

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-445/58, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 08.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
122/23	Utval for areal, plan og miljø	20.09.2023

Klage på vedtak om avslag på dispensasjon og rammeløyve for tilbygg - gbnr 445/58
Manger nedre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå tiltakshavar i sak 23/3206, datert 25.07.23, vert ikkje teke til følge.

Vedtak av 20.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Manger industriområde, Kjebogen/planid.: 12602015000200 og arealføremålet industri for oppføring av tilbygg med 82 m2 BRA til fritidsbustad på eigedom gbnr 445/58.

Då det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om rammeløyve til tilbygg til fritidsbustad avslått med heimel i pbl § 20-1.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Kenneth Murberg-H:

Klagen i frå tiltakshavar i sak 23/3206, datert 25.07.23, vert teke til følge.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Manger industriområde, Kjebogen/planid.: 12602015000200 og arealføremålet industri for oppføring av tilbygg med 82 m2 BRA til fritidsbustad på eigedom gbnr 445/58.

Grunngjeving:

Det har ikkje kome merknadar frå hverken Statsforvaltar eller naboar, herunder eigar av industriområdet.

APM meiner at fordelane med ein dispensasjon er klart større enn ulempene og at det vert gjeve

dispensasjon iht. bygningslova §19-2.

Eit tilbygg vil ikkje vere til hinder for utvikling av industriområdet, og partane er foreint om premissane. Hytta ligg allereie i tilknytning til eksisterande industriområde, med dei ulemper det måtte eventuelt medføre.

Eit tilbygg vil ikkje føre til vesentleg endringar, anna enn større trivsel og bedre utnyttjing av hytta, samt ein vil kunne tilpasse seg industrimrådet mht. støydemping mm.

Etter ei samla vurdering meiner APM difor at fordelane ved å gje dispensasjon vil vera klart større enn ulempene.

Framlegget vart vedteke med 7 røyster (Anne Grete Eide-Ap, Jon Vidar Sakseide-Krf, Ståle Hopland-Uavh, Kenneth Murberg-H, Henning Fyllingsnes-H, Heine Fyllingsnes-H, Sveinung Toft-V) mot 1 røyst (Vigdis Villanger-Sp)

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 122/23 Vedtak:

Klagen i frå tiltakshavar i sak 23/3206, datert 25.07.23, vert teke til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Manger industriområde, Kjobogen/planid.: 12602015000200 og arealføremålet industri for oppføring av tilbygg med 82 m2 BRA til fritidsbustad på eigedom gbnr 445/58.

Grunngjeving:

Det har ikkje kome merknadar frå hverken Statsforvaltar eller naboar, herunder eigar av industriområdet.

APM meiner at fordelane med ein dispensasjon er klart større enn ulempene og at det vert gjeve dispensasjon iht. bygningslova §19-2.

Eit tilbygg vil ikkje vere til hinder for utvikling av industriområdet, og partane er foreint om premissane. Hytta ligg allereie i tilknytning til eksisterande industriområde, med dei ulemper det måtte eventuelt medføre.

Eit tilbygg vil ikkje føre til vesentleg endringar, anna enn større trivsel og bedre utnyttjing av hytta, samt ein vil kunne tilpasse seg industrimrådet mht. støydemping mm.

Etter ei samla vurdering meiner APM difor at fordelane ved å gje dispensasjon vil vera klart større enn ulempene.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 498/23

Tiltak: Tilbygg

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om rammeløyve

Eigedom: 445/58

Adresse: Toskavegen 192, 5936 Manger

Tiltakshavar/eigar: Kristian Hansen / Caroline F. Kallestad

Klagar:

Tiltakshavar representert av Karl Atle Taule

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 20.07.2023, om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til hytte.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Manger industriområde, Kjebogen/planid.: 12602015000200 og arealføremålet industri for oppføring av tilbygg med 82 m2 BRA til fritidsbustad på eigedom gbnr 445/58.

Då det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om rammeløyve til tilbygg til fritidsbustad avslått med heimel i pbl § 20-1.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket er sendt ut den 20.07.2023. Klagen er mottatt den 25.07.2023 og er mottatt innan fristen.

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 Manger Industriområde, Kjevogen (1260-2015000200) er definert som industriføremål.

Den aktuelle eigedom er regulert oppheva. Eksisterande fritidsbustad på eigedomen er regulert riven. Planlagt tiltak er i strid med gjeldande reguleringsplan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål industri.

