

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-305/83, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 10.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
110/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 305/83
Fløksand
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18341, datert 29.03.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 23.06.2021:

**Handsaming:
Framlegg frå Sveinung Toft-V:**

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 110/21 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 305/83 Fløksand
Adresse: Eigedomen har ingen adresse, bruksnamn Kjellarbakken
Tiltakshavar/eigar: Randi Digranes og Bjørn Systad
Klagar: Bjørn Systad representert av Advokatfirmaet Harris

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/18341, datert 29.03.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-, natur og friluft) i kommuneplanen sin arealdel for Meland for oppføring av einebustad på gbnr 305/83 Fløksand. Eigedomen er i matrikkelen opplyst å vere 672,7m2.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruks-, natur og friluftsføremål i kommunedelplanen sin arealdel for Meland for oppføring av bustad på gbnr 305/83 på Fløksand.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Historikk

Det har vore fremja tre søknader om dispensasjon for oppføring av einebustad på gbnr 305/83, der to av søknadene inkluderte einbustad på gbnr 305/84.

Første søknad om oppføring av to einebustader på gbnr 305/83 og 305/84 vart behandla i 2014/2015/2016 i tidlegare Meland kommune med administrativt avslag. UDU (Utval for drift og utvikling) var før møtet var på synfaring på staden og snudde i klageomgangen og gav dispensasjon i 3 år. Dispensasjonsvedtaket gjekk ut ved at det ikkje vart søkt om byggjeløyve innan 3 år frå gjeve dispensasjon.

Andre søknad var ein tilsvarande søknad med oppføring av to einebustader på gbnr 305/83 og 305/84. Denne søknaden vart behandla i 2019 i tidlegare Meland kommune med administrativt avslag. UDU opprettheldt administrasjonen sitt vedtak etter å vore på synfaring saman med landbruk og Byggesak. Klagen vart ikkje tatt til følgje og det vart ikkje gjeve dispensasjon. Det var synfaringa som endra UDU sitt positive vedtak frå 2016 til negativt vedtak i 2019.

Tredje søknad med redusert tiltak til ein einebustad på gbnr 305/83 vart behandla av administrasjonen i Alver kommune i 2020/2021. Dette reduserte tiltaket er no gjenstand for noverande klagebehandling i møte for APM den 23.06.2021.

Nærare utgreiing om politisk behandling av tiltak/ redusert tiltak:

1. behandling av UDU i tidlegare Meland kommune (to einebustader på både gbnr 305/83 og 305/84):

I 2014 vart det søkt om dispensasjon for oppføring av 2 einebustader på kvar si tomt- gbnr 305/83 og gbnr 305/84. Meland kommune gav i administrativt vedtak datert 30.10.2015, saksnr. 387/2015, avslag til

søknadane. Administrasjonen var på synfaring før administrativt vedtak vart fatta.

Administrativt vedtak 2015:

VEDTAK:

«Meland kommune avslår i medhald av pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel, jf plan- og bygningslova § 19-2 og § 11-6 (rettsverknader av kommuneplanen), for oppføring av einebustader på gbnr 5/83 og 5/84. For grunningjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurderinga over.»

Vedtaket vart påklaga. Utval for drift og utvikling (UDU) handsama klaga i møte den 01.03.2016, saksnr. 16/2016, og gav dispensasjon som omsøkt.

UDU var på synfaring på staden føre møtet starta.

UDU sitt vedtak 2016:

UDU - vedtak:

"På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følgje.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon for bustadbygging på gbnr 5/83 og 5/84 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag i sak 387/2015 blir oppheva. Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at oppføring av bustader på dei to tidlegare godkjente bustadtomtene (gbnr 5/83 og 5/84) som omsøkt, ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Ved å byggje som skissert i vedlegg 13 sak 16/2016, vil ein kunne styrke bevaringa av kulturlandskapet og dei registrerte kulturminna på staden.
- Når nye bygningar skal byggjast i kulturlandskapet, er det svært viktig å ta omsyn til det eksisterande bygningsmiljøet og til landskapet rundt. *"I framtida vil det mest verneverdige tunet bli det der alle generasjonar, også vår, har sett sine spor med sans for heilskap, kvalitet og kontinuitet"* (fylkeskonservator Kolbein Dahle i boka *Trønderlåna – trøndertunet* (Aas et al. 1982)). Ved utbygging som skissert vil ein kunne bevare verdiane i kulturlandskapet og kulturminna på staden for framtidige generasjonar. UDU finn at utbygginga vil byggje opp under og styrkje det kulturelle særpreget og bygningsmiljøet på staden, og kunne gjere området meir attraktivt.
- Utbygginga vil utnytte eksisterande teknisk infrastruktur
- Dei to tomtene er frådelt frå før, er integrert i eit utbygd bygd miljø og inngår ikkje i andre

planar eller driftsgrunnlag frå grunneigar si side.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 22.12.2014.

Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

- Ved utbygginga er det viktig å bevare preget av tuna som øyer i landskapet. Det er ein føresetnad at utbygginga som skissert blir lagt til grunn for byggesøknadene, for å bevare tunet, kulturlandskapet og kulturminna med eit heilskapleg uttrykk.
- Material- og fargebruk skal vere forankra i det fysiske miljøet rundt.
- Utbygginga av tomtene må vere i tråd med innsendte planar/skisser som ligg til grunn for UDU-sak 16/2016. Slik kan utbygginga verte ein del av eit heilskapleg miljø.

I tråd med gjeldande rutiner vert vedtaket sendt Fylkesmannen i Hordaland- Kommunal- og samfunnplanavd. - og Hordaland fylkeskommune - Regionalavdelinga - for klagevurdering.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve etter plan- og bygningslova kap. 20."

Saka vart samrøystes vedteke.

Ettersom byggetiltak på eigedomane ikkje vart sett i gong innan 3 år etter at det vart gitt dispensasjon, fall dispensasjonen bort, jf. pbl § 21-9 første ledd.

2. behandling av UDU i tidlegare Meland kommune (to einebustader på både gbnr 305/83 og 305/84):

Det vart søkt om tilsvarende dispensasjon som første søknad for oppføring av 2 bustader på - gbnr 305/83 og gbnr 305/84 den 06.05.2019. Denne søknaden vart avslått administrativt den 21.08.2019.

Administrasjonen sitt vedtak 2019:

VEDTAK:

«Meland kommune gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, avslag på søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel (KPA), for oppføring av bustad på gbnr. 5/83 og gbnr. 5/84.

Vidare gir kommunen avslag på søknad om dispensasjon frå kravet om å kunne snu på eigen grunn i føresegn 1.6.10 til KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

Vedtaket om avslag vart påklaga. Utval for drift og utvikling gjorde ikkje om på vedtaket denne gangen, og avslaget vart ståande i sak 19/328, datert 15.10.2019.

UDU var på synfaring på staden føre møtet starta.

UDU sitt vedtak 2019:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling tek ikkje klage datert 26.8.2019 til følgje. Det vert ikkje gitt dispensasjon frå LNF-formålet til oppføring av bustad på gbnr. 5/83 og 5/84.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over. Vedtaket vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Saka blei vedteke med dissens. Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 8 røyster for, (3 AP, 2 H, 1 SP, 1 KrF, 1 MDG), 1 røyst mot.

Ny behandling av APM (1einebustader på kun gbnr 305/83) til noverande møte den 23.06.2021.

3. føreståande behandling av APM i møte den 23.06.2021 (Redusert tiltak frå to einebustader på kvar si tomt til 1 einebustad på gbnr 305/83, jf. søknad journalført motteke 23.12.2020).

Klage

Kommunen har mottatt klage den 20.04.2021, datert 19.04.2021 frå tiltakshavars representant over delegert vedtak i sak 20/18341, datert 29.03.2021.

Klagerett og klagefrist

Vedtak i sak i sak 20/18341, datert 29.03.2021, er sendt ut den 30.03.2021. Klagen er mottatt innan den 20.04.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for APM (areal, plan og miljø) den 23.06.2021, og fristen vert broten med ei uke og ein dag.

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 partene kan klage på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område og er i kommunedelplanen for Meland (KDP) gitt status som LNF (landbruk-, natur og friluft). Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet LNF (LNF (landbruk-, natur og friluft) i kommunedelplanen sin arealdel for tidlegare Meland kommune.

Kart/foto





Figur 1 gardskart som syner markslag og plassering mellom andre tomtar

Uttale og vurdering frå annan styresmakt

Det ligg føre negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 16.03.2021 som fråråder dispensasjon. Statsforvaltaren ser det som problematisk at det ikkje er sett av areal til felles leikeareal i dette fortetta området og det kan vere problematisk å oppnå eit tilstrekkeleg god bumiljø for barn og unge. Dersom kommunen ønskjer ytterlegare fortetting av området, bør dette vurderast i ein overordna prosess gjennom kommuneplan og/eller reguleringsplan istadenfor for å tillate ein bit for bit utbygging av området. Ved å la utbygging bli styrt gjennom ein planprosess, kan kommunen sikre seg at det vert avsett areal til gode kvalitetar, herunder leikeareal, før ein gjev løyve til ytterlegare utbygging.

