

Arkiv: <arkivID><jplID>
GBNR-424/13, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.05.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
086/22	Utval for areal, plan og miljø	15.06.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet samt avslag på søknad om løyve til frådelling av 6 hyttetomter med etablerte utleiehytter - gbnr 424/13 Bø
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/7780 med saknr. 102/22, datert 26.01.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet fritids- og turistføremålet og dispensasjon frå plankravet samt avslag på søknad for oppretting av 6 hyttetomter med etablerte utleie hytter – gbnr 424/13 Bø, 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 og 1-6 , KDP Meland 3.16.2 og KDP Meland 2.1, plan- og bygningslova §21-3 og SAK §§5-2 og 5-4 samt plan- og bygningslova §21-4.

Utval for areal, plan og miljø 15.06.2022:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen vert teke til følgje, og vedtak i sak 21/7780 med saknr. 102/22, datert 26.01.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet fritids- og turistføremålet og dispensasjon frå plankravet, samt avslag på søknad for oppretting av 6 hyttetomter med etablerte utleie hytter – gbnr 424/13 Bø, vert oppheva.

Det vert innstilt å gje dispensasjon frå arealføremålet fritids- og turistføremålet og dispensasjon frå plankravet på følgjande vikår:

- Grensene for tomtane vert flytta slik at dei følgjer byggegrense mot sjø.

Søknad for oppretting av 6 hyttetomter med etablerte utleie hytter – gbnr 424/13 Bø, vert godkjendt når dispensasjonen er avklart.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§19-2 og 1-6 , KDP Radøy 3.16.2 og KDP Radøy 2.1, plan- og bygningslova §21-3 og SAK §§5-2 og 5-4 samt plan- og

bygningslova §21-4.

Grunngjevinga er som følgjer:

- Området er bygd ut og ein dispensasjon vil ikkje koma i konflikt med interesser knytt til miljø, landbruk, kulturmiljø eller friluftsliv, eller andre overordna omsyn kommuneplanen sin araldel skal ivareta.

- Hyttetunet er tilrettelagt med veg, vatn og avløp, og kan difor delast i frå etter reglane i plan- og bygningslova om tomtedeling.

APM finn etter dette at omsyna bak føremåla gjeve i kommunedelplanen for Radøy ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon til omsøkte tiltak på vilkår om at tomtene følgjer byggegrensene mot sjø.

Fordelene er etter APM si vurdering klart større enn ulempene knytt til omsøkt dispensasjon.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 086/22 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje, og vedtak i sak 21/7780 med saknr. 102/22, datert 26.01.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet fritids- og turistføremålet og dispensasjon frå plankravet, samt avslag på søknad for oppretting av 6 hyttetomter med etablerte utleige hytter – gbnr 424/13 Bø, vert oppheva.

Det vert innstilt å gje dispensasjon frå arealføremålet fritids- og turistføremålet og dispensasjon frå plankravet på følgjande vilkår:

- Grensene for tomtane vert flytta slik at dei følgjer byggegrense mot sjø.

Søknad for oppretting av 6 hyttetomter med etablerte utleige hytter – gbnr 424/13 Bø, vert godkjend når dispensasjonen er avklart.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§19-2 og 1-6, KDP Radøy 3.16.2 og KDP Radøy 2.1, plan- og bygningslova §21-3 og SAK §§5-2 og 5-4 samt plan- og bygningslova §21-4.

Grunngjevinga er som følgjer:

- Området er bygd ut og ein dispensasjon vil ikkje koma i konflikt med interesser knytt til miljø, landbruk, kulturmiljø eller friluftsliv, eller andre overordna omsyn kommuneplanen sin araldel skal ivareta.

- Hyttetunet er tilrettelagt med veg, vatn og avløp, og kan difor delast i frå etter reglane i plan- og bygningslova om tomtedeling.

APM finn etter dette at omsyna bak føremåla gjeve i kommunedelplanen for Radøy ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon til omsøkte tiltak på vilkår om at tomtene følgjer byggegrensene mot sjø.

Fordelene er etter APM si vurdering klart større enn ulempene knytt til omsøkt dispensasjon.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 424/13

Adresse: Nordbøvegen 135,133,131,137,127 og 129 – camping/utleiehytter.

Tiltakshavar/eigar: Harald Kaspar Mellingen, Radøyvegen 2735, 5937 Bøvågen sidan 20.07.1990.

Klagar: Klagars representant, siv.ing. Vidar Mjøs, på vegne av tiltakshavar.

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/7780 med saknr. 102/22, datert 26.01.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet fritids- og turistføremålet og dispensasjon frå plankravet samt avslag på søknad for oppretting av 6 hyttetomter med etablerte utleie hytter.

Vedtaket av 26.01.2022 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå Fritids- og turistføremålet for frådelling av 6 hyttetomter rundt eksisterande utleiehytter frå gbnr 424/13. Videre vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå punkt 2.1 i føresegnene for kommunedelplan for Radøy; krav om reguleringsplan.

Deling av eigedomane krev dispensasjon frå arealføremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av nye grunneigedomar avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådelling av 6 hyttetomter rundt eksisterande utleiehytter frå gbnr 424/13.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka gjeld frådelling av 6 hyttetomter med eksisterande utleiehytter på gbnr 424/13 – Nordbø hyttetun. Hyttene er ført opp på 1990 talet. Hytte 1 og 2 var ført opp i 1996. Hytte 3 og 4 var ført opp i 1994. Hytte 5 og 6 var ført opp i 1995. Planen var at hyttene skulle halde ein god standard for utleie i ein tidsperiode for 15-20 år. Tiltakshavar opplys at hyttene må oppgraderast til ein høgare standard for å kunne fortsette å drive utleie då kundane etterspør høgare standard. Soverom og bad i dei eksisterande hyttene er for små. Det er ingen utleie i høgsesongen juni-juli til storfamiliar. Det er noko utleie i skuldersesongen (vår-haust) då hyttene vert leigd ut til vaksne menn som ønskjer å fiske utan krav til høg standard.

Med oppretting av ny grunneigedom for kvar enkel av dei 6 utleiehyttene, så vert dei solgt som private hytter med moglegheit for utleie. Salet skal finansiere bygging av nye og meir tidsriktige utleiehytter ein annan stad på gbnr 424/13. Det er ønskeleg å bygge 3-4 utleiebustader som skal seljast som privatbustadar etter ca. 10 år. I sak 21/9419, er det søkt om rammeløyve for 4 feriehus og 2 naust. Denne søknaden vart avvist grunna

manglar ved søknaden. Det vart bl.a. satt krav til reguleringsplan.

Tiltakshavar opplys at det har blitt holdt møter, oppstartsmøte med Radøy kommune og møte med 4 naboar på Nordbø om ein reguleringsplan frå Bø barnehage og nord til avslutning av kommunal veg (Bønes). Naboane ønskte ikkje å vere med på ein reguleringsplan grunna kostnadane med ein slik plan. Tiltakshavar involverte ekstern konsulent som informerte om prosessen og kostnaden rundt ein reguleringsplan for gbnr 424/13. Tiltakshavar har konkludert med at kostnaden for å lage reguleringsplan for dei 6 utleiehyttene vert for høg samanlikna med det økonomiske utbyttet av ein slik plan. Det vert bl.a. vist til at det vert stilt krav om 250m ny veg og fortau.

Tiltakshavar har drevet utleige i 27 år og ønsker å fortsette med det.

Arealregnskap

Gbnr 424/13 er registrert med eit areal på 62588,9,m² i matrikkelen. Samla areal for frådeling er 3608m². Følgjande arealregnskap for dei 6 omsøkte hyttetomtene er lagt ved søknaden:

Parsell	Areal, m ²
1	414
2	695
3	775
4	652
5	556
6	516
	3608

Saksgang

Det delegerte vedtaket av 26.01.2022 er førstegangvedtak i saka.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Historikk – 4 søknader i 2021

Det er 4 saker registrert på gbnr 424/13 i 2021. Samtlige har vore underlagt administrativ handsaming og vedtak:

1. Avslag på frådeling av 6 hyttetomter i noverande klagesak 21/7780.

2. Avvist søknad om rammeløyve for 4 feriehus og 2 naust i sak 21/9419.
3. Avvist søknad om frådelling av 6 hyttetomter i sak 21/6606.
4. Avvist søknad om forlenging av flytebyggje i sak 21/7987.

Søknad om frådelling av dei 6 utleiehyttene i sak 21/6606, med same nabovarsel og same søknad om oppretting av ny grunneigedom som vår sak 21/7780, vart avvist grunna manglar ved søknaden. Det vart bl.a. satt krav til reguleringsplan. Sak 21/9419, om rammeløyve for 4 feriehus og 2 naust, vart avvist grunna manglar ved søknaden. Det vart bl.a. satt krav til reguleringsplan. Sak 21/7987, om forlenging av flytebyggje, vart avvist grunna manglar ved søknaden. Det vart bl.a. satt krav til reguleringsplan. Det er kun avslaget på frådelling av dei 6 utleiehyttene i vår sak 21/7780 som er påklaga av tiltakshavar. Det er kun denne saka som er løfta til politisk handsaming.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå siv.ing Vidar Mjøs på vegne av tiltakshavar på delegert vedtak av 26.01.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/7780 med saknr. 102/22, datert 26.01.2022, er sendt ut den 02.02.2022. Klagen er mottatt innan den 14.02.2022 og er mottatt innan klagefristen på 3 veker. Både klagars representant og tiltakshavar har sendt same klage den 14.02.2022 og 15.02.2022 til kommunen. Kommunen har lagt til grunn første dato for innsending av klagen, dvs. 14.02.2022.

Sakshandsamingsfrist og klagehandsaming

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir handsama i møte for areal, plan og miljø den 15.06.2022 og blir ikkje handsama innan fristen. Fristen vert broten med 2 månadar og 1 dag.

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

Om klagen vert tatt til følge, 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 innafor det som i kommunedelplan (KDP) for Radøy er satt av til fritids- og

turistformål, jf. pkt. 3.1.6.

3.1.6 Fritids- og turistføremål

Fritids- og turistføremål er bygningar og anlegg nytta til kommersiell turistverksemd, og omfattar mellom anna utleiehytter, fornøylespark, campingplass og leirplass.

I KDP punkt 3.1.6.2 står det at formålet omfattar eksisterande campinghytter med tilhøyrande anlegg og infrastruktur.

3.1.6.2 Nordbø camping

Føremålet omfattar eksisterande campinghyttar med tilhøyrande anlegg og infrastruktur.

Arealformålet ligg under bygg og anlegg etter pbl. §11-7. Føresegnene til kommunedelplanen punkt 2.1 set krav om at område sett av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak.

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr 1)

Område sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7 nr 2, skal inngå i reguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak etter pbl. kap. 20, med mindre anna er sagt under det einskilde arealføremål. Avkjørsle og kryss til offentleg veg med siktsoner, samt tilbod til mjuke trafikantar, skal inngå i planområdet.

Området ligg i strandsona. Byggegrense mot sjø, slik den er vist på arealplankartet til KDP Radøy, er juridisk byggegrense som erstattar den generelle 100 meters byggegrense mot sjø i pbl. §1-8 andre ledd.

KDP Radøy 2011-2023

4.12.2 Byggegrense mot sjø

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

Pbl. §1-8 første ledd vil være en generell sikringsbestemmelse som sikrar vern av strandsona innanfor 100-meters beltet mot sjø og som vil fortsatt gjelde:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser

Delar av omsøkte parsellar ligg innanfor byggegrense mot sjø og friområde. Søkjar skriv at han vil tilpasse grensene til å følgje byggegrense mot sjø.

Dispensasjon og nabovarsling

Søknaden om frådelling har krav til følgjande dispensasjonar:

1. Dispensasjon punkt 2.1, krav om i reguleringsplan i KDP, KDP Radøy 2.1 - plankravet
2. Dispensasjon frå arealformål Fritids- og turistformål i KDP, jf. KDP Radøy 3.16.2. Dette fordi frådelinga ikkje skal vere til fritids- og turistføremål, men der dei nye grunneigedomane skal omsetjast fritt som private utleiehytter.

Statsforvaltaren er av same oppfatning som kommunen. Det er krav til dispensasjon frå arealføremålet turist-fritidsføremål i tillegg til dispensasjon frå plankravet.

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå kravet til reguleringsplan – plankravet. Siv.ing. vidar Mjøs meiner at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå plankravet. Tiltakshavar har ikkje søkt om dispensasjon frå arealføremålet fritids- og turistføremål. Siv.ing. Vidar Mjøs meiner at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet fritids- og turistføremål. Krav til nabovarsel fell da naturleg bort.

Kommunen valte likevel å handsame dispensasjon frå både arealføremålet fritids- og turistføremål og frå plankravet, sjølv om søknad om dispensasjon frå arealføremålet og nabovarsel av dispensasjonene ikkje lå føre.

Det er klart at frådelinga krev grunngjeven søknad om dispensasjon frå arealføremålet som skal nabovarslast, jf. pbl. §19-1 første ledd, KDP Meland 3.16.2, SAK §§5-2 og 5-4 og pbl. §21-4.

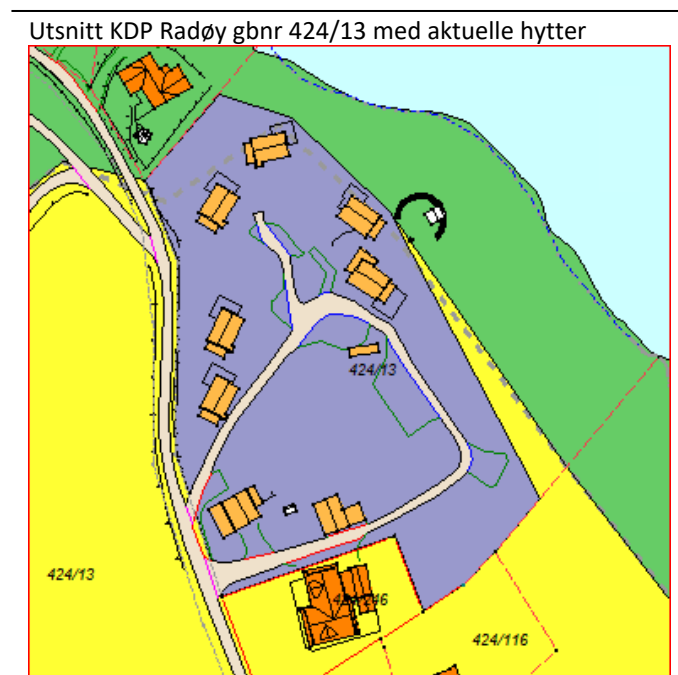
Dersom APM vel å snu saka, så kan APM gje ein innstilling til dispensasjon frå fritids- og turistføremålet og vurdere om kommunen kan gje dispensasjon frå dette arealføremålet. Når saka er supplert med grunngjeven dispensasjon frå fritids- og turistføremålet og tilhøyrande nabovarsling, så følgjer administrasjonen opp med formelt vedtak med bakgrunn i APM si innstilling.

Krav til søknad om dispensasjon frå plankravet er ikkje nabovarsla. Søknad om deling er nabovarsla i samsvar med regelverket. Det følgje av pbl. §19-1 første ledd første og andre punktum at dispensasjon skal nabovarslas

etter pbl. §21-3. Det er likevel gjort unntak for nabovarsling når dispensasjonssøknad og delingssøknad blir omsøkt samtidig etter pbl. §19-1 første ledd tredje punktum. I vår sak er dispensasjonssøknad fra plankravet fremma samtidig med delingssøknaden. Kommunen kan fritta for nabovarsling etter pbl. §19-1 første ledd tredje punktum for søknaden om dispensasjon fra plankravet. Ved å handsame søknaden om dispensasjon fra plankravet, så har kommunen fritatt for nabovarsling etter pbl. §19-1 første ledd tredje punktum.

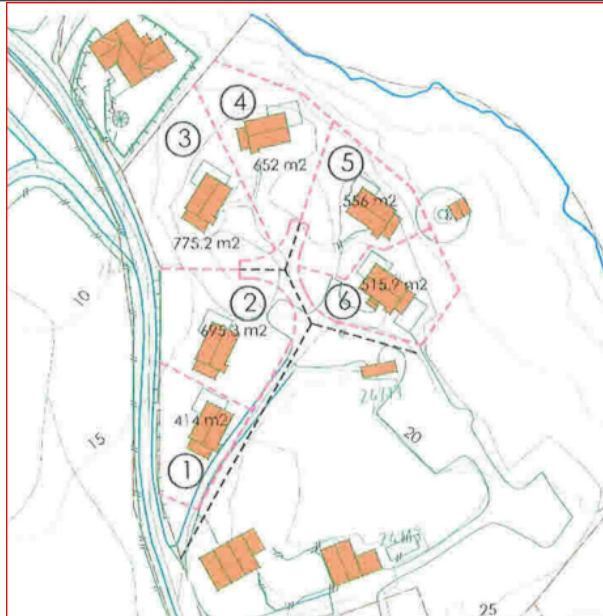
Om grensene for tomtane vert flytta slik at dei følgjer byggegrense mot sjø, vil det ikkje verte trong for dispensasjon frå arealføremål friområde. Tiltakshavar ser seg villig til å gjere dette. Kommunen legg dette til grunn. Dersom APM vel å gje dispensasjon frå plankravet, så vert det sett krav til utarbeiding av ny situasjonsplan, der dei 6 parsellane følgjer byggegrense mot sjø. Dette for å unngå krav om dispensasjon frå arealføremålet friområde.

Kart/foto

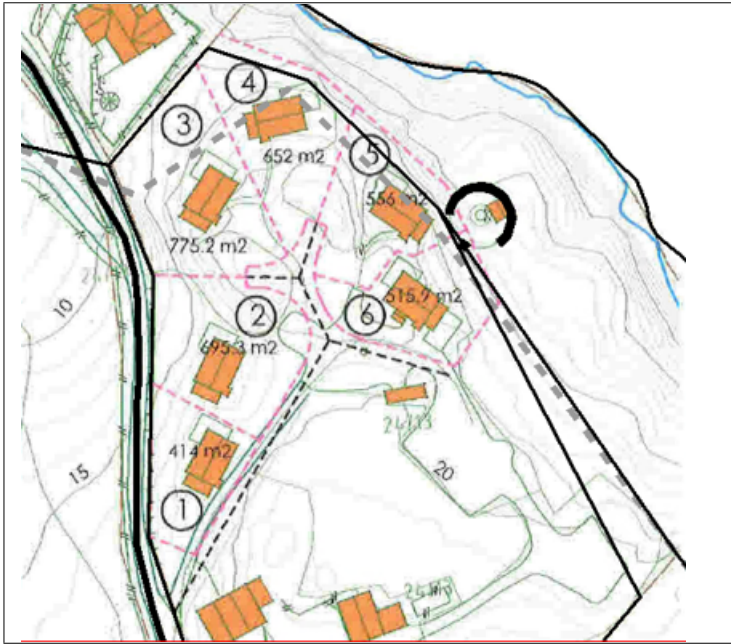


Situasjonskart av 08.09.2021

Ortofoto 2020



Situasjonskartet med 6 hytter georeferert med KDP u/ flatefyll.
Lysegrå linjer er byggegrense mot sjø. Kulturminne er synt i
utkanten av tomt 5 og 6.

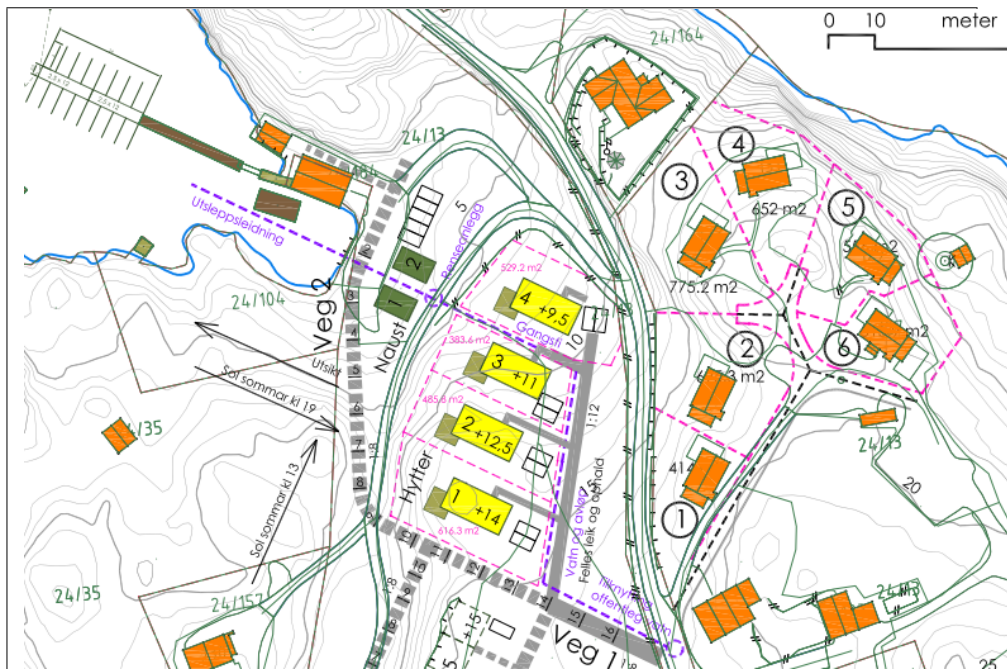


Utsnitt NIBIO

Oransje = fulldyrka jord
 Gul = overflatedyrka jord
 Grønn = produktiv skog
 Grå = annet marksalg
 Rosa = Bebygg, samf., vann, bre



Situasjonskart i sak 21/9419 –
 Nordbø hyttetun med 2 naust og 4 utleigebustader – sak 21/9419.
 Eksisterende hyttetun med 6 utleigehytter – noverande klage i sak 21/7780
 Forlenging av flytebryggje - sak 21/7987



Uttale frå annan styresmakt

Statsforvaltaren i Vestland har gjeve uttale den 26.11.2021 og rår ifrå dispensasjon i saka.

Det må søkjast dispensasjon frå arealføremålet turist-fritidsføremål i tillegg til dispensasjon frå plankravet.

Søknaden om frådelling av dei 6 utleiehyttene, må sjåast i samanheng med plan om oppføring av nye hytter på gbnr 424/13. Ein dispensasjon i saka vil difor føre til eit sterkt press og forventning om å få bygge på resten av arealet. Overordna perspektiv med ein reguleringsplan er rett løysing.

Området ligg i strandsona. Pbl. § 1-8 første ledd gjelder i tillegg til byggegrense mot sjø i KDP. I 100-metersbeltet langs sjøen og skal det tas særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dette vert løyst i ein reguleringsplan. Areal satt av til fulldyrka mark sør for utleiehyttene er ikkje i drift, men har sin verdi. Ein reguleringsplan vi ta omsyn til dette arealet.

I føresegna 3.1.6.2 i kommuneplanen står det at føremålet i dette området omfattar eksisterande campinghytter med tilhøyrande anlegg og infrastruktur. Kommuneplanen opnar ikkje for fleire og større hytter i dette området.

Frådelinga ikkje er i samsvar med formålet i kommuneplanen. Søkar sin framtidige plan for området er heller

ikkje er i samsvar med føresegnene i kommuneplanen. Reguleringsplan er rett løysing for å kunne bygge ut området vidare og endre arealføremålet frå eksisterande utleigehytter til å også inkludere framtidig utbygging.

Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg har i uttale av 30.11.2021 ingen merknader til saka. Dei viser til at det allereie er fritidsbustader på eigedom som er i bruk.

Vestland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, gav kulturminneleg fråsegn den 10.01.2022. Det vart ikkje påvist synlege automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal eller regional verdi innanfor omsøkt areal. Det er ikkje trong for ytterlegare arkeologiske registreringar. Dei ber om at det vert teke omsyn til eventuelle kulturlandskapstrekk som til dømes steingardar, bakkemurar, tufter, eldre vegfar m.m. Vidare gjer dei merksam på meldeplikta etter kulturminnelova for automatisk freda kulturminne dersom desse dukkar opp ved gjennomføringa av arbeidet.

Alver kommune kulturavdelinga har i uttale av 18.11.2021 ingen merknadar til tiltaket. Frådelinga har ikkje negative konsekvensar for friluftsliv eller nyare tids kulturminne. Samtidig viser dei til at tilgrensa område er registeret som viktig friluftsområde frå 2016. Friluftsområdet vert særleg nytta av skule og barnehage.

Vatn og avløp (VA)

I avslaget på side 6 står det: «Det er oppgjeve at hyttene er tilkople offentleg vatn.»

Kommunen vurderer ut at dei nye grunneigedomane er sikra lovleg vatn i samsvar med pbl. §27-1.

Vidare står det i avslaget på side 6 at det er: «.. kryssa av for privat avløpsanlegg. Det er ikkje lagt fram førehandsløyve for utslepp.» Vidare står det at: «Kommunen vurderer ut frå dette at dei nye grunneigedomane ikkje er sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2.»

I klageomgangen er det i våre arkiv funnet løyve til minirensanlegg. Løyve er registrert på gbnr 24/13 i tidlegare Radøy kommune – sak 2/94 Fritidsbustad. Det er gjeve kommunalt løyve den 09.02.1994 for minirensanlegg med kapasitet for 6 utleigehytter før avlaupsanlegget vert slept ut i Austrevågen. Avdeling Miljø og tilsyn opplys at minirensanlegget er av type Biovac FD 30N GRP. Dimensjonert for 30 pe (personekvivalent) som er 6 bueiningar.

Kommunen vurderer ut at dei nye grunneigedomane er sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

I avslaget på side 6 og 7 står det: «I søknaden er det kryssa av for at løyve til avkøyrsløve er gjeve. Det er ikkje lagt ved slikt løyve. Ved oppretting av ny grunneigedom er det krav om at det må leggjast fram løyve til utvida bruk av avkøyrsløve dersom denne ikkje er regulert.» Vidare står det at: «Heller ikkje tilkomst synest sikra i samsvar med reglane i Pbl. §27-4.»

I klageomgangen er det i våre arkiv funnet løyve til utvida bruk av avkøyrsløve. Løyve er registrert på gbnr 24/13 i tidlegare Radøy kommune – sak 2/94 Fritidsbustad. Det er gjeve kommunalt løyve den 06.10.1993 til utvida bruk for eksisterande avkøyrsløve som tilkomst til utleigehytter.

Kommunen vurderer ut at dei nye grunneigedomane er sikra lovleg tilkomst i samsvar med pbl. §27-4.

Krav til storleik av hyttetomter

Tomtane vert små og heilt ned mot 400m². Det er ikkje sett noko minimumsgrense for storleik på hyttetomter i KDP Radøy. Det same gjeld for KDP Lindås eller KDP Meland. I KDP Lindås og KDP Meland er det satt minste tomteareal for einebustad til 650m².

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Private tilhøve

Det er ikkje lagt fram erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar.

over gbnr 424/13. Dersom APM vel å snu saka, så vert det satt vilkår for dispensasjon at det ligg føre private erklæringar om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar over gbnr 424/13

Når det gjeld avstand til nabogrense, pbl. §29-4, så følger det av avslaget side 7:

«Avstanden mellom hyttene og foreslått grenser er mindre enn 4 meter. Det er lagt fram samtykke til å ha hyttene nærare enn 4 meter.»

Avklaring KPA og KDP

Tiltakshavars kommenterer at det heiter kommuneplan for Radøy og ikkje kommunedelplan for Radøy. Kommunen viser til våre nettsider, der det vert gitt følgjande forklaring:

Kommunedelplanar i Alver kommune ↑

I tida fram til Alver kommune får ny kommuneplan er det dei eksisterande overordna planane i tidlegare Lindås, Meland og Radøy kommunar som gjeld. Desse er no kommunedelplanar i Alver.

- [Trykk her for meir informasjon om desse planane.](#)

Kommuneplanen sin arealdel for Radøy (KPA) har med samanslåinga av Radøy, Lindås og Meland den 01.01.2020 fått nytt namn. Korrekt nemning er no kommunedelplan (KDP) Radøy.

Avklaring arealføremål og markslag

Det er e-post av 03.02.2022 kl.13:43 frå klagar representant til administrasjonen vist til Statsforvaltaren si uttale. Statsforvaltaren viser til at anna mark er registrert som fulldyrka. Klagars representant er av den oppfatning at arealbruk er avklart i (KDP) Radøy. Kommunen svarte på e-posten i skriv av 16.02.2022 og gav rettleiing. Det vart sagt følgjande: «Når det gjeld spørsmålet om arealbruken er avklart i kommuneplanen er svaret ja. Statsforvaltaren viser antakeleg til markslagskartet eller NIBIO sitt Gardskart når han snakkar om fulldyrka mark.»

Kommunen forstår klagar dithen at med arealbruk så meiner han arealføremål. Arealføremål fastsetter tillat arealbruk og gir bindande rammer for arealutnyttinga. Arealføremålet vert vist på arealplankartet. Arealføremålet for gbnr 424/13 er fritids- og turistføremål i KDP Radøy, sjå kart/foto.

Markslag er noko anna enn kva arealet er avsett i overordna KDP Radøy. Markslag er den offisielle nemning på utnyttinga av landbruksareala i Noreg. Det finnst 7 ulike markslag. Arealet for dei 6 hyttetomtene med eksisterande hytter er synt som bebygd, samf., vann, bre i gardskart NIBIO, sjå kart/foto. Det er ikkje krav til jordlovsvedtak etter jordlova §12 då det ikkje kan nyttast til jordbruk eller skogbruk, ei heller

omdisponeringsvedtak etter jordlova §9 då det ikkje er dyrka eller dyrkbar jord.

Statsforvaltaren viser i sin uttale til at «Sørleg del av området består mellom anna av mark som er registrert som fulldyrka. Etter det vi kan sjå er det ikkje drift av jorda her, men den har likevel si verdi. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg.»

Avklaring søknad om frådeling

Tiltakshavar har søkt om rammeløyve til deling i samsvar med delingsplan.

Kommunen viser til avslaget på side 3:

«I vedlegg til søknaden står det at ein i denne omgang søker om rammeløyve til deling. Ein opererer ikkje med rammeløyve i delingssaker. Saka vert derfor handsama som ei dispensasjons- og delingssak.»

Søknad om oppretting av ny grunneigedom følgjer pbl. §20-1 bokstav m). Ein delingssak har ikkje krav til rammeløyve eller igangsettingsløyve samanlikna med ein byggesøknad, ei heller er det krav til ansvarleg føretak ved ein slik søknad. Tiltakshavar kan sjølv søkje om slik frådeling slik han har gjort i noverande sak 21/7780.

Avklaring - feilsitering og mistolking samt delegert handsaming

Det er ein e-post av 22.10.2021 og to e-poster av 03.02.2022 frå Siv.ing. Vidar Mjøs.

Deler av e-post av 22.10.2021:

«Eventuelle dispensasjonsbehov må etter mitt skjønn alltid først vurderast av styresmakter som har fagleg innsikt i relevante reglar og planar. Naboar sine oppfatningar i dette spørsmålet er vanlegvis utan sakleg interesse.

Sett frå min ståstad er det ikkje behov for dispensasjonar i denne saka og difor heller ingen grunn til verken å nabovarsla eller søkje om dette i utgangspunktet.

Uansett må eventuelle dispensasjonsspørsmål løftast opp på politisk nivå.»

Frå nabovarsel slik det er omtalt i avslaget av 26.01.2022:

«Nabovarsel

Søknad om deling er nabovarsla i samsvar med regelverket. Søknad om dispensasjon er ikkje nabovarsla. Vidar Mjøs som har hjelpt søkjar med nabovarsling m.m. skriv i e-post til kommunen 22.10.2021 at han ikkje ser behov for å søkje om dispensasjonar i saka og då heller ikkje er naudsynt med nabovarsling.

Det ligg ikkje føre merknader frå naboar til delingsøknaden.»

Deler av e-post av 03.02.2022 kl. 16:14 frå Siv.ing. Vidar Mjøs:

«Kvifor er eg feilsitert og mistolka? Kvifor er viktig informasjon og viktige spørsmål underslått? Har du fullmakt til å gjera administrative avslagsvedtak i dispensasjonssaker der du sjølv har definert og vurdert dispensasjonsbehovet politisk?»

Administrasjonen har i skriv av 16.02.2022 forklart:

«Dykkar spørsmål om kvifor du er feilsitert og mistolka. Spørsmål om viktig informasjon er underslått og om avdelinga si fullmakt til å gjera administrative vedtak er også formulert i motteken klage på vedtaket. Svar på desse spørsmåla vert vurdert i klagehandsaminga

I klageomgangen er det noko uklart for administrasjonen kva siv. ing. Vidar Mjøs meiner med å vere feilsitert og mistolka samt at viktig informasjon og viktige spørsmål er underslått i saka.

I -post av 22.10.2021, så presiserer siv. ing. Vidar Mjøs at «det ikkje behov for dispensasjonar i denne saka og difor heller ingen grunn til verken å nabovarsla eller søkje om dette i utgangspunktet». Under nabovarsel i avslaget nyttast nærmast likelydande ordbruk: Vidar Mjøs ser ikkje behovet «for å søkje om dispensasjonar i saka og då heller ikkje er naudsynt med nabovarsling.»

Siv.ing. vidar Mjøs fremjar på nytt i klagen påstand om at dispensasjonar skal handsamast av politikarane i kommunen. Vidare vert det fremja at det ikkje er krav til dispensasjonar i vår sak med den følgje at dei ikkje skal omsøkast eller nabovarslast. Administrasjonen forstår det slik at det er ønskeleg med rettleiing i høve tal dispensasjonar og gjeldande delegeringsreglement. Det skal fattast upartiske vedtak utan å sjå hen til tiltakshavars private økonomi. Saka må handsamast politisk.

Det er krav til dispensasjon frå arealføremålet fritids- og turistføremål med tilhøyrande nabovarsling, sjå utgreiing under punktet «Dispensasjon og nabovarsling». Det følgjer av gjeldande delegeringsreglement frå Alver kommunestyre at dersom administrasjonen er negativ til ein søknad om dispensasjon, så kan administrasjonen fatte vedtak om avslag. Dersom administrasjonen er positiv til ein dispensasjonssøknad eller det ligg føre ein prinsipiell viktig sak, så skal søknaden leggest fram for politisk handsaming og Areal, plan og miljø (APM) kan fatte vedtak. Dette for å få ein avklaring av saker som ikkje er i tråd med gjeldande plangrunnlag og saker som er viktige å få politikarane sitt syn på.

Administrasjonen har dermed mynde til å fatte vedtak i saker om dispensasjon, der det gis avslag på søknaden eller søknaden vert avvist, jf. gjeldande delegeringsreglement.

Administrasjonen legg til grunn at med noverande klage, som vert handsama av APM og med den utgreiinga som vert gjort i klageomgangen, så skal det ikkje vere noko grunn for at siv.ing. Vidar Mjøs skal vere feilsitert og mistolka, ei heller at viktig informasjon og viktige spørsmål er underslått i saka.

Administrasjonen har alltid som mål å opplyse saka best mogleg, jf. forvaltningslova §17. Det er også mogleg for kommunen å foreta ein ny vurdering og reparere eventuelle feil i klageomgangen, jf. forvaltningslova §33. Saman med dei ulovfesta reglene for god forvaltningsskikk, så skal denne tilnærminga gje eit samla betryggande resultat til sakshandsaminga, også i klageomgangen.

Klagegrunnar

Klagen på avslaget på søknad om dispensasjon frå plankravet samt avslag på søknad om løyve til frådeling av 6 hyttetomter med etablerte utleigehytter er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar opplys at turistar ikkje vil leige turisthyttene. Klagar legg til grunn at frådelinga etter plan- og bygningslova er kurant. Slik hyttetunet er tilrettelagt med veg, vatn og avløp og med deira plassering, så er det tilrettelagt for ein frådeling om omsetjing av utleigehyttene med tilhøyrande bruksrettar til fellesareal (leik, veg) og tekniske anlegg, eventuelt også med båtplass i småbåthamn dersom kjøparen er interessert i dette.

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

VURDERING

Handsaminga av søknaden resulterte i at omsyna som ligg bak arealføremålet turist- og fritidsføremålet og plankravet vart vesentleg sett til side og fordelane vart ikkje klart større enn ulempene. I klageomgangen legg vi denne vurderinga til grunn og det vert fortløpande vist til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden.

Generelt om dispensasjon

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

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 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.

Vurdering av denne søknaden

Omsynet bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området, særleg i høve strandsona. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrse, vatn og avlaup samt at det kan setjast rekkefølgevilkår slik som fortau for mjuke trafikantar. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelsen §1-1.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå, er i vår sak også omsyn som ligg bak fritids- og turistføremålet. Det vert vist til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Omsynet bak Fritids- og turistformålet er i denne saka hovudsakleg å ivareta drift av campingplass og utleiehytter. Søkjar oppgjev at det kan vere aktuelt med framleige av hyttene etter at dei er selde. Formålet opnar ikkje for tradisjonelle hyttetomter. Sjølv om søkjar oppgjev moglegheiter for framleige av hyttene kan ikkje kommunen ta stilling dette no. Ved å gje dispensasjon frå arealføremålet med grunngeving i at hyttene framleis dels kan leigast ut opnar ein for uklare forhold sett i forhold til arealføremålet.

Omsynet bak kravet om at oppretting av nye grunneigedomar skal inngå i reguleringsplan før det kan gjevast løyve er ønskje om ei heilskapleg utvikling av området.

Statsforvaltaren har i sin uttale vist til føresegna 3.1.6.2 i kommuneplanen. Føremålet i dette området omfattar eksisterande campinghytter med tilhøyrande anlegg og infrastruktur. Kommuneplanen opnar ikkje for fleire og større hytter i dette området.

Dei nye grunneigedomane er sikra lovleg vatn, avløp og tilkomst i samsvar med pbl. §§27-1 og 27-2 og 27-4. Mjuka trafikantar er ikkje sikra i plan. Utan reguleringsplan, kan det ikkje settast rekkjefølgjekrav for bygging av veg og fortau. Tiltakshavar opplys at det vert for dyrt å byggje fortau. Kommunen viser til at veg og fortau er kostnader som er ein naturleg del av dei sikringstiltak som reguleringsplanen skal tilgodesjå. Dei er ein viktig del av den infrastrukturen som plan skal løyse. Med tanke på at det er både eksisterande utleiehytter og framtidige utleie som er aktuell i området, er det enda viktigare å sørgje for at infrastruktur for vatn, avløp og avkøyrse samt veg og fortau for samtlige tiltak vert klarlagt og sikra i plan.

Det vert vist til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Ein dispensasjon vil måtte løyse dei momenta ein reguleringsplan skal løysa. Til dømes slikt som vatn, avlaup, parkeringsplassar, avkøyrse frå kommunal veg, plassering av flytebrygger og byggegrense mot sjø.»

I noverande klagesak, så er det ikkje mottatt nabomerknadar. I avvist søknad om rammeløyve for 4 feriehus og 2 naust, så var det mottatt nabomerknadar. Det vart påpekt at nyutvikling av området trengte reguleringsplan. Dette viser at det er interesse blant naboar for framtidig utvikling av området. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1. Det er da essensielt at alle berørte partar, både private og offentlege mynde, kan få sjå området i ein større samanheng med både gamle og nye tiltak med moglegheit til å uttale seg til ein reguleringsplan.

Det vert vist til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess der både offentlege og private har fått uttale seg. Det er derfor uheldig at endringar skjer gjennom dispensasjonar og ikkje gjennom opne planprosessar. Gjeldande KDP for Radøy vart vedteken i 2019 og er soleis rimeleg ny. Ny kommuneplan for Alver kommune er i oppstartfasen.

Statsforvaltaren viser til at frådelinga ikkje er i samsvar med formålet i kommuneplanen og at søkar sin framtidige plan for området heller ikkje er i samsvar med føresegnene i kommuneplanen. Reguleringsplan er rett løysing for å kunne bygge ut området vidare og endre arealføremålet frå eksisterande utleiehytter til å

også inkludere framtidig utbygging

Dessutan er det viktig med ein gjennomtenkt utvikling av området, særleg i høve strandsona, med verdiar for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ein innvilga dispensasjon kan vanskeleggjera gjennomføringen av omkringliggende areal, slik det er tenkt i arealdelen.

Tilgrensa område er registeret som viktig friluftsområde frå 2016. Friluftsområdet vert særleg nytta av skule og barnehage. Det er viktig å sikre adgang til dette friluftsområdet som plan kan vere med på å løyse.

Statsforvaltaren har i sin uttale vist til at området ligg i strandsona. Pbl. § 1-8 første ledd gjelder i tillegg til byggegrensing mot sjø i KDP. I 100-metersbeltet langs sjøen og skal det tas særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dette vert løyst i ein reguleringsplan. Areal satt av til fulldyrka mark sør for utleiehyttene er ikkje i drift, men har sin verdi, og vil takast omsyn til i ein reguleringsplan.

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

Etter pbl. §19-2 andre ledd andre punktum, så skal det foretas ei interesseavveining av fordelar og ulemper. Fordelane skal avgrensast til forhold som ivaretek samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter. 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.

Det vert vist til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Det er søkt om andre tiltak på eigedomen som må sjåast i samanheng med denne søknaden. Ei ulempe ved å gje dispensasjon er at det kan føre til eit press og forventning om å få bygge nye utleiehytter. Det er derfor viktig at ein ser alle sakene i eit overordna perspektiv og at utvikling av området skjer ut frå planfagleg heilskap. Etter administrasjonen si vurdering vil det medføre ulemper for samfunnet med tanke på få til ein heilskapleg plan dersom det vert gjeve dispensasjonar for stykkevis utvikling av området.

På ei anna side kan det vere fordelar for bygda og kommunen at Nordbø hyttetun får utvikla seg i tråd

med tida. Dette både med tanke på å få fleire turistar til området og med tanke på å sikre arbeidsplassar.

Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse og tryggleik. Oppretting av tomter vil heller ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet og kulturmiljøet.»

Statsforvaltaren vektlegg at ulempene med frådelinga gjer seg gjeldande med stor tyngde. Dei viser til at eit overordna perspektiv med reguleringsplan er rett løysing i saka for å kunne bygge ut området vidare og endre arealføremålet frå eksisterande utleiehytter til å også inkludere framtidig utbygging. Omsyn til 100-meters beltet i sjø vert ivaretatt i reguleringsplan. Areal satt av til fulldyrka mark sør for utleiehyttene vert ivaretatt i plan.

Det vert vist til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Søklar oppgjev at det kan vere aktuelt med framleige av hyttene etter at dei er selde. Formålet opnar ikkje for tradisjonelle hyttetomter. Sjølv om søklar oppgjev moglegheiter for framleige av hyttene kan ikkje kommunen ta stilling dette no. Ved å gje dispensasjon frå arealføremålet med grunngeving i at hyttene framleis dels kan leigast ut opnar ein for uklare forhold sett i forhold til arealføremålet.»

Vidare er det kommunen si vurdering at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege tilhøve i relasjon til økonomiske argument med sal av dei nye grunneigedomane. Dette har liten vekt.

Det vert vist til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Kommunen si vurdering er at fordelane med å gje dispensasjon i stor grad er fordelar for søklar. Ikkje for ålmenta. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege økonomiske argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Det er ikkje samfunnsinteresser av stor vekt som talar for å gje dispensasjon.»

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, 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.

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 og det ulovfesta kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Det vert vist til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Ein dispensasjon i denne saka vil kunne skape presedens for andre småbedrifter i kommunen som også har problem med finansiering av ein reguleringsplan. Sett i lys av bakgrunnen for søknaden om å vidareutvikle området finn kommunen det klart at det er trong for ei regulering av området. Ein vil derfor oppfordre søkjar om å jobbe vidare med regulering av området.»

Det vil føre til eit press på å få frådelt fritidstomtar utan reguleringsplan og med enkeltvise dispensasjonar. Dette vil også kunne føre til krav om likebehandling og uheldig presedensverknad for framtidige saker.

Statsforvaltaren har i sin uttale vist til at søknaden om frådeling av dei 6 utleigehyttene, må sjåast i samanheng med plan om oppføring av nye hytter på gbnr 424/13. Ein dispensasjon i saka vil difor føre til eit sterkt press og forventning om å få bygge på resten av arealet. Overordna perspektiv med ein reguleringsplan er rett løysing.

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

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilråa må liggja innafor 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

kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Dersom APM vel å gje dispensasjon i saka for frådelinga, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert sett for dispensasjonen frå arealføremålet fritids- og turistføremål og plankravet:

1. APM gir ei innstilling til dispensasjon frå fritids- og turistføremålet og vurderer om kommunen kan gje dispensasjon frå dette arealføremålet. Når saka er supplert med grunngjeven dispensasjon frå fritids- og turistføremålet og tilhøyrande nabovarsling, så følgjer administrasjonen opp med formelt vedtak med bakgrunn i APM si innstilling. Dette vedtaket vert sendt til klagevurdering til partane og offentlege mynde, herunder Statsforvaltaren i Vestland.
2. Ny situasjonsplan vert utarbeida, der dei 6 parsellane følgjer byggegrense mot sjø. Dette for å unngå krav om dispensasjon frå arealføremålet friområde.
3. Private erklæringar om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar over gbnr 424/13 skal ligge føre.

Atter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades slik at klage på avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom skal handsamast

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må 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, jf. pbl. §26-1.

Det er opplyst at i søknaden at dei 6 hyttene er tilkopa offentleg vatn. Dei nye grunneigedomane er sikra lovleg vatn i samsvar med pbl. §27-1. Løyve til minireseanlegg til 6 bueiningar ligg føre. Dei nye grunneigedomane er sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2. Løyve til utvida bruk av avkøyrrel for utleiehyttene er gjeve. Dei nye grunneigedomane er sikra lovleg tilkomst i samsvar med pbl. §27-4. Dette er forhold som skal vere på plass ved søknad om frådeling etter pbl. §26-1, jf. pbl. §§27-1, 27-2 og 27-4.

Dersom ny situasjonsplan vert utarbeida, som viser at dei 6 hyttetomtene parsellane er utanfor byggegrense mot sjø i KDP Radøy, så strider ikkje tomtene mot arealføremålet friområde og krav til dispensasjon frå byggegrense mot sjø i KDP Radøy.

Storleik på tomtene er små. Heilt ned mot 400m². Tomtestorleik vert også justert med nye tomtegrenser som held seg utanfor byggegrense mot sjø. Imidlertid, så er det ikkje sett noko minimumsgrense for storleik på hyttetomter i KDP Radøy. Det same gjeld for KDP Lindås og KDP Meland, sjølv om KDP Lindås og KDP Meland har minste tomteareal for einebustad til 650m².

På denne bakgrunn, så ligg det ikkje føre omstende som gjer at oppretting/ending av eigedom ikkje skjer 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, jf. pbl. §26-1.

Dersom APM vel å gje innstilling til løyve til oppretting av ny grunneigedom, ber administrasjonen om at innstilling til løyve gis på vilkår at:

1. Vilkår i dispensasjonsvedtak er stetta.
2. Oppmålingsforretning kan ikkje finne stad før vilkår i dispensasjonsvedtak er stetta og administrasjonen har fulgt opp med formelt vedtak med bakgrunn i APM si innstilling om løyve til oppretting av ny grunneigedom. Det formelle vedtaket vert sendt til klagevurdering til partane.

Konklusjon

Det er kommunen 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 administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

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 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast fram 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 grunnjevast, 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 setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar 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 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.
- 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:

02.02.2022	Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 424/13 Bø	1680425
27.01.2022	Vedlegg til søknad	1681145
10.01.2022	Kulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon - gbnr 424/13 Bø	1669640
02.12.2021	Uttale - Dispensasjonssøknad - GBNR 424/13 Bø - fritidsbustad	1653338
30.11.2021	Søknad om deling - gbnr 424/13 Bø - uttale kultur	1652055
29.11.2021	Uttale - gbnr 424/13 Bø - deling - dispensasjon	1650978
21.10.2021	Førebels svar med trong for tilleggsopplysningar - gbnr 424/13 Bø	1618140
08.09.2021	Søknad om oppretting av grunneigedom - gbnr 424/13 Bø	1607086
08.09.2021	Søknad om dispensasjon	1607082
08.09.2021	Nabovarsel	1607087
08.09.2021	Vedlegg til nabovarsel	1607088
08.09.2021	Situasjonsplan	1607089
08.09.2021	Vedlegg til søknad	1607090
08.09.2021	Epost - Søknad om oppretting av grunneigedom - gbnr 424/13 Bø	1607080
25.02.2022	24_13_avkøyrslø	1697566
25.02.2022	24_13_bygningsrådvedtak	1697567
16.02.2022	Svar på e-postar med spørsmål om avslag på søknad - gbnr 424/13 Bø	1692300
16.02.2022	Spørsmål om avslag på søknad - gbnr 424/13 Bø	1692297
16.02.2022	Melding til Kjartan Medaas 22. 10.2021	1692298
16.02.2022	Spørsmål om avslag på søknad - gbnr 424/13 Bø	1692295
15.02.2022	Klage på avslag til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 424/13 Bø	1691565
27.01.2022	Svar på brev om tilleggsopplysningar - gbnr 424/13 Bø	1680458
27.01.2022	Nordbø 424/13 deling	1680459
27.01.2022	Nordbø hyttetun. 2 naust og 4 utleigebustader. Notat Vedlegg til rammesøknad med alle vedlegg - 281021	1680460
26.08.2021	Avvist søknad om deling - gbnr 424/13 Bø	1600759
19.01.2022	Avvist søknad om Rammeløyve for 4 feriehus og 2 naust - gbnr 424/13 Bø	1676054
03.01.2022	Søknaden om forlenging av flytebrygge vert avvist - gbnr 424/13 Bø	1666047
08.06.2022	Arealplankart, Radøy delrevisjon 2019	1745372