Uttale frå anna styresmakt

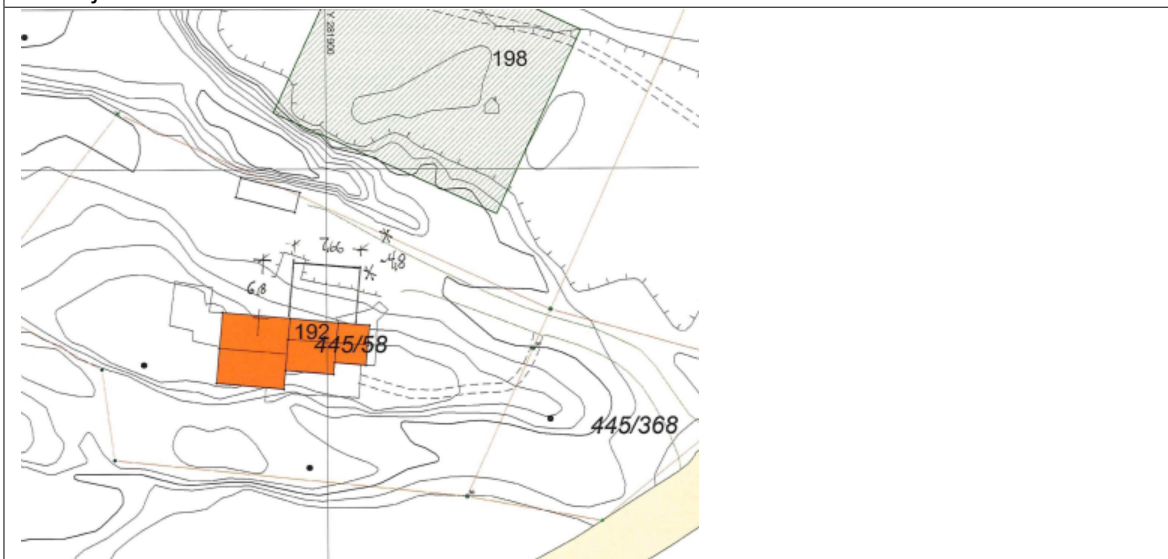
Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland datert 08.06.2023:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

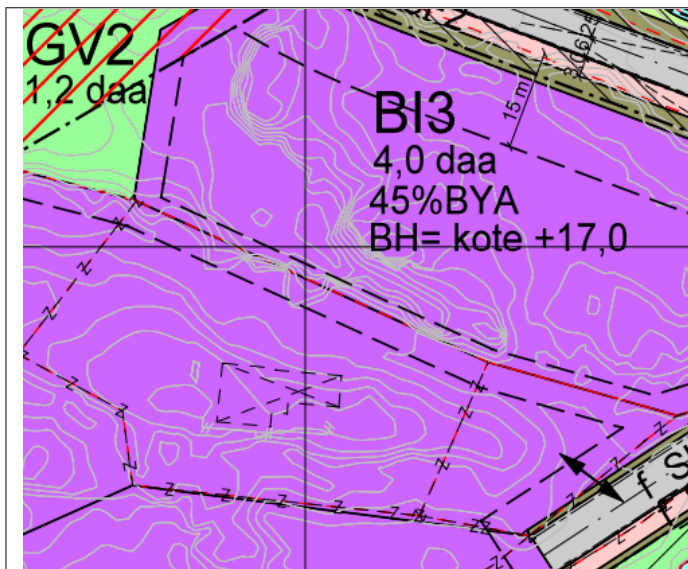
Statsforvaltaren kan ikkje sjå at det er sterke nasjonale interesser i denne saka. Vi ønsker likevel å sei at samlokalisering av industri og fritidsbustad er uheldig av fleire grunnar, mellom anna konfliktar rundt støy og støv. Området er ikkje eigna for fritidsbustader, og fritidsbustaden er også regulert til industri. Eit tilbygg til fritidsbustaden vil vere uheldig for bruk av arealet til industri i samsvar med reguleringsplanen.

Kart/foto

Situasjonskart



Reguleringsplankart



Ortofoto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Vi klagar herved om avslag på søknad om tiltak og har følgjande kommentarar til Statsforvalter sine merknader:

1. Statsforvaltar stadfestar at dei ikkje kan sjå at det er sterke nasjonale interesser i saka. Dermed er den saka avklart.