Det ligg føre negativ uttale frå Vegavdelinga i Vestland fylkeskommune den 28.01.2021. Fylkeskommunen er kritisk til utbygging av området med fleire bustadar då det ikkje er etablert trygg skuleveg til næraste skule. Dersom kommunen gir dispensasjon, så ber fylkeskommunen om at det settast krav om at avkøyrsla vert opparbeid i tråd med reguleringsplan.

Det ligg føre uttale frå Kulturarvavdelinga i Vestland fylkeskommune den 01.02.2021 som i hovudsak viser til at det er Alver kommune som må vurdere tiltaket nærare, særleg med tanke på at det har vore ei kommunesamanslåing som gjer at kommunen må vurdere sine kulturminne i ny målestokk. Fylkeskommunen viser innleiingsvis til at det er ei lengre historikk i saka og tiltaket er redusert frå to einebustader til ein og mønehøgda er redusert frå 7m til 5,9m. Tidlegare har dei gjeve negativ uttale på utbygging med to einebustader då det var eit særleg verdifullt område med store kulturlandskapsverdier som gjorde det sårbart for inngrep, herunder grindverksbygningar, bakkemurar, potetkjellar, steingardar og levegg med tørrmur. Noverande uttale tar utgangspunkt i det reduserte tiltaket frå to einebustader til ein einebustad, der tiltaket har ei god tilnærming til staden med plassering i terrenget, materiale, fargeval og utforming som er inspirert av vestlandsk byggeskikk. Teikningsgrunnlaget kunne ha vore tydlegare i høve perspektiv og sikt linjer som kunne ha gitt eit reelt inntrykk av tiltaket si innverknad på omgjevnadene. Det er ingen regional kulturminne i området. Løa plassert på gbnr 305/4 er ikkje gamal (opplyst av tiltakshavar å vere 15 år), men inngår som eit positivt element i landskapet som underbygger kulturlandskapet sin karakter. Det er eit par lemstover som er SEFRAK registrert, der den eine kan vere den eldste på Meland. Dei nye og gamle bygga gjev eit interessant og særprega kulturmiljø.

Det ligg føre uttale frå Kulturarvavdelinga i Alver kommune den 02.02.21. I området er det fleire gamle lemstover

og ein del bygg av nyare dato. Den omsøkt einebustaden er planlagt med omsyn til eksisterande bygningsmiljø og landskapet rundt. Dei viser til den eldre jordkjellaren som ligg delvis på både gbnr 305/83 og 305/84 som er synt å ikkje ver ei konflikt med tiltaket. Kulturavdelinga rår til at denne bør bevarast.

Det ligg føre positiv uttale frå Landbruksavdelinga i Alver kommune den 21.01.21 som tilrår dispensasjon. Arealet er registrert som skog med ei smal innmarkstripe mot vest. Eigedomen si plassering mellom fire andre tomter, veg mot nordvest og 20 meter grense mot innmarksbeite i sørøst samt moglegheita til å nytta eksisterande infrastruktur gjer det tilrettelagt for fortetting. Det er ikkje registrert konflikt mellom bustad og Landbruk for eigedomen, der innmarksbeite som grenser til eigedomen har vore nytte som beite for villsau. Saebeiting har skapt det kulturlandskapet som er i dag og det er pårekneleg at denne drifta held fram i framtida. Bygging på eigedomen vil ikkje skape problem for landbruksdrifta, men dette forutsett ein avtale om gjerdeplikt rundt eigedomen. Området har eit verdifullt kulturmiljø med både gamle og nye bygg. Det er positivt at planlagt bygg passer inn med omkringliggande miljø, grindabygg og jordkjellaren vert teke vare på samt at jorda kan brukast til dyrking av grønnsaker. Etter at Landbruk, byggesak og søkjar var på synfaring på tomta i 2020, så er den ikkje nytta av almenda til friluftsføremål. Det var ikkje observert stiar over eigedomen og det var ikkje mogleg å kome seg frå vegen og inn på tomta utan å klatre over gjerde.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Eigedomen – gbnr 305/83 er frådelt med i 1960 med føremålet «byggetuft», dvs. at eigedomen vart frådelt med det føremål at den skulle byggast på.
- UDU i tidlegare Meland kommune (Utval for areal, plan og miljø) har i 2016 gitt dispensasjon til å føre opp to bustadar på både gbnr 305/83 og 305/84, men dispensasjonen gjekk ut før det lå føre løyve til å bygge på eigedomen. Dette taler til tiltakshavar sin fordel då dei same momenta frå UDU kan nyttast som grunngjeving for å gje dispensasjon.
- Eigedomen er velegna til å bli bebygd med ein einebustad slik dispensasjonsvedtaket frå 2016 vektla. Sjølv om kommunedelplanen er av nyare dato, så har ikkje omstende for eigedomen endra seg sidan 2016. Eigedomen er integrert i ei utbygd bygd og er velegna for fortetting av området. Forsterking av klyngetun, staden si byggeskikk og eigenart vert imøtesett med bustadens arkitektur og høgde samt at det vert nytta gode tilpassa materialval.
- Eigedomen er inngår ikkje i andre planer eller anna driftsgrunnlag, men ønskes utnytta som bustadtomt.
- Landbruk er positiv til å innvilge søknaden om dispensasjon då det ligg godt tilrette for fortetting på både gbnr 305/83 og 305/84.
- Privat vegrett og rett til privat påkopling for avløp for eigedom gbnr 305/83 og 84 ligg føre gjennom akseptert tilbod slik det er synt i e-post av 09.11.2021. Endeleg standpunkt til val av avlaupsløysing vert gjort i byggesøknaden.
- Det er ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi.
- Kulturavdelinga i Vestland Fylkeskommune og Alver kommune har ingen innvendingar mot tiltaket.
- Jord på eigedomen skal utnyttast til grønnsakdyrking.
- Negativ uttale frå vegmynde i høve bruk av avkøyrsla for eigedomen kan avbøtast med vilkår i vedtaket.
- Presedensverknad, der like saker skal behandlast likt, gjer seg ikkje gjeldande i denne saken. Denne eigedomen er allereie er frådelt til byggetuft, byggets omfang og plassering til omkringliggande bebyggelse som fremjar kulturmiljø samt at landbruksinteressene ikkje vert tilsidesett gjer eigedomen særprega og ueigna som ledd i likebehandling.

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

VURDERING

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

Del A: Vatn og avløp (VA) samt tilkomst og avkøyrsløp:

Vatn og avløp (VA)

Når det gjeld tilkopling til vatn og avlaup har dette betydning først når kommunen skal godkjenne byggesøknad etter pbl kapittel 20. Rett til tilkopling har likevel betydning for om det er grunnlag for å gi dispensasjon. Vi kan ikkje sjå at desse forholda har endra seg sidan Meland kommune sitt vedtak datert 21.8.2019, med saksnr. 162/2019, og legg dermed til grunn følgjande:

Det følgjer av pbl § 27-1 at bygning ikkje må førast opp eller takast i bruk før den er sikra adgang til hygienisk betryggande og tilstrekkeleg drikkevatt, samt sløkkevatn. Rett til vassleidning over annan manns eigedom skal vere «sikret».

Tilsvarande gjeld for bortleiding av avlaupsvatt, jf. pbl § 27-2.

Det er ikkje opparbeida kommunalt avlaup i området. Det ligg kommunal vassleidning ved den kommunale vegen, som har tilstrekkeleg kapasitet for tilkopling.

Lov om særlege råderettar over framand eigedom (servitutlova/servl) er privatrettsleg og styrande for vurderinga i slike saker. Når det gjeld rett til veg, vatn og avlaup, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4, skal kommunen likevel sjå til at retten er sikra i den grad at vi kan gi løyve til opparbeiding av eit tiltak. Er partane framleis ueinige om innhaldet i dei private rettighetane, etter kommunen si vurdering, må dei eventuelt fremje saka for domstolane, jf. pbl § 21-6.

I skjøte frå 1960 står det at eigedomen har rett til å hente vatn i hovudbruket (gbnr. 5/6) sin brønn. Innhaldet i vassretten inneber ei tolking av stiftelsesgrunnlag for servituten, føremålet med den og omstende i saka elles.

Kommunen skal ikkje ta endeleg stilling til dette før eventuelt i ei byggesak, men finn likevel grunnlag for å kommentere tilhøva.

Ettersom det ligg kommunal vassleidning i området, vil ein ved utbygging av tomtane få krav om tilkopling til den kommunale leidningen, jf. pbl § 27-1 andre ledd. Ein vil dermed ikkje kunne benytte seg av servitutten som legg til grunn ein rett til brønnvatn frå hovudbruket. Administrasjonen si vurdering er at servitutten var meint å skulle sikre rett til vatn for eigedomen. På bakgrunn av tida og tilhøva, og fordi ein i dag vil få krav om offentleg tilkopling, er det vår foreløpige vurdering at tiltakshavar har sikra ein privat rett til plassering av vassleidning fram til den kommunale leidningen, over gbnr. 5/6. Eigarane av den eksisterande private vassleidningen kan som alternativ gi rett til tilkopling via denne.

Når det gjeld avlaup så er ikkje dette omtalt i skjøte frå 1960. Ein vil kunne ha privat avlaup, med minireinseanlegg, som alternativ til eksisterande private løysing i området. Dette kan ein handtere på eigen eigedom, og privat rett for plassering av avlaup etter pbl § 27-2 er ikkje nødvendig etter det administrasjonen kan sjå.

Tilkomst og avkøyrsløse

Tiltakshavar viser i sitt svar til nabomerknad at privat vegrett ikkje er forhold kommunen skal ta stilling til. Vi viser til at kommunen for dei fleste forhold ikkje skal ta stilling til private forhold i ei byggesak, jf. pbl § 21-6. Når det kjem til veg, vatn og avlaup må vi likevel sjå til at den private retten er sikret i slik grad at vi kan gi byggjeløyve. Vi viser i denne samanheng til Meland kommune sitt vedtak som nemnd over. I det skreiv vi følgjande:

I skjøte frå 1960 står det at tiltakshavar har veirett (fotsti) til den gamle vegen frå potetkjellaren til hovudvegen.

Servl § 2 første ledd legg til grunn at ein rettshavar ikkje må bruke den private retten på ein måte som «urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe». Og vidare følgjer det av andre ledd at det i vurderinga må leggjast vekt på kva som er formålet med retten og i samsvar med tida og tilhøva.

Høgsterett har i fleire avgjerder lagt vekt på at føremålet med ein vegrett har vore å tillate ferdsel med til ei kvar tid vanlege framkomstmiddel. Vegretten har i desse tilfella vore stifta før bilen si tid. Ettersom vegretten i dette tilfellet er frå 1960 kan det ikkje leggjast til grunn at retten vart etablert før bilen si tid. At det i dag er etablert køyreveg der det på stiftelsestidspunktet for skjøte var fotsti, tilseier at ein i alle høve kan nytte vegen som tilkomst. Om ein kan nytte vegen som tilkomst med bil er heller usikkert, då fotsti står presisert i skjøte, noko som tilseier ein gangrett. Administrasjonen si foreløpige vurdering er dermed at tiltakshavar har gangrett over gbnr. 5/6, men ikkje køyrerett. Dette tilhøvet må klarleggast nærare før det eventuelt kan søkjast om byggjeløyve på tomtane.

Når det kjem til avkøyrsløse til offentleg veg er ikkje denne omsøkt og godkjent av vegstyresmakta, Alver kommune. Vestland fylkeskommune har uttalt seg negativt til auka bruk av fylkesvegen i uttale den 28.01.21.

Privat veirett og rett til privat påkobling for avløp for eigedom gbnr 305/83 og 84 ligg etter rådmannen sitt syn ikkje føre gjennom akseptert tilbod slik det er synt i e-post av 09.11.2021. I e-posten står det m.a. at andre

eigare av kloakkleidningar skal samtykkje til tiltaket og at det skal lagast vedlikehaldsavtale og kapasitet på anlegget skal sjekkast med kommunal teknisk VA-etaten. Byggesak har vurdert denne e-posten i avslaget og det kom nye opplysningar frå Anfinsen seinare, slik at Byggesak tolkar dette tilbodet som utgått.

Rådmannen legg til grunn i klageomgangen at det er illustrert løysingar for veg-vatn og avløp ved søknad om dispensasjon og finn saka godt nok opplyst for søknad om dispensasjon. Endeleg løysing/standpunkt til veg-vatn og avløp tilkomst og avkøyrse vert funne i ein eventuell byggesak.

Del B: Vurdering av dispensasjonen for oppføring av einebustad

«Eigedomen er ubyggd, men det er registrert eldre jordkjellarar som ligg delvis føre på gbnr 305/83 og delvis på gbnr 305/84. Jordkjellaren kjem ikkje i direkte konflikt med omsøkt tiltaket og skal bevarast. Både byggesak og landbruksavdelinga har vore på synfaring hausten 2020.

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommunedelplanen sin arealdel (KDP)*
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap*
- Omsyna bak kravet om felles planlegging*
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge*
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)*
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt*

Den omsøkte eigedommen vart frådelt frå gbnr. 305/6 i 1960, men planstatus og lovgrunnlag i dag er avgjerande for bruken av eigedommen no.

Som i avslag datert 30.10.2015, saksnr. 387/2015, viser administrasjonen til at det er landskaps- og kulturminneverdiar på eigedomen som ein må ta omsyn til. Dette er også beskrive i brev frå Hordaland fylkeskommune, datert 18.10.2017, der dei viser til at dei har gjennomført arkeologisk registrering i området.

Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i tiltaksområdet, men det vart registrert ein jordkjellar og to eldre steinmurar. På bakgrunn av dette ba dei om at det vert teke omsyn til desse ved opparbeiding av tomtane og at ein søkjer å unngå inngrep i/skade på desse. Sjølv om det kan stillast vilkår om at verdiane skal takast omsyn til ved sjølv utbygginga, vil ein dispensasjon til å byggje innebere at kommunen i lita grad kan styre seinare bruk av eigedomen. I tillegg er eigedomane eigna brukt som beitemark.

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden med Utval for drift og utvikling i Meland kommune sitt vedtak datert 1.3.2016, i sak 16/2016, og viser også til at det skal oppførast berre 1 bustad på gbnr 305/83, at landskapet mellom eigedommane gbnr 305/83 og 305/84 vil bli behalde uforandra. Det vert også vist til at bustaden er tenkt utført i samsvar med utvalet sine retningslinjer i vedtaket nemnd ovanfor. Det vil bli brukt naturmateriale, liggande kledning i furu kjerneved, skifer/tegl på tak og tørrmurar i sokler, støttemur og terrasser. Kulturlandskapsverdiane vil dermed ikkje forringast, tvert imot. Bustadane vil fortette og forsterke klyngetUNET og staden sin byggeskikk.

Administrasjonen er einig med tiltakshavar i at viss det er grunnlag for å bygge bustad på eigdommen, så er tenkt utforming av bustad positivt for området. Vi kan likevel ikkje sjå at utforminga i seg sjølv har betyding for vurdering av om det kan gis dispensasjon frå LNF-formålet. At området ligg ope og urørt er frå eit arealdisponerings- og samfunnsperspektiv betre.

Som det vert vist til i samfunnsdelen til kommunedelplanen, under pkt. 2.2, så er bustadbygginga dei næraste åra i stor grad fastlagt gjennom gjeldande kommunedelplan. At ein langsiktig utbyggingsstrategi inneber at ein må vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt, inneber ikkje at ein bør opne for utbygging på dispensasjon. All utbygging bør vurderast i plan, for å få ei heilheitleg vurdering. At ein ønskjer å leggje til rette for differensiert busetnad i LNF-område, inneber at kommunen i arealdelen til kommuneplanen kan leggje inn område for LNF-spreidd busetnad. I eksisterande kommunedelplan ligg det inne fleire slike områder rundt Fløksand. Administrasjonen meiner difor at det ikkje bør gis dispensasjon til utbygging på dei omsøkte eigedomane før utbygging er vurdert i kommuneplanen for Alver kommune.

Vi tilrår å kome med innspel til ny kommuneplan for Alver kommune for å påverke planstatus på eigdommen og endre den frå LNF til eventuelt byggeområde for bustad.

Tiltakshavar skrivar i søknaden at på førehandskonferanse i sak 20/14878 den 23.09.2020 vart det ikkje stilt krav om reguleringsplan. Kommune kan ikkje stille krav om reguleringsplan då område ligg i LNF-område og er ikkje byggeområde i gjeldande kommunedelplan for Meland.

At eigdommen i fleire omgangar er solgt som bustadtomter, kan ikkje kommunen leggje vekt på. Vi viser i den samanheng at arealet var satt av til LNF både når førre eigar kjøpte eigedomane, og når noverande eigar kjøpte dei. Det skal nemnast at noverande eigar kjøpte eigedomane i 2016, etter at det var gitt dispensasjon for bustadbygging. Den 8.11.2016 hadde tiltakshavar førehandskonferanse hos Meland kommune. I referatet frå møtet vart det presisert at rammeløyve/igangsetting av arbeid må vere igangsatt innan 3 år etter gitt dispensasjon, altså innan 1.3.2019. Tiltakshavar var etter dette klar over at dispensasjon som gitt av UDU i møte den 1.3.2016, i sak 16/2016, gjekk ut den 1.3.2019.

I svar på nabomerknader viser tiltakshavar til eldre bygge-og delingsløyver av 1999, 2008 og 2016. Han viser til praksis i meland kommune og likebehandlingsprinsippet i forvaltningslova. Administrasjonen meiner at det har skjedd innskjerping av dispensasjonssak praksis på både statleg og kommunalt nivå og kan ikkje så at dette medfører ulik sakshandsaming med dagens saker.

Tiltakshavar viser til følgjande argumentasjon i dispensasjonssøknad: det er teke stilling til fordelar ved tettare bebyggelse og effektiv bruk av infrastruktur. Administrasjonen er usamd med tiltakshavar, fordi infrastruktur ikkje er regulert, og Vestland fylkeskommune har utalt seg negativt til auka bruk av avkøyrse frå fylkesveg den 28.01.21. Sjølv om næraste offentleg veg er kommunal, ikkje fylkesveg, vi må ta omsyn til trafikksituasjon som fylkeskommune beskriv i uttalen. Det er ikkje søkt om utvida bruk av kommunal veg, så det er ikkje avklart om kommunal vegmynde er positiv eller ikkje til utviding. Dette bør avklarast før ei eventuell klagesak.

Når det gjeld vatn og avlaup viser vi til vurderingane over.

Vi viser i tillegg til statsforvaltaren sin uttale av 16.03.21 og fylkeskommune sin uttale frå vegavdelinga av 28.01.21, som rår ifrå dispensasjon i denne saka, og at kommunen har plikt til å legge vekt på uttale frå regionale mynde, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Statsforvaltaren skriv følgjande:

I dette området ligg det ein god del bustader frå før - uregulert i LNF-formålet. Dette kan vere problematisk, til dømes for å oppnå eit tilstrekkeleg godt bu-miljø for born og unge slik Statlege retningslinjer for born og planlegging har som intensjon. Vi kan til dømes ikkje sjå at det er sett av areal til ein felles leikeplass i området. Om dette er eit område kommunen meiner eignar seg for fleire bustader, bør dette vurderast i kommuneplanen og det bør vurderast om område skal regulerast slik at ein kan sikre gode kvalitetar, som leikeareal, i staden for ein bit for bit utbygging av området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at infrastrukturen for eigedommen ikkje er regulert og er ikkje løyst i felles plan og at tilkomsten til eigedommen skal skje frå fylkesveg via kommunal og privat vegar. Vestland fylkeskommune påpeiker at det er ikkje etablert trygg skuleveg i område. Statsforvaltaren viser til at område bør regulerast for å sikre gode bu-og miljøkvalitetar, som leikeareal, for born og unge.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av bustad i LNF-område vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at det skal gis unntak her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker.

Det er viktig for kommunen å halde på kommunedelplanen si ramme for arealdeal, for å styre utbygginga i området. Kommunedelplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan heller ikkje sjå at det er forhold som er endra seg i plangrunnlaget frå sist søknad.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at det ikkje ligg føre fordelar som er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Vilkår for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet i KDP er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Øvrig:

Øvrige merknadar som gjeld utforming og plassering av bustadar på eigedomane finn ikkje administrasjonen grunnlag for å ta stilling til på noverande tidspunkt, då dei er knytt til vurderingar etter plan- og bygningslova kapittel 20 og søknad om byggeløyve.»

Rådmannen er einig med ansvarleg søkjar i at viss det er grunnlag for å bygge bustad på eigedomane, så er tenkt utforming av bustadane positivt for området. Vi kan likevel ikkje sjå at utforminga i seg sjølv har betyding for vurdering av om det kan gis dispensasjon frå LNF-formålet.

I klageomgangen har rådmannen lagt vekt på at eigedomen vert fritt omsetteleg i framtida. Ved framtidig bruk og utvikling av eigedomane til bustadformål, vil kommunen ikkje lenger ha moglegheit på same måte til å styre arealbruken dersom det vert gitt dispensasjon no. Landskapsverdiar og friluftssyn vil truleg gå tapt i takt med visuell privatisering, bruk og opparbeiding av arealet.

At området ligg ope og urørt er frå eit arealdisponerings- og samfunnsperspektiv betre. Gjennom kommuneplanen er det sett av bustadområde ikkje langt unna omsøkte eigedomar. Til dømes på Hjertås/Holme og Ryland/Vikebø. I ein vekstkommune under utbyggingspress er det viktig å styre bustadbygging gjennom planprosessar.

Administrasjonen legg til at faren for å skape ei uheldig presedens talar klart i mot å gje dispensasjon i saka. Dersom kommunen gjev løyve til bustadoppføring i føreliggjande sak, vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader i LNF-områda på ein sakleg måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming. Som tilgrensande tomt til gbnr 305/83, så vil gbnr 305/84 kunne krevje likebehandling ved å henvise til gjeve dispensasjon på 305/83. Då det har vore søkt om dispensasjon på gbnr 305/84 to gonger tidlegare, er det truleg at denne eigedomen vil søkje på nytt og få innvilga dispensasjon på bakgrunn av kravet til likebehandling.

Det avgjerande for rådmannen er at det er ikkje kome nye moment eller omstende i saka etter første søknad i 2014 forutan at tiltaket er redusert frå to einebustader på to tomter til ein einebustad på ein tomt i noverande søknad frå 2020. Det er i hovudsak dei same momenta og omstende som påberopast av tiltakshavar ved samtlige 3 søknader og med påfølgjande klager. Det er difor dei same momenta som gjer seg gjeldande for kommunen for å fastholde avslaget på dispensasjon.

Sjølv om Landbruk er positiv til fortetting og utbygging ikkje vil kome i konflikt med landbruksdrifta, vil eit ope og urørt landskap i eit LNF område vere ein viktig kvalitet i ivareta. Det ligg overhengande fare for presedensverknad, kommunedelplanen er av nyare dato som gradvis mister sin verdi som styringsverktøy for

kommunen då det gjennom ein planprosess vert avsett areal til gode kvalitetar, herunder felles leikeareal samt areal til trygg skuleveg i dette fortetta området samt at dei store kulturlandskapsverdier kan gjere området sårbart for inngrep. Slike overordna vurderingar høyrer heime i ein planprosess. I tillegg ligg det føre Statsforvaltaren si fråråding for dispensasjon. Dette er moment som samla sett gjev grunnlag for avslag slik at klagen ikkje skal tas til følgje.

Dersom APM vel å ta klagen til følgje bør det settast krav om:

1. Avkøyrser og veg vert opparbeida i samsvar med reguleringsplan i tråd med uttale frå Vestland fylkeskommune si vegavdeling.
2. Gjerdeplikt for eigedom i tråd med uttale frå Landbruk.
3. Jordkjellaren som ligg delvis på gbnr 305/83 og 305/84 tas vare på og vert bevart i tråd med uttale frå Vestland fylkeskommune og Alver kommune si kulturavdeling.

Konklusjon

Det er rådmannen 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 rådmannen 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 grunngjeven, 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 grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og 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 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:

23.12.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 Fløksand	1492120
23.12.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 Fløksand	1492120
23.12.2020	Dispensasjonsøknad gbnr 305/83 Fløksand	1492121
23.12.2020	Dispensasjonsøknad gbnr 305/83 Fløksand	1492121
23.12.2020	Foto av tomt 83 sett fra tomt 174	1492122
23.12.2020	Foto av tomt 83 sett fra tomt 174	1492122
23.12.2020	Merknad til nabovarsel på tiltak på eiendom gbnr 5/83	1492123
23.12.2020	Merknad til nabovarsel på tiltak på eiendom gbnr 5/83	1492123
23.12.2020	Nabomerknad fra 5/172[1][1]	1492124
23.12.2020	Nabomerknad fra 5/172[1][1]	1492124
23.12.2020	Svar på tiltak[1][1] - merknad til nabovarsel	1492125
23.12.2020	Svar på tiltak[1][1] - merknad til nabovarsel	1492125
23.12.2020	Merknad til nabovarsel[1][1] - Anfinsen	1492126
23.12.2020	Merknad til nabovarsel[1][1] - Anfinsen	1492126
23.12.2020	Merknad til nabovarsel - tiltak på eiendom 5/83[1][1] - Hoff	1492127
23.12.2020	Merknad til nabovarsel - tiltak på eiendom 5/83[1][1] - Hoff	1492127
23.12.2020	Svar på nabomerknader 27.11.2020[1]	1492128
23.12.2020	Svar på nabomerknader 27.11.2020[1]	1492128
23.12.2020	Situasjonsplan 17.08.2020	1492129
23.12.2020	Situasjonsplan 17.08.2020	1492129
23.12.2020	Tegn nr 1.140, Lengdesnitt og tverrsnitt	1492130
23.12.2020	Tegn nr 1.140, Lengdesnitt og tverrsnitt	1492130
23.12.2020	Tegn nr 1.163, Fasader	1492131
23.12.2020	Tegn nr 1.163, Fasader	1492131
17.03.2021	Uttale - Alver - gbnr 305/83 Fløksand - bustad oppføring - dispensasjon	1529682
17.03.2021	Uttale - Alver - gbnr 305/83 Fløksand - bustad oppføring - dispensasjon	1529682
30.03.2021	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 bustad Fløksand	1527428
30.03.2021	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 bustad Fløksand	1527428
02.02.2021	Gbnr 305/83 Fløksand - uttale kultur	1506666
02.02.2021	Gbnr 305/83 Fløksand - uttale kultur	1506666
02.02.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 305/83 Fløksand - Alver kommune	1506639
02.02.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 305/83 Fløksand - Alver kommune	1506639
21.01.2021	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon for bygging av hus på GBNR 305/83 Fløksand	1501860
21.01.2021	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon for bygging av hus på GBNR 305/83 Fløksand	1501860
20.04.2021	Klage frå tiltakshavarar representant på avslag på søknad for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand	1545997
20.04.2021	Klage frå tiltakshavarar representant på avslag på søknad for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand	1545997

20.04.2021	Aksept av tilbud for veirett og avløp	1545998
20.04.2021	Aksept av tilbud for veirett og avløp	1545998
15.06.2021	Administrativt avslag 2015- gbnr 5_83 og 5_84	1571821
15.06.2021	Administrativt avslag 2015- gbnr 5_83 og 5_84	1571821
15.06.2021	Klage administrativt avslag 2016 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571822
15.06.2021	Klage administrativt avslag 2016 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571822
15.06.2021	Administrativt avslag 2019 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571823
15.06.2021	Administrativt avslag 2019 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571823
15.06.2021	Klage på administrativt avslag 2019 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571824
15.06.2021	Klage på administrativt avslag 2019 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571824