag for å avslå søknaden.

Det går fram av reguleringsplanen frå 1995, at TU er BRA og ikkje BYA. Ved utrekning blei soleis ikkje mellom anna parkering, veg, terrasse/ plattingar tatt med i berekninga. Det er administrasjonens vurdering at dersom alt dette skulle vert lagt til slik det er krav om ved utrekning i nærliggande område, slik søkjar viser til, så ville utnyttingsgraden på eigendommen vært *betydeleg* større.

Administrasjonen la til grunn at rett berekna tomteutnytting vart utrekna til 32,3 TU.

Det er på tomta allereie oppført fleire større og mindre tiltak, (totalt 9 stk., eit av dei skal rivast), og det er ikkje ynskjeleg å fortetta eigdommen ytterlegare. Tiltaket er i strid med Reguleringsplanens § 3 punkt d), samt ei overskriding av utnyttingsgrad på 30% BYA som er tillat i nærliggande område, jf. KDP Meland føresegn 1.6.14. Det er i tillegg tidlegare gitt to dispensasjonar knytt til tiltak på eigendommen.

I klaga vert det mellom anna vist til at det ikkje blei tatt omsyn til tomtejustering/ utviding av areal mot nabo gbnr 323/95. Administrasjonen er nå opplyst om at dette blei registrert inn i matrikkelen den 05.07.2022. (Sak nr. 22/5293) Tilleggsarealet på 37,2 m2, skulle av den grunn vore tatt med i berekninga som gjeld tomteutnytting.

Administrasjonen la til grunn ved utrekning at tomtearealet var på 1150,7 m2. I vedtaket vart TU berekna til 32,3 % TU. Etter justering, er arealet på eigendommen på 1187,9 m2. Klagar viser til at ny utrekning då vert 31,7 % TU. Byggesaksavdelinga vurderer med at dette ikkje utgjør ein vesentleg endring.

Det er også vist til i klaga at det ved utrekning av BYA vart medrekna drivhus, 2 telt og symjebasseng med eit samla areal på 34,3m2. Dette er ikkje tilfelle, ettersom det er oppgitt BRA (TU) på 371,7 m2 som er lagt til grunn ved utrekninga.

Det er ved søknad opplyst følgjande:

BRA :

Eksisterande bygningar : 348,0 m2

Utebod/gapahuk : 35,7 m2

Sum 383,7 m2

Minus ekst. Leikehytte: 12,0 m2

SUM BRA 371,7 m2

Areal som heller ikkje er medrekna:

Areal som ikke er med rekna.

- Drivhus 4,5 m2
- Telt 1 11,5 m2
- Telt 2 4,8 m2

Totalt 20,8 m2

Det er i klaga opplyst følgende:

Det er nå søkt om godkjenning av ein gapahuk på 14,3 kvm., ny bod på 14,3 kvm. samt eit overbygg på 8,5 kvm. til saman 37,1 kvm. Dersom ein tar desse med vil ein få ei utnytting på $339,8 / 1187,9 \times 100 = 28,6 \%$ BYA dersom dei små husa som telt, drivhus og symjebasseng ikkje er med. Dersom ein tar alle bygg med, og dei omsøkte, vert utnyttinga $408,4 / 1187,9 \times 100 = 34,4 \%$ BYA. Dette tyder ein auke i utnyttinga på $34,4 \%$ minus $29,1 \%$ = $5,3 \%$ auke.

Det er i klaga vist til ei utnytting på 339,8 m2 BYA. Dette er heller ikkje i samsvar med opplysningar gitt ved søknad.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følge.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunnjevne, 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 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 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:

23.08.2022	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 323/468 Frekhaug	1787874
30.03.2022	Kart og teikning	1716311
01.02.2022	Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner om utnyttingsgrad - gbnr 323/468 Frekhaug	1684387
18.05.2022	Svar på manglar i søknad 323/468	1740620
01.02.2022	Nabovarsel-20211226-1710	1684386
01.02.2022	Kvittering-for-nabovarsel-20211226-1710	1684385
01.02.2022	Beregning av utnytting	1684388
05.09.2022	Klage på avslag - Flyfoto med nummererte bygg på eigedomen - Justert situasjonskart som syner omsøkte tiltak - gbnr 323/468 Frekhaug	1795732
05.09.2022	Flyfoto med nummererte bygg på eigedomen	1795733

05.09.2022	Gapahuk . Snitt	1795734
05.09.2022	Gapahuk. Fasade mot nord. M = 1 20	1795735
05.09.2022	Gapahuk.Fasade mot sør.M = 1 20	1795736
05.09.2022	Gapahuk.Fasade vest. M = 1 20	1795737
05.09.2022	Gapahuk.Fasade øst. M = 1 20	1795738
05.09.2022	Justert sit.kart som syner omsøkte tiltak samt tilleggsareal	1795739
05.09.2022	Klage på vedtak i sak 895 22	1795740
05.09.2022	Ny bod . Fasade mot sør. M = 1 20.	1795741
05.09.2022	Ny bod. Fasade mot øst. M = 1 20	1795742
05.09.2022	Ny bod. Fasade mot nord. M = 1 20.	1795743
05.09.2022	Ny bod. Fasade mot vest. MK = 1 20	1795744
05.09.2022	Ny bod. Snitt. M = 1 20	1795745
05.09.2022	Oversyn over bygg på eiendom samt over omsøkte tiltak.	1795746
09.01.2023	Reguleringsplanføresegner for Frekhaug senter_Vest	1858982
09.01.2023	Reguleringsplankart for Frekhaug senter_Vest	1858983
09.01.2023	Grad av utnytting _ reguleringsplan frå 1997 - side 57 og 58	1858984