2. Vedkomande konflikt rundt støy og støv vil vi påpeike følgjande:
 - Det er fleire fritidsbustader som ligg tett opp til området. Vi meiner at desse er så tett på industriområdet at støy og støv vil påverke desse om lag i same grad som det omsøkte tiltaket. Sjå vedlagt kartutsnitt.
 - Det er ei rekkje av store graner som skjermar fritidsbustaden svært godt frå 445/10 der Radøygruppen har sin aktivitet. Sjå vedlagt kartutsnitt med topografi. Dette går også fram av foto lagt ved opprinneleg søknad.
 - Vindrose frå Meteorologisk institutt for Fedje viser at vindretning i hovudsak vil føre støv frå massedeponi bort frå fritidsbustaden. Vindforholda her vil være tett opp til det dei er rundt Fedje og gir eit realistisk bilde av vindforholda. Sjå vedlegg.

3. Statsforvalter hevdar at området ikkje er eigna for fritidsbustader. Vi meiner dette står i motsetning til det faktiske forholdet. Det er ei rekkje andre fritidsbustader og også heilårsbustader og eit større byggjefelt i dette området. Mellom anna også ein marina/ båthavn. Det er svært gode solforhold og tett på sjøliv og skjærgard.

4. Statsforvalter hevdar at eit tilbygg på fritidsbustaden vil være uheldig for bruk av arealet som er regulert til industri. Vi viser til erklæringane frå eigarane av industriområdet og meiner dette viser at dei som har drift der ikkje ser hindringar for bruken. Slik vi ser det er dette ei privatrettsleg sak. Fritidsbustaden vil bli ståande og brukt slik den er, sjølv om det ikkje vert oppført eit tilbygg.

Vi gjentar også våre vurderingar sendt i søknaden som vi meiner må tilleggast stor vekt i saka.

Forhold tiltakshavar meiner må tilleggast vekt i vurdering av tiltaket:

Fritidsbustaden har stått på eigedomen i om lag 70 år og vart påbygd i 2007 og 2011. Tiltakshavar har ikkje fått i stand avtale om utkjøp av eigedomen frå eigarane av industriområdet. Det er gjort avtale med aksept frå desse om tilbygget det no vert søkt om løyve for oppføring. Tiltakshavar meiner desse avtalane er av privatrettsleg karakter og at arealføremålet i føresegnene dermed ikkje skal takast til følgje. Jfr. Pbl. § 21.6. Eigedomen utgjer ein svært liten del av det totale industriarealet og vil ikkje

være til sjenanse eller hinder for aktiviteter/ bruk av dette. Det same gjeld også tilkomstveg. Derav aksept frå eigarane av industriområdet som omkransar eigedomen. Tiltaket er plassert på det som er ein naturskjønn tomt, er lite eksponert frå veg og fell naturleg inn i terrenget. Det har gode estetiske verdiar som vil langt overgå eventuelle industrielle installasjonar og medverkar til å gje industriområdet eit mjukare preg.

Bygningen er godt innafor krava til gesims- (8m) og mønehøgde (9m) nemnd i Pbl. § 29.4 og er om lag på kote 13,5 som er godt under kravet i reguleringsføresegnene for området som har grense på kote 17.

Omsøkt tilbygg vert oppført i samsvar med TEK 17 og dermed vesentleg betre isolert enn den eldre delen. Samla fører dette til mindre energibruk pr. m² bruksareal då tilbygget gir betre isolert tak og deler av fasade mot nord.

Slik vi ser det vil tiltaket ikkje være til ulempe for naboar eller omgjevnader / miljø eller redusere den visuelle verdien i området. Samla sett meiner vi fordelane ved å gje løyve til tiltaket er klart større enn ulempene slik det er formulert i plan og bygningslova § 19-2 andre ledd.

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

VURDERING

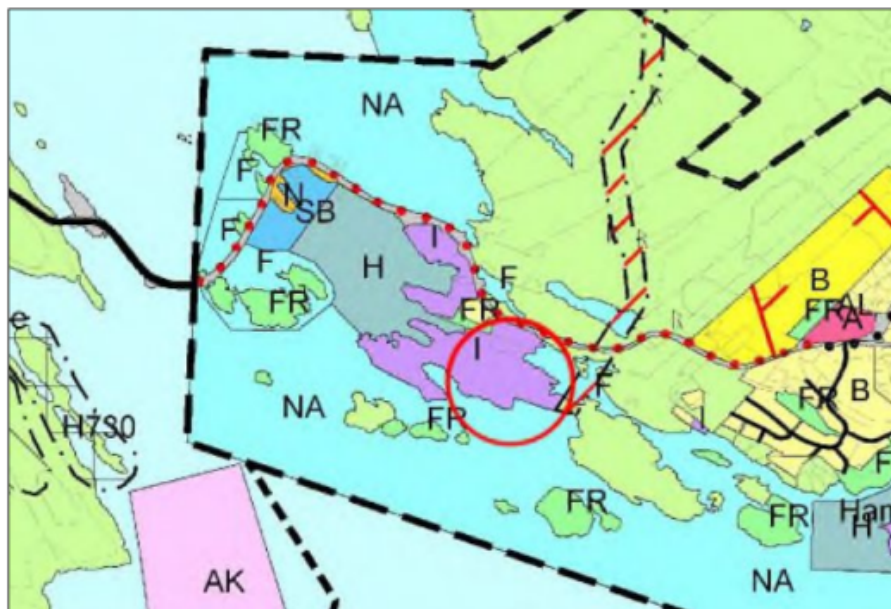
Kommunedirektøren viser til vurderinga som vert gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn:

Omsynet bak reguleringsplanar generelt er å styre og regulere arealbruk og utvikling i en kommune eller et område. Reguleringsplanar blir nøye utarbeida og politisk vedtatt, desse er bindande planar for kva slags arealbruk som kan finne stad

innanfor et avgrensa område. Reguleringsplanar er viktige reiskap for ein kommune sin evne til å leggja til rette for ein heilskapleg utbygging, arealforvaltning, for å balansere ulike interessa og fremja ein ønska utvikling i eit område. Planar tar omsyn til samfunnsmessiae, økonomiske, og miljømessiae faktorar.

Område som er regulert til industri er meint å sikra en berekraftig industriutvikling i kommunen, samstundes som det takast omsyn til faktorar som effektiv utnytting av areal, miljøvern og andre samfunnsmessige behov.

Reguleringsplan for Manger industriområde, Kjevogen skal leggja til rette for industriutvikling i eit område som og før reguleringsplanen blei vedtatt var avsett i kommuneplanen med areal føremål industri. Også eigedommen på gbnr. 445/58 låg den gang innafor området avsett til industri.



Figur 1 Utsnitt, arealdelen til kommuneplan.

- Bilde tatt frå planskilddinga i 2016 til reguleringsplan for Manger Industriområde, Kjevogen.

Vedtatt reguleringsplan vart påklaga og ikkje teke til følgje i kommunestyret i Radøy i 2017. Klagen vert då sendt fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen stadfesta Radøy kommunestyre sitt vedtak og hadde følgande uttale i saka.

I si klagehandsaming skriv kommunen følgjande:

«Som planstyresmakt har kommune gjennom plan- og bygningslova §§ 3-1 til 3-3 rett og plikt å forvalte ressursane i kommunen gjennom å utarbeide arealplanar. Kommunen som planstyresmakt kan godkjenne arealplanar for ein kvar eigedom i kommunen, uavhengig av eigartilhøve.

Etter Kommunedelplan for Manger 2007-2019 har eigedomen gbnr 45/58 arealføremål industri. Endring av arealføremål til industri skjedde såleis allereie i samaband med godkjenning av kommunedelplanen i 2007. Eigedomen gbnr 45/58 grensar til gbnr 45/10 som har vore industrieigedom for Jotun langt tilbake i tid.

Reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjebogen er i samsvar med overordna plan (Kommunedelplan for Manger). Det er plan og bygningslova sitt system at reguleringsplan skal følge opp hovudtrekka i overordna plan, jf. mellom anna plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-11. Når reguleringsplanen er i samsvar med overordna plan skal det meir tungtvegande grunnar til for å ta ein klage til følgje.

I denne saka har kommunen veka omsynet til ein fritidsbustaden opp i mot dei samfunnsmessige omsyna til å leggje til rette for næringsverksemd i tråd med overordna plan. Det at einskilde bustad- eller fritidseigedomar ikkje kan nyttast som før er dessverre ofte ein naudsynt konsekvens av kommunen sin planlegging av areal for næringsverksemd eller offentleg verksemd og infrastruktur.

Vidare må det leggjast vekt på at gbnr 45/58 allereie i dag ligg mellom den etablerte industrieigedomen til tidelgare Jotun fabrikk og Rune Ulvatn sin industrieigedom på gbnr 45/213. Uavhengig av godkjenning av reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjebogen er gbnr 45/58 allereie i ein situasjon der vidare bruk som fritidseigedom ikkje er tenleg i høve bruk av naboegendomane.»

Fylkesmannen har vurdert klagar sine synspunkt, men vi har ikkje vesentlege merknader til kommunen sine vurderingar, og kan ikkje sjå at det er gjort sakshandsamingsfeil i reguleringsprosessen.



Eigedommen ligg i et etablert industriområde, kor det og for framtida skal leggjast til rette for utvikling av industri. Som vist på kart over, er større delar av arealet enn det som i dag er regulert avsett til industri. Kommuneplanen legg derfor til rette for at også resten av området vidareutviklast med industri. Fritidsbustaden vil oppta areal i eit industriområde i utvikling som då ikkje kan nyttast i tråd med gjeldande plan.

Administrasjonen finn at vidare bruk fritidsbustaden ikkje er tenleg i høve bruk av naboeigedommar, reguleringsplan, arealføremål og framtidig disponering av området som industriområde. Området er lite egna for rekreasjonsføremål når både dagens omkringliggande industri, og framtidens industriutvikling i område kan medføra støy, lukt, støv og andre ulempe. Ved vidare utvikling av fritidseigedom i dette området, vurderer administrasjonen at det ligg føre et potensial for konflikhtar mellom næringslivets interessa og private sine rettigheter og behov.

Administrasjonen si vurdering er at omsynet bak reguleringsplanen sine føresegn som eksplisitt rettar seg mot tilrettelegging for industri, vert vesentleg sett til side dersom det gis dispensasjon for omsøkte tiltak. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan ikkje er oppfylt.

Administrasjonen si vurdering er at omsynet bak reguleringsplanen sine føresegn som eksplisitt rettar seg mot tilrettelegging for industri, vert vesentleg sett til side dersom det gis dispensasjon for omsøkte tiltak. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan ikkje er oppfylt.

Vurdering i klageomgangen:

Klagar har kommentarar til statsforvaltaren sine merknader. Det visast til at det ligg fritidsbustader utanfor det regulerte industriområdet som ikkje berøres noko mindre av industriområdet enn det omsøkte tiltaket, og at det er trær på eigedommen som skjermar fritidsbustaden frå industrien. Det visast til og ein vindrose for Fedje. Vidare argumenterer klagar for at eigarar av industriområde erklærer at tiltaket ikkje kjem i konflikt med deira drift.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at disse argumenta er tilstrekkeleg for å veie opp for at det ynskjust eit tilbygg i området både i strid med arealføremålet og på ein eigedom som er regulert oppheva og bygning som er regulert riven. Omsyna knytt til konflikt og støy vegar tungt i denne saka. Verken trær som skjermar fritidsbustaden eller Vindrose for Fedje kan vektleggjust her. Dei andre fritidsbustadane som klagar vis til, ligg utanfor det regulerte området i arealføremål LNF og kan ikkje samanliknast med dette tiltaket. Ein eventuell privat avtale med eigarar av industriområdet vil ikkje gå foran reguleringsplanen.

I siste halvdel av klagen framkommer det ikkje nokre nye opplysningar som ikkje ble nemnt i opphavleg søknad og vurdert i det administrative vedtaket.

Konklusjon

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

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. 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 vidarendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

27.07.2023	Klage på avslag - gbnr 445/58 Manger nedre	1969089
09.06.2023	Uttale - Dispensasjon - tilbygg til fritidsbustad - gbnr 445/58 Manger nedre	1944119
19.05.2023	Oversender søknad om dispensasjon frå reguleringsplan til uttale - gbnr 445/58 Manger nedre	1928315
21.04.2023	Søknad om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av tilbygg på fritidsbustad - gbnr 445/58 Manger nedre	1914703
21.04.2023	Søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg på fritidsbustad - gbnr 445/58 Manger nedre	1914640
21.04.2023	Situasjonskart	1914641
21.04.2023	Teikningar	1914642
21.04.2023	Andre vedlegg - teikningar	1914647
21.04.2023	2 stk kart	1914643

12.05.2023	Historisk dokument - fylkesmannen stadfester klagehandsaming Manger industriområde Jotuntomta - Kjebogen -	1927460
12.05.2023	Historisk dokument - klagehandsaming vedtak av reguleringsplan Manger industriområde, Kjebogen	1927458
21.04.2023	Opplysningar om ytre rammer	1914639
21.04.2023	Fullmakt og erklæringer	1914646