



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 10.11.2021
Møtestad: Helsehuset, møterom Nordhordland
Møtetid: 09:00 - 20:00

Eventuelle forfall må meldast til <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/politikk/melde-forfall-til-politiske-mote/>

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Det vert lagt fram følgjande meldingar og orienteringar:

1. Status reguleringsplaner under arbeid v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning
2. Status E-39 v/Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse
3. Informasjon om planarbeid fv. 565 ny Alversund bru v/Ingar Hals Vestland fylkeskommune
4. Landbruksfagråd v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning

Notat: Dekksak Hjelmås vert ettersendt.

Sakliste

Saknr	Tittel
154/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
155/21	Godkjenning av møteprotokoll – 13.10.2021
156/21	Delegerte saker
157/21	Ny lokal forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort i Alver kommune.
158/21	3 gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for Manger sentrum aust. PlanID 12602018000300
159/21	Dispensasjon frå arealformål - gbnr 1/6 Flatøy
160/21	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve for etablering av flytebrygge med utriggarar - gbnr 102/6 Vabø
161/21	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 305/83 Fløksand
162/21	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 58/151 Lygre indre
163/21	Klage på vedtak om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 323/3 Frekhaug
164/21	Klage på vedtak om konsesjon på vilkår for overtaking av eigedom - gbnr 219/1 Vike

2. november 2021

Anne Grete Eide
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv: <arkivID><jplD>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 01.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
154/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv: <arkivID><jplD>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
155/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

15.10.2021 Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 13.10.2021 1627196



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 13.10.2021
Møtestad: Helsehuset, møterom Nordhordland
Møtetid: 12:00 - 13:35

Synfaringar:
-Kjeilegavlen sak 143/21
-Tofting sak 144/21

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Jogeir Romarheim	KRF	Nestleiar
Jon Vidar Sakseide	KRF	Medlem
Anne Grete Eide	AP	Utvalsleiar
Vigdis Villanger	SP	Medlem
Kenneth Taule Murberg	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	H	Medlem
Ståle Hopland	UAVH	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Ingrid Fjeldsbø	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Thomas Hjortland Wallem	H	Ingrid Fjeldsbø

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Eirik Berntsen-avdelingsleiar Miljø og tilsyn, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Nora
Gjerde-politisk sekretariat

Sakliste

Saknr	Tittel
139/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
140/21	Godkjenning av møteprotokoll

- 141/21 Delegerte saker
- 142/21 Referatsaker
- 143/21 Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte - gbnr 124/29 Kjeilegavlen
- 144/21 Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål for oppføring av kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting
- 145/21 2. gangs handsaming - Oppheving av reguleringsplan for Nappane - gbnr 129/5 - planID 1263-19012007
- 146/21 Fastsetjing av planprogram - Detaljreguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002
- 147/21 Byggesak GBNR 99/4 Våge (Vågseidet) - nytt våningshus, garasje med kårhusdel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg
- 148/21 Søknad om dispensasjon og løyve til frådelling - gbnr 1/14 Flatøy
- 149/21 Klage på vedtak om dispensasjon for frådelling - gbnr 312/19 Tveit nedre
- 150/21 Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAX registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska
- 151/21 Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst - gbnr 236/20 Askvik
- 152/21 Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 418/9 Villanger
- 153/21 Meldingar og orienteringar til APM - 13.10.2021

139/21: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

-Endring rekkefølge saksliste: 139, 140, 141, 142, 150, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 151, 152, 153/21.
Ellers ingen endringar, samrøystes.

APM- 139/21 Vedtak:

Innkalling og saksliste vert godkjent.

140/21: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

Møteprotokoll frå møte - 01.09.2021 vert godkjent, samrøystes.

APM- 140/21 Vedtak:

Møteprotokoll frå møte - 01.09.2021 vert godkjent.

141/21: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 141/21 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

142/21: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 142/21 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

**143/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte - gbnr
124/29 Kjeilegavlen**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/16745, datert 05.05.2021, 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 01.09.2021:

Behandling:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøyste vedteke.

APM- 134/21 Vedtak:

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg v/Jogeir Romarheim-Krf:

Klagen blir tatt til følge.

Med hjemmel i pbl 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål LNF, og byggeforbud i strandsone jf pbl 1-8

Begrunnelse:

Oppføring av fritidsbolig vil ikkje ha negativ virkning på dagens gardsaktivitet eller drift.

Det er gitt løyve til utslepp og påkobling til kommunalt vatn.

Eigedomane er frådelt i nyare tid (2015).

Skal benytte allerede opparbeidd veg.

Utval for areal, plan og miljø si vurdering er at fordelene ved å gje dispensasjon frå byggeforbud i strandsonen og LNF-føremålet er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 143/21 Vedtak:

Klagen blir tatt til følge.

Med hjemmel i pbl 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål LNF, og byggeforbud i strandsone jf pbl 1-8

Begrunnelse:

Oppføring av fritidsbolig vil ikkje ha negativ virkning på dagens gardsaktivitet eller drift.

Det er gitt løyve til utslepp og påkobling til kommunalt vatn.

Eigedomane er frådelt i nyare tid (2015).

Skal benytte allerede opparbeidd veg.

Utval for areal, plan og miljø si vurdering er at fordelene ved å gje dispensasjon frå byggeforbud i strandsonen og LNF-føremålet er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

144/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål for oppføring av kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofing

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/19348, datert 01.06.2021, 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.

Dersom utvalet velg å ta klagen til følge, må dei også fatta vedtak i dispensasjonssøknaden om byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Lindås.

Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Tofft-V:

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøyste vedteke.

APM- 135/21 Vedtak:

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Tofft-V:

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 20/19348, datert 01.06.2021, vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet naust på land, og frå arealføremålet i sjøen samt for byggjegrensa mot sjø for etablering av kai og felles flytebryggje knytt til naust

for eigedommar på gbnr 62/66 og gbnr 62/67 Tofting.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det samstundes gjeve løyve til tiltak for oppføring av kai og felles flytebyggje.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Det vert vektlagt at omsøkt tiltak ikkje forringar friluftslivet på staden, landskap eller andre miljøverdiar vesentleg.

Utvalet meiner og at den omsøkte flytebyggja vil sikre tryggare tilkomst til og frå båtar for dei to nausta, og at kaien er viktig for å sikre trygg tilkomst mot sjøen, slik at naustområdet får funksjonelle kvalitetar. Utan kai vert området vanskeleg å nytta for nausteigarane.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 144/21 Vedtak:

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 20/19348, datert 01.06.2021, vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet naust på land, og frå arealføremålet i sjøen samt for byggjegransa mot sjø for etablering av kai og felles flytebyggje knytt til naust for eigedommar på gbnr 62/66 og gbnr 62/67 Tofting.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det samstundes gjeve løyve til tiltak for oppføring av kai og felles flytebyggje.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Det vert vektlagt at omsøkt tiltak ikkje forringar friluftslivet på staden, landskap eller andre miljøverdiar vesentleg.

Utvalet meiner og at den omsøkte flytebyggja vil sikre tryggare tilkomst til og frå båtar for dei to nausta, og at kaien er viktig for å sikre trygg tilkomst mot sjøen, slik at naustområdet får funksjonelle kvalitetar. Utan kai vert området vanskeleg å nytta for nausteigarane.

145/21: 2. gangs handsaming - Oppheving av reguleringsplan for Nappane - gbnr 129/5 - planID 1263-19012007

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø vedtek følgjande innstilling til kommunestyret:

Alver kommunestyre vedtek oppheving av reguleringsplanen for Nappane, med planID 1263-19012017, som vart vedteke 17.09.2009. Opphevinga er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-14.

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 145/21 Vedtak:

Innstilling frå APM - 13.10.2021:

Utval for areal, plan og miljø vedtek følgjande innstilling til kommunestyret:

Alver kommunestyre vedtek oppheving av reguleringsplanen for Nappane, med planID 1263-19012017, som vart vedteke 17.09.2009. Opphevinga er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-14.

146/21: Fastsetjing av planprogram - Detaljreguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002

Rådmannen sitt framlegg:

«Alver kommunestyre fastset planprogram dagsett 26.5.2021 som grunnlag for vidare utarbeiding av detaljreguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-9 tredje ledd og forskrift om konsekvensutredninger § 16.».

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

Jogeir Romarheim-Krf bad om vurdering av sin habilitet, jf.forv.l. § 6.b. Utvalet vurderte han samrøystes som ugild og Romarheim deltok ikkje i handsamng av denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 8 røyster (Jon Vidar Sakseide-Krf, Anne Grete Eide-Ap, Ståle Hopland-Uavh, Vigdis Villanger-Sp, Kenneth Murberg-H, Heine Fyllingsnes-H, Thomas Wallem-H, Sveinung Toft-V.

APM- 146/21 Vedtak:

Innstilling frå APM - 13.10.2021:

«Alver kommunestyre fastset planprogram dagsett 26.5.2021 som grunnlag for vidare utarbeiding av detaljreguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-9 tredje ledd og forskrift om konsekvensutredninger § 16.».

147/21: Byggesak GBNR 99/4 Våge (Vågseidet) - nytt våningshus, garasje med kårhusdel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremaal LNF-område(landbruk, natur og friluftsområde) i arealdelen til kommunedelplanen for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på gbnr 99/4 Våge på følgjande vilkår:

1. Det stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging av sjølv bustaden og garasje / kårhus vert tilbakeført til markslaget (AR-5).
2. Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest eller

mellombels bruksløyve for nytt våningshus kan gjevast.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.08.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til privat vassverk/borehol. Tiltakshavar skal sørge for at kvalitet for vatn er tilfredsstillande.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 20/14943 vedtak av 14.09.20, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg 57 via privat veg på gbnr 99/1 og 99/4. Utvida bruk av avkøyrsele er godkjent i samsvar med løyve frå vegstyresmakta fylkeskommune datert 08.06.21. Vegtilkomst er godkjent som landbruksveg i sak 20/7651 den 18.06.20.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve bruksløyve.
2. Dokumentasjon på ferdig utført riving av våningshus i samsvar med vilkår nr.2 i dispensasjonsvedtaket.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for utsleppsanlegget.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

Fellesframlegg v/Jogeir Romarheim-Krf:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremål LNF-område (landbruk, natur og friluftsområde) i arealdelen til kommunedelplanen for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på gbnr 99/4 Våge på følgjande vilkår:

1. Det stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging av sjølve bustaden og garasje / kårhus vert tilbakeført til slik markslaget (AR-5, innmarksbeite) var før det vart planert ut.
2. Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest eller mellombels bruksløyve for nytt våningshus kan gjevast.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.08.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til privat vassverk/borehol. Tiltakshavar skal sørge for at kvalitet for vatn er tilfredsstillande.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 20/14943 vedtak av 14.09.20, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg 57 via privat veg på gbnr 99/1 og 99/4. Utvida bruk av avkøyrsløye er godkjent i samsvar med løyve frå vegstyresmakta fylkeskommune datert 08.06.21. Vegtilkomst er godkjent som landbruksveg i sak 20/7651 den 18.06.20.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Dokumentasjon på ferdig utført riving av våningshus i samsvar med vilkår nr.2 i dispensasjonsvedtaket.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for utsleppsanlegget.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 147/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremål LNF-område (landbruk, natur og friluftsområde) i arealdelen til kommunedelplanen for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på gbnr 99/4 Våge på følgjande vilkår:

1. Det stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging av sjøelve bustaden og garasje / kårhus vert tilbakeført til slik markslaget (AR-5, innmarksbeite) var før det vart planert ut.
2. Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest eller mellombels bruksløyve for nytt våningshus kan gjevast.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.08.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til privat vassverk/borehol. Tiltakshavar skal sørge for at kvalitet for vatn er tilfredsstillande.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 20/14943 vedtak av 14.09.20, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg 57 via privat veg på gbnr 99/1 og 99/4. Utvida bruk av avkøyrsløye er godkjent i samsvar med løyve frå vegstyresmakta fylkeskommune datert 08.06.21. Vegtilkomst er godkjent som landbruksveg i sak 20/7651 den 18.06.20.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande

ligge føre:

1. Dokumentasjon på ferdig utført riving av våningshus i samsvar med vilkår nr.2 i dispensasjonsvedtaket.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for utsleppsanlegget.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

148/21: Søknad om dispensasjon og løyve til frådelling - gbnr 1/14 Flatøy

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om områdeplan sett i føresegn 4.5 til kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 1/14 som omsøkt.

Grunngjevnad går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1900 m² frå gbnr 1/14 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i oppdatert situasjonsplan datert 27.03.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 148/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om områdeplan sett i føresegn 4.5 til kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 1/14 som omsøkt.

Grunngjevnad går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1900 m² frå gbnr 1/14 på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i oppdatert situasjonsplan datert 27.03.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

149/21: Klage på vedtak om dispensasjon for frådeling - gbnr 312/19 Tveit nedre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 103/21, datert 23.06.2021, vert omgjort. Nytt vedtak blir likelydende som administrasjonens avslag datert 01.02.2021.

Vedtaket vert et nytt enkeltvedtak partane kan klage på.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Utval for areal, plan og miljø tek ikkje klagen til følge og opprettheld tidligare vedtak i saka.

Utval for areal, plan og miljø kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment i saka.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 149/21 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø tek ikkje klagen til følge og opprettheld tidligare vedtak i saka.

Utval for areal, plan og miljø kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment i saka.

150/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og delegert vedtak i sak 21/2166, datert 01.07.2021, om avslag

på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø samt søknad om oppretting av bustadtomt på om lag 1800m² med etablert våningshus og opparbeida hage, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt – gbnr 443/11 Toska, 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 13.10.2021:

Behandling:

Fellesframlegg v/Sveinung Tøft-V:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av omsøkt bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på om lag 1 800 m² frå gbnr 443/11 .

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådelling av bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på omlag 1800m² frå gbnr 443/11.

Grunngjevinga for vedtaket er følgjande punkt:

- Den omsøkte eigendomen ligg på hovudbruket sitt nordvestre hjørne, og difor heilt i utkanten av bruket, og ikke «midt i tunet. Frådellinga vil difor ikkje medføra til oppsplitting av landbruksområdet.
- Den nye og moderne driftsbygningen på bruket ligg i god avstand til omsøkt eigedom ved (Toskavegen 494), og den gamle driftsbygningen har minimal drift. Det er difor ikkje pårekneleg med vesentlege ulemper knytt til lukt og støy frå gardsdrifta eller i høve tilkomsten til eigendomen.
- Bygningane (bustaden og naustet) er disponert av han som hadde bruket tidlegare, jmf. orientering som er vedlagt søknaden.
- På eigendomen er det to eldre bygningar av kulturhistoriske kvalitetar frå 1600- talet (gamlastova) og tidleg 1800 talet (naust). Vert det gjeve delingsløyve vil det vera lettare å bruka meir midlar og innsats på restaurering av desse to bygningane.

- Dyrka mark vert ikkje omdisponert ved ei frådelling.
- Tidlegare eigar av bruket bur i bustaden på den omsøkte eigedomen, og ei frådelling vil sikra nærleiken til heimegarden og barndomsheimen for han og andre i familien.
- Det ligg føre gyldig vedtak om frådelling etter jordlova etter vedtak i utval for areal, plan og miljø den 11.03.2020, sak 041/20.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF føremålet for omsøkt deling er klart større enn ulempene, og at reglane som ligg bak LNF-føremålet i liten grad vert råka av omsøkt tiltak

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 150/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av omsøkt bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på om lag 1 800 m² frå gbnr 443/1 1 .

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådelling av bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på omlag 1800m² frå gbnr 443/11.

Grunngjevinga for vedtaket er følgjande punkt:

- Den omsøkte eigedomen ligg på hovudbruket sitt nordvestre hjørne, og difor heilt i utkanten av bruket, og ikke «midt i tunet. Frådelinga vil difor ikkje medføra til oppsplitting av landbruksområdet.
- Den nye og moderne driftsbygningen på bruket ligg i god avstand til omsøkt eigedom ved (Toskavegen 494), og den gamle driftsbygningen har minimal drift. Det er difor ikkje pårekneleg med vesentlege ulemper knytt til lukt og støy frå gardsdrifta eller i høve tilkomsten til eigedomen.
- Bygningane (bustaden og naustet) er disponert av han som hadde bruket tidlegare, jmf. orientering som er vedlagt søknaden.
- På eigedomen er det to eldre bygningar av kulturhistoriske kvalitetar frå 1600- talet (gamlastova) og tidleg 1800 talet (naust). Vert det gjeve delingsløyve vil det vera lettare å bruka meir midlar og innsats på restaurering av desse to bygningane.

- Dyrka mark vert ikkje omdisponert ved ei frådelling.
- Tidlegare eigar av bruket bur i bustaden på den omsøkte eigedomen, og ei frådelling vil sikra nærleiken til heimegarden og barndomsheimen for han og andre i familien.
- Det ligg føre gyldig vedtak om frådelling etter jordlova etter vedtak i utval for areal, plan og miljø den 11.03.2020, sak 041/20.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF føremålet for omsøkt deling er klart større enn ulempene, og at reglane som ligg bak LNF-føremålet i liten grad vert råka av omsøkt tiltak

151/21: Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst - gbnr 236/20 Askvik

RÅDMANNEN SI TT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland vert teke til følgje og vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, i sak 20/15357 med saknr. 104/21, datert 23.06.2021 om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. § 1-8 for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst – gbnr 236/20 Askvik, vet omgjort. Nytt vedtak vert likelydande som administrasjonens avslag datert 10.02.2021.

Vedtaket vert eit nytt enkeltvedtak som partane kan klage på.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Tofft-V:

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland vert ikkje teke til følgje.

Vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, i sak 20/1 5357 med saknr. 104/21 , datert 23.06.2021 om dispensasjon frå LNF føremålet og pbl. §1 -8 for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst –gbnr 236/20 Askvik, vert oppretthalde.

Det vert vektlagt at klagen ikkje kjem med nye moment som gjer grunn til å endra på vedtaket i utvalsmøtet den 23.06.2021, som etter utvalet si vurdering er godt grunngjeve i høve reglane knytt til plan- og bygningslova sin § 19-2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 151/21 Vedtak:

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland vert ikkje teke til følgje.

Vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, i sak 20/1 5357 med saknr. 104/21 , datert 23.06.2021 om dispensasjon frå LNF føremålet og pbl. §1 -8 for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst –gbnr 236/20 Askvik, vert oppretthalde.

Det vert vektlagt at klagen ikkje kjem med nye moment som gjer grunn til å endra på vedtaket i utvalsmøtet den 23.06.2021, som etter utvalet si vurdering er godt grunngjeve i høve reglane knytt til plan- og bygningslova sin § 19-2.

152/21: Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 418/9 Villanger

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtaka i sak 20/7629 som gjeld både administrativt vedtak med saknr. 21/47871, datert 13.07.2021, om løyve til oppføring av ny grunneigedom på om

lag 850m2 med våningshus nr.1 frå gbnr 418/9 og Utval for areal, plan og miljø (APM) sitt vedtak med saknr. 050/21, datert 24.03.2021, om dispensasjon og løyve til frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 samt endringer i tråd med etterfølgende forhold, 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 13.10.2021:

Behandling:

Framlegg frå Heine Fyllingsns-H:

Utval for areal, plan og miljø tek klagen til følgje.

Framlegget fekk 3 røyster og fall (Heine Fyllingsnes-H, Kenneth Murberg-H, Thomas Wallem-H)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster (Jon Vidar Sakseide-Krf, Jogeir Romarheim-Krf, Anne Grete Eide-Åp, Ståle Hopland-Uavh, Vigdis Villanger-Sp, Sveinung Toft-V)

APM- 152/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtaka i sak 20/7629 som gjeld både administrativt vedtak med saknr. 21/47871, datert 13.07.2021, om løyve til oppføring av ny grunneigedom på om lag 850m2 med våningshus nr.1 frå gbnr 418/9 og Utval for areal, plan og miljø (APM) sitt vedtak med saknr. 050/21, datert 24.03.2021, om dispensasjon og løyve til frådelling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 samt endringer i tråd med etterfølgende forhold, 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.

153/21: Meldingar og orienteringar til APM - 13.10.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Behandling:

-Vigdis Villanger-Sp stilte spørsmål om hjorteviltforvaltninga og spesielt kva kortsiktige/langsiktige tiltak som er gjort på nordre del av Radøy for å få ned hjortestamma? Siril Sylta-tenesteleiar arealforvaltning svarte at det er bestilt endringar i forskrifta, og at saka vert følgt opp i neste møte.

-Anne Grete Eide-Ap stilte spørsmål om det er arbeid på gang med å registrere områder med kvikkleire i Alver? Siril Sylta-tenesteleiar arealforvaltning svarte at vi har registrering av områder, men arbeid og kartlegging må vi kome tilbake til.

APM- 153/21 Vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

Arkiv: <arkivID><jplD>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 01.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
156/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

1110/21, Adressetildeling Leknesvegen 233A-D, 235A-B

1001/21, Fritak for gjødselsplan - gbnr 142/7 - Austrheim kommune

1096/21, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 193/1 Mundal øvre

998/21, Avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 - gbnr 138/9 Tveiten øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av tomannsbustad på gbnr 138/9 Tveiten øvre.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1003/21, Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 125/11 Kjeilen indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad for bruksendring av driftsbygning til bustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1156/21, Avvist søknad om dispensasjon og etablering av veg - gbnr 27/19 m.fl. Øvretveit

1090/21, Dispensasjon og løyve til etablering av ny tilkomstveg - gbnr 137/802 og 137/3 Alver
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet bustad for

etablering av tilkomstveg over gbnr. 137/802 til gbnr. 137/204.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for etablering av tilkomstveg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vegrett over gbnr. 137/802 til gbnr. 137/204 skal tinglysast.
3. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

1049/21, Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av verksted - gbnr 322/218 Mjåtveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert tilkomstveg for oppføring av verkstad.

Dispensasjonen gjeld for tomt 12 og tomt 23.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av verkstad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.05.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Seinast samstundes med søknad om igangsetting av tiltaket må det søkjast om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg.
4. Seinast samstundes med søknad om igangsetting av tiltaket må det søkjast om løyve til etablering av oljeutskiljar.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløye skal utformast i høve til gjeldande handbøker frå Statens vegvesen.
6. Vedtak frå Arbeidstilsynet gjeld.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
2. Vasstank må vere klar til bruk.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

1107/21, Du må rette det ulovlege forholdet - pålegg om retting og vedtak og tvangsmulkt - GBNR 58/137

VEDTAK

1. **Retting**

Vi pålegg deg at kai må fjernast og areal tilbakeførast til opphøveleg utforming.

Fristen for opphøyr av bruk og retting settast til 27.12.21

2. Tvangsmulkt

Eingongsmulkt på kr 20 000,- blir ilagt den 28.12.21 dersom den ulovlege kaia ikkje er fjerna.

Løpande dagmulkt på kr 300,- frå og med 28.12.21 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Vedtaket har heimel i pbl. §32-3 og 32-5.

1018/21, Du må rette det ulovlege forholdet - pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt -
GBNR 449/32

VEDTAK

1. Opphøyr av bruk

Vi pålegg deg å opphøre all bruk av bygning til bustaføremål **innan 31.12.21**.

2. Retting

Vi pålegg deg å tilbakeføre tiltaket slik at det samsvarer med det siste godkjente løyve, med mindre du
søker og får godkjent bruksendring av bustaden.

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.12.21**.

3. Tvangsmulkt

Eingongsmulkt på kr 20 000,- blir ilagt den 01.01.22 dersom ikkje den ulovlege bruken til
oppheyrer og/eller det ulovlige tilfellet ikkje er retta.

Løpande dagmulkt på kr 500,- frå og med 01.01.22 dersom ikkje den ulovlege bruken til *bebuing*
oppheyrer.

Løpande dagmulkt på kr 500,- fra og med 01.01.22 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

1101/21, Du må rette det ulovlege forholdet - pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - GBNR 458/4 Lervik

VEDTAK

1. Opphøyr av bruk

Vi pålegg deg å opphøre bruk av fritidsbustad som heilårsbustad inntil det eventuelt ligg føre løyve.

2. Retting

Vi pålegg deg at tilbygg må tilbakeførast slik at det samsvarer med det siste godkjente løyve.

Frist for opphøyr av bruk og retting settast til 01.12.21.

3. Tvangsmulkt

Eingongsmulkt på kr 20 000,- blir ilagt den 02.12.21 dersom den ulovlege bruken til heilårsbustad ikkje opphøyrer.

Eingongsmulkt på kr 20 000,- blir ilagt den 02.12.21 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Løpande dagmulkt på kr 300,- blir ilagt frå og med den 02.12.21 dersom den ulovlege bruken til heilårsbustad ikkje opphøyrer.

Løpande dagmulkt på kr 500,- blir ilagt frå og med den 02.12.21 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §32-3 og 32-5.

1060/21, Endringsløyve for plassering av fritidsbustad - gbnr 11/119 Hølleland

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a), jf. § 20-3 vert søknad om endring av plassering av fritidsbustad på gbnr 11/119 Hølleland godkjent.

1145/21, Ferdigattest - gbnr 123/37 Risa

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bod/gjestehytte på gbnr 123/37 Risa.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1161/21, Ferdigattest - gbnr 137/672 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for næringsbygg på gbnr 137/672/ / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1064/21, Ferdigattest - gbnr 155/36 Monstad

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr. 155/36 Monstad

1151/21, Ferdigattest - gbnr 173/90 Ryland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for samanføyning på gbnr 173/90/ / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1086/21, Ferdigattest - gbnr 174/45 Totland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 174/45/ / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1062/21, Ferdigattest - gbnr 195/78 Leiknes

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for avløpsanlegg, 4 m³ slamavskiljar med tilhøyrande leidningsnett på gbnr 195/78 Leiknes

1138/21, Ferdigattest - gbnr 305/91 Fløksand

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr 305/91 Fløksand.

1147/21, Ferdigattest - gbnr 323/387 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for fasadeendring/ oppføring av takutstikk på gbnr 323/387/ / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1047/21, Ferdigattest - gbnr 323/617 riving av modulbygg Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for riving av 2 mellombels modulbygg

- brakker ved Danielsen skule på gbnr 323/617.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1063/21, Ferdigattest - gbnr 342/103 Eikeland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr. 342/103 Eikeland.

1046/21, Ferdigattest - gbnr 445/480 Einebustad Manger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 445/480.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1137/21, Ferdigattest - gbnr 484/22 Haukeland Søndre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr 484/22 Haukeland søndre

1089/21, Ferdigattest - gbnr 197/10 Øvstegård

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr. 197/10 Øvstegård.

1093/21, Ferdigattest - gbnr 198/5 Hodnesdal

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr 198/5 Hodnesdal.

1091/21, Ferdigattest - gbnr 203/29 Fyllingen

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr 203/29 Fyllingen.

1094/21, Ferdigattest - gbnr 423/89 Marøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 423/89 Marøy.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1033/21, Ferdigattest bod - gbnr 445/256 Manger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bod på gbnr 445/256.

Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1163/21, Ferdigattest bruksendring - gbnr 324/91 Mjåtveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bruksendring av og fasadeendring på einebustad, eigedom gbnr 324/91.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf.

pbl. § 20-1, bokstav d.

1123/21, Ferdigattest einebustad og tilkomstveg - gbnr 325/13 Fosse
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på

gbnr 325/13.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1036/21, Ferdigattest for virksomhetsskilt - gbnr 188/386 Gjervik ytre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for fasadeskilt for Apotek1, på gbnr 188/386.

1158/21, Ferdigattest garasje - gbnr 137/747 Alver
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 137/747.
Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1072/21, Ferdigattest minirenseanlegg - gbnr 100/13 Fjellsende
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for minirenseanlegg av typen Biovac FD5N på gbnr 100/13.

1055/21, Ferdigattest ombygging einebustad - gbnr 327/151 Moldekleiv
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for ombygging av einebustad på gbnr 327/151.
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1042/21, Ferdigattest parkeringsplass - gbnr 107/7 Kolås
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for parkeringsplass på gbnr 107/7.
Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1157/21, Ferdigattest skilt - gbnr 141/23 Kvamme nedre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for 2 stk. virksomhetsskilt på gbnr 141/23.

1092/21, Ferdigattest skytebanehall - gbnr 176/26 Spurkeland
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for skytebanehall på gbnr 176/26.
Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1136/21, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 336/38 Ådland nordre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til fritidsbustad på gbnr 336/38 og gbnr 336/52.
Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1146/21, Ferdigattest tilbygg og garasje - gbnr 134/235 Hilland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad og ny garasje på gbnr 134/235.

Tiltaka må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1111/21, Ferdigattest tilkomstveg - gbnr 315/14 Hopland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 315/14.

Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1095/21, Fritak frå kravet om gjødselplan - gbnr 105/5 Holmås

1134/21, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 137/7

1056/21, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 213/15 Eikanger nedre

1066/21, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 437/1 Dalland

1119/21, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 473/1

1000/21, Fritak frå plankrav og rammeløyve til riving av eksisterande bustad, grunn- og terrengarbeid, samt oppføring av ny einebustad - gbnr 322/111 Mjåtveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av einebustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande bustad, samt grunn- og terrengarbeid og oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.05.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Det må søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn- og avlaup før det blir gitt løyve til igangsetjing til oppføring av einebustad.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Ny avkøyrslar skal tilfredsstillе dei same tekniske krava til utforming og frisikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar, jf. føresegn 1.6.11.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Det må dokumenterast at avkøyrslar stettar krav til utforming og frisikt som er sett for avkøyrslar

til offentlege vegar.

4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

1135/21, Godkjenning av forpaktingsavtale - gbnr 164/1 Sletten (Seim)

979/21, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 229/1

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, og føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås som set krav om reguleringsplan for etablering av supplerande inntaksleidning.

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg. Det er ikkje naudsynt med denne dispensasjonen.

Det er søkt om dispensasjon frå omsynssone for ras og skredfare (H310). Det er vurdert at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå denne omsynssona.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket omfattar dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, samt føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås som set krav om reguleringsplan. Det understrekast at dette ikkje er eit løyve til tiltaket i seg sjølv. Det må søkjast om byggjeløyve etter plan- og bygningslova kapittel 20.

1075/21, Igangsetjingsløyve for delar av tiltaket - gbnr 444/80 Mangerneset

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1a, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av del av tiltaket for oppføring av kloakkrensestasjon på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 14.02.2020 med vilkår gjeld for tiltaket.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).
2. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA-anlegg.

1054/21, Igangsettingsløyve for opparbeiding av avkjørsel - gbnr 196/140 Midtgård

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 [bokstav], jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av avkjørsle og tilkomstveg for oppføring på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 25.02.2021 med vilkår gjeld for tiltaket.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

1043/21, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 123/5 Risa

1099/21, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 23/1 Svindal

1098/21, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom- gbnr 126/9 Hope

1108/21, Innvilga konsesjon for overtaking av fallrettar på gbnr 247/1, 247/2, 247/10 Dyrkolbotn og 246/1 og 246/1/3 Nipo

1109/21, Innvilga sakskostnader for etablering av minirenseanlegg i sak 20/13185 - gbnr 181/1 og 181/11 Torsheim

1034/21, Innvilga sakskostnader for utsleppsløyve i sak 20/2350 - gbnr 181/1 og 181/11 Torsheim

1113/21, Klagen avvises - gbnr 106/11 Fanebust

Klage datert 14.06.2021 på gebyr utmålt i samband med handsaming av søknad om endring vert avvist med heimel i fvl. 33 og lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltning for Alver kommune (gebyrregulativet), føresegn pkt. 4.10.

1071/21, Korrigert vedtak- løyve til oppretting av to nye grunneigedomar- gbnr 357/1 Sætre

1041/21, Landbrukssak GBNR 134/4 Hilland - Svar på søknad om bygging av landbruksveg

1031/21, Løyve til arealoverføring - gbnr 322/267 Mjåtveit

1079/21, Løyve til deling etter jordlova av 1,5 daa med påståande bustadhus - gbnr 1/6 Flatøy

992/21, Løyve til deling og dispensasjon - gbnr 121/1 Knarvik nord

1149/21, Løyve til endring av utsleppsløyve - Slamavskiljar - gbnr 214/97 Fyllingsnes
Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve løyve til endring av utsleppsløyve for fritidsbustad til utsleppsløyve for bustad på gbnr. 214/97 på følgjande vilkår:

1. **Vilkår sett i utsleppsløyvet løyve datert 02.02.2011 skal fortsatt gjelde.**
2. **Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.**
3. **Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.**
4. **Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.**

1035/21, Løyve til etablering av Minirenseanlegg - gbnr 241/3 Bjørge
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av minirenseanlegg på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.07.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak datert 20.09.2021 i sak 21/7817 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**

1121/21, Løyve til etablering av Minirenseanlegg - gbnr 499/59 Ystebø

1032/21, Løyve til etablering av slamavskiljar - gbnr 102/72 Vabø

1132/21, Løyve til fasadeendring - innglassing av terrasse - gbnr 322/246 Mjåtveit
Det vert gjeve løyve for oppføring av fasadeendring i form av innglassing av terrasse i 1.etasje på gbnr 322/246 seksjon 10. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1 a) og c), jf. 20-4 a).

Det vert gjeve løyve for oppføring av fasadeendring på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist på bildar, illustrasjonar og skisse mottatt 28.05.21 og 31.08.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

Før tiltaket vert teke i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

1124/21, Løyve til flytting av avkjørsel - gbnr 477/12 Solheim vestre
Alver kommune gjev løyve til å etablere felles ny avkøyrsløse til gbnr 477/12 og gbnr 477/11 på Solheim vestre frå kommunal veg 6009 med heimel i veglova §§ 43 med tilhøyrande regelverk.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med situasjonsplan datert 17.09.21 mottatt 21.10.21.
- Avkjørselen skal opparbeidast slik at den innvilgar tekniske krav til avkjørsel fastsett av vegdirektoratet i Veglova §§ 40-43, forskrift om "alminnelege regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler frå offentleg veg", samt Vegnormal N100. Det er blant annet satt krav til geometrisk utforming av avkjørselen, sikt, svingradius, drenering under avkjørselen og at en skal kunne snu på egen grunn.
- Det sette krav om at eksisterende avkjørsel på Gbnr 477/12 blir stengt. Kommunal grøft skal tilbakeføres. Grøft skal ha en bredde på minimum 1,0 meter. Utformingen skal være slik at området/grøftearealet ikke innbyr til parkering (fall fra kant på kommunal veg).
- Det må tas hensyn til VA-ledninger som ligger langs kanten på kommunal veg ved flytting av avkjørselen.

1153/21, Løyve til montering av fettutskiljar - gbnr 323/395 gatekjøkkenet Frekhaug

Det vert gjeve løyve for montering av fettutskiljar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.11.20 motteke 01.09.21 i sak 20/18518 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 31.08.21 i sak 20/18518 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår i vedtak frå Samferdsel-, veg-, vatn og avløp avd. i sak 20/18518 av 31.08.21.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1053/21, Løyve til montering av stålppe - gbnr 137/172 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til montering av stålppe på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som gjort greie for i søknad datert 16.09.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

1076/21, Løyve til oppdeling i eierseksjoner - gbnr 123/76 Risa

1068/21, Løyve til oppføring av 2-mannsbustad - gbnr 196/30 Midtgård

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve til oppføring av tomannsbustad, bygg B med adresse Leknesvegen 235, i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revisjon B datert 08.10.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg i samsvar med godkjenning

datert 01.06.2021 i sak 21/4533..

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest for riving av eksisterande fritidsbustad skal liggja føre.
2. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
4. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløp.
5. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.
6. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

1070/21, Løyve til oppføring av firemannsbustad og felles intern veg - gbnr 196/30 Midtgård

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve til oppføring av firemannsbustad og felles intern veg i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revisjon B datert 06.10.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg i samsvar med godkjenning datert 01.06.2021 i sak 21/4533.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløp.
4. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

1112/21, Løyve til oppføring av forstøtningsmur - gbnr 488/103 Sæbø ytre

Det vert gjeve løyve for oppføring av forstøtningmur på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 01.09.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1057/21, Løyve til oppføring av garasje med dispensasjon - gbnr 322/139 Mjåtveit
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. Veglova §29 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg for oppføring av garasje på gbnr 322/139.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.04.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket får tilkomst til offentlig kommunal veg. Tiltaket skal opparbeidast i samsvar med uttale frå vegstyresmakta datert 02.09.21 i sak 21/7442 på følgjande vilkår:

Vi finner det forsvarlig at det blir gitt dispensasjon fra byggegrense mot veg for oppføring av garasje så lenge garasjen blir opparbeidet etter den gitte situasjonsplanen og holder seg innenfor siktsoneen gitt i lovverket (Håndbok N100).

Dersom det oppstår skade på garasjen, som følge av garasjen sin plassering i forhold til veg, vil dette være kommunen uvedkommende.

Før tiltaket skal takast i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

1081/21, Løyve til oppføring av Lagerbygning - gbnr 322/218 Mjåtveit
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert avkøyrsløse i reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit-Dalstø for oppføring av lagerhall.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av lagerhall på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.09.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Det er krav om avfallsplan for dette tiltak, jf. TEK17 §9-6 første ledd bokstav a). Avfallsplan må vere levert til kommunen før ferdigattest kan gis.

1065/21, Løyve til oppføring av naust og slipp - gbnr 137/184 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3 og 29-4 vert det gjeve løyve til oppføring av naust og slipp på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.03.2021.
2. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3% av naustets bruksareal (BRA)
3. Det skal tinglysast rett til éin parkeringsplass på den tenande eigedomen gbnr. 137/626. Tinglyste heftelsen skal innehalde et punkt om at den ikkje kan slettes eller endrast utan samtykkje frå Alver kommune.

Søknad om løyve til platting avvisast jf. pbl. § 21-2 jf. SAK10 § 5-4.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1084/21, Løyve til oppføring av påbygg - gbnr 1/215 Flatøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av påbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.07.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

1058/21, Løyve til oppføring av påbygg og rehabilitering av løe - gbnr 173/3 Rydland

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav b) vert det gjeve løyve til oppføring av påbygg og rehabilitering av løe på gbnr 173/3 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.02.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

1015/21, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 433/78 Hella indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplan for Radøy og frå byggeforbod i strandsone for oppføring av påbygg, etablering av veg og plassering av septiktank.

Dispensasjonen er gjeve på fylgjande vilkår:

1. Vegen skal jordslåast og det skal leggjast til rette for revegetasjon av stadeigen vegetasjon.
2. Septik skal gravast ned og arealet tilbakeførast. Det må søkjast om utsleppsløyve.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av påbygg, plassering av septiktank, samt etablering av veg, på følgjande vilkår:

3. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.02.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
4. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

1142/21, Løyve til oppføring av tilbygg og påbygg - gbnr 353/13 Bratshaug

Det vert gjeve løyve for oppføring av påbygg og tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.08.2021 og 23.09.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-4 for tilbygget, og pbl. § 20-3 og SAK § 6-8 for påbygget.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1051/21, Løyve til oppføring av tilbygg og terrasse - gbnr 352/48 Kårbø

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg og terrasse.

1069/21, Løyve til oppføring av Tilbygg til bustadhus - gbnr 137/788 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av tilbygg til bustadhus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.06.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

878/21, Løyve til oppføring av tilbygg til våningshus - gbnr 185/4 Isdal

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til våningshus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast i samsvar med reviderte teikningar motteke 14.10.21 og plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.05.21 med 1 meter kortare bredde med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår frå Kulturminne fagmynde skal stettast.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før tiltaket vert teke i bruk, skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

1080/21, Løyve til oppføring av VA-leidningar til eksisterande bustad - gbnr 497/13 Instebo
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av VA-leidningar til eksisterande bustad på gbnr 497/13 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan, datert 31.07.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 06.05.21 i sak 21/3270 og utførast i samsvar med godkjent vilkår i tilkoplingsløyve og VA-plan/situasjonsplan.
3. Vilkår frå Vestland fylkeskommune i løyve av 13.10.20 i sak 2020/70458 skalstattast.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil.

1100/21, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/13 Mjåtveit

1120/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 125/14 Kjeilen indre
Det vert gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. Arbeidet skal utførast som gjort greie for i søknad motteken 06.10.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

1129/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 177/9 Neset
Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 13.10.2021, med heimel i pbl. §29-4, jf. SAK § 6-3.

1144/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 320/1 Dale øvre
Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 26.10.2021, med heimel i pbl. §29-4, jf. SAK § 6-3.

1127/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 325/37 Fosse

Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 14.10.2021, med heimel i pbl. §29-4, jf. SAK § 6-3.

1130/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 414/111 Soltveit

Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 11.08.2021, med heimel i pbl. §29-4, jf. SAK § 6-3.

1159/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 415/13 Nordanger

Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 28.10.2021, med heimel i pbl. §29-4, jf. SAK § 6-3

1125/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 427/32 Kvalheim øvre

Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 20.10.2021, med heimel i pbl. §29-4, jf. SAK § 6-3.

1126/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 429/36 Vågenes øvre

Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 19.10.2021, med heimel i pbl. §29-4, jf. SAK § 6-3.

1143/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 447/7 Solend nordre

Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 26.10.2021, med heimel i pbl. §29-4, jf. SAK § 6-3.**

1131/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 48/7 Fjellsbø nordre

Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 07.10.2021, med heimel i pbl. §29-4, jf. SAK § 6-3.**

1160/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 94/5 Skodvin nedre

Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 28.10.2021, med heimel i pbl. §29-4, jf. SAK § 6-3.**

1128/21, Løyve til rehabilitering av pipe- gbnr 49/1 Fjellsbø søndre

Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 13.10.2021, med heimel i pbl. §29-4, jf. SAK § 6-3.**

1082/21, Løyve til riving av fritidsbustad - gbnr 196/30 Midtgård

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til riving av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket som skal rivast er vist i situasjonsplan datert 20.01.2021 og har bygningsnummer 176278919.**

1116/21, Løyve til samanføyning av bueiningar - gbnr 173/90 Ryland

Det vert gjeve løyve til samanføyning av bueiningar på gbnr 173/90.

Søknad om ferdigattest for bygningsendringa kan sendast inn straks.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

885/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - gråvassreinseanlegg - gbnr 414/164 Soltveit

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for gråvatn frå fritidsbustad på gbnr. 414/164 Soltveit, Fesøy på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert gråvassreinseanlegg. Restutsleppet frå gråvassreinseanlegget skal førast i tett leidning til etterpoleringgrøft som omsøkt og vist på kart datert 06.06.2019.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
4. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
5. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
6. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre dokumentasjon på koordinatar for plassering av anlegget.

1118/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirenseanlegg - gbnr 499/59 Ystebø

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 499/59 Ystebø på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minirenseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minirenseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ein kvar tid liggja føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
8. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

1020/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 102/72 Vabø

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 102/72 Vabø på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent slamavskiljar. Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning til sjø som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ei kvar tid ligge føre tømmeavtale med godkjent føretak for tømning av slamavskiljar med bil frå ferje.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstillast krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, og koordinatar for plassering av anlegget.

1009/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiller - gbnr 330/2 Hestdal

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 det gjeve mellombels utsleppsløyve for vannbehandlingsanlegg på gbnr 330/15 Hestdalen og for våningshus på eigedom gbnr. 330/1, 330/2, 330/3 Hestdalen på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent slamavskiljar. Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast til infiltrasjonsanlegg som omsøkt og vist i kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 25 pe.
3. Slamavskiljaren må plasserast slik at avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstillast krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Det mellombelse utsleppsløyvet vert gjeve for inntil 3 år frå vedtaksdato og innan denne dato skal desse avløpa vere knytt til kommunalt avløpsanlegg.
8. Når godkjenningsperioden er over skal slamavskiljaren fjernast og terrenget tilbakeførast til opphavelig stand.

1050/21, Løyve til utvida bruk av avkjøyrsløse frå kommunal veg - gbnr 322/97 Mjåtveit

Med heimel i Veglova §§ 40-43 vert utvida bruk av eksisterande avkjøyrsløse frå kommunal veg i tilknytning til oppføring av ny bustad på gbnr 322/97 godkjent på vilkår:

- Avkjørsle skal etablerast slik at kjøretøy som skal ut frå eigedom står vinkelrett på gang- og sykkelvegen. Svingradius bør være minimum $R = 4$ meter.
- Geometrisk utforming av avkjørsle: På dei to første metrane bør avkjørsle ha eit svakt fall frå gang- og sykkelvegen. Dette for å sikre at søle frå avkjørsle ikkje vert leda ut i gang- og sykkelvegen.
- Under avkjørsle skal det leggst ned dreneringsrør. Dreneringsrøret skal leggst slik at overvatn får fritt løp inn og ut frå røret. Dreneringsrør bør ha ei diameter på minimum 200 mm.
- Det skal etablerast snuareal på eigen grunn slik at ein unngår rygging inn og ut i frå gang- og sykkelvegen.
- Siktzone bør være ihht siktkrav i Vegnormal N100. Minste krav til sikt bør være 3 x 20 meter. Siktzone skal være fri for sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over vegnivå til gang- og sykkelvegen.

Vilkår ovanfor er satt i samsvar med uttale frå vegavdelinga i sak 20/18111 av 30.11.20 for å ivareta tryggleiken til dei som ferdast i gang- og sykkelvegen.

Vi påpeiker om at utbetringstiltaka og etablering av veg til bustad er søknadspliktig etter plan og bygningslova og at det skal sendast søknad etter plan -og bygningslova i regi av ansvarleg føretak.

1038/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 323/505 s.2 riving av delar av tiltaket, tilbygg, utomhus Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for riving av delar av tiltaket, tilbygg og utomhus for Leiketun barnehage på gbnr gbnr 323/505/ seksjonsnummer 2 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: delar av tiltaket – tilbygg med 2 avdelingar og personal fasilitetar, uteareal nord for tilbygget.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 20.12.21.
3. Tiltaket skal sikrast med gjerde mot resterande del av utomhus.
4. Før ferdigattest kan gjevast, skal det liggje føre avviksmelding med grunngjeving i høve avfallssorteringsgrad på 34 % i staden for 60 % bestemt i TEK9-8.

1040/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 323/567 tomannsbustad BK05 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tomannsbustad BK05 på gbnr 323/628 og 323/627 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: Tomannsbustad BK05 (hus 37 og 38) med adresse Elvavegen 25 og 27.
2. Søknad om ferdigattest skal liggje føre innan 01.12.21.

1078/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 477/92 - 4 mannsbustad tomt 5 - Solheim vestre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for firemannsbustader med bodar på gbnr 477/92 (opphavleg godkjent som på gbnr 477/79) på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: heile tiltaket – 4-mannsbustad med bodar.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.01.2022.

3. Ferdigattest på veg- og VA-anlegg i sak 20/5035 skal liggje føre innan 01.01.22.
4. Fysisk skilje mellom parkering PP1 og offentleg veg o_Veg skal vere utført.

1106/21, Mellombels bruksløyve deler av campingplass - gbnr 498/6 Mellingen

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for deler av campingplass på gbnr 498/6 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: servicebygg (S1), fellsstove, campingareal C1, CV 1-2, vegar og sti iht. reguleringsplan og mellombels leikeareal.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 24.09.2022.

1052/21, Mellombels bruksløyve for bustad - gbnr 171/76 Seim

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for bustad på gbnr 171/76 / på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: Hovudhusværet
2. Ferdigattest skal liggja føre innan 30.06.2022.

1083/21, Midlertidig brukstillatelse - gbnr 123/76 Risa

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tomannsbolig med tilhørande arbeider på gbnr 123/76 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.10.22.
2. Tiltakshavar og ansvarleg søkar er sjølv ansvarlege for eventuelle vilkår som er gitt av andre myndigheter.

1085/21, Pålegg om umiddelbar stans - førehandsvarsel om retting og ilegging av tvangsmulkt - GBNR 99/4 Våge

VEDTAK

1. Pålegg om umiddelbar stans i arbeider

Kommunen pålegg deg å stoppe alt arbeid på eigedomen 99/4. Dette inkluderer både arbeid som ikkje er omsøkt, og arbeid som det er gitt løyve til av landbruksavdelinga.

2. Tvangsmulkt

Eingongsmulkt på kr 20.000,- blir ilagt tirsdag den 19.10.21 dersom arbeidet ikke er stanset.

Løpande dagmulkt på kr 500,- vil bli ilagt frå og med tirsdag 19.10.21 dersom du ikkje stansar arbeidet.

Kommunen må varsles skriftleg når arbeidet er stoppa.

Vedtaket har heimel i plan og bygningslova § 32-3.

1088/21, Rammeløyve med dispensasjon - gbnr 323/509 Frekhaug Løypetona blokk 3 Felt B3
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om parkering i underetasje og frå byggjegrænse regulert i planen for oppføring av altanar for hus 3 i regulert bustadfelt B3 i Løypetona for oppføring av bustadblokk 3 med tilhøyrande carportar og utomhus.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a) og § 21-2 femte ledd rammeløyve til oppføring av bustadblokk 3 med carportar og utomhus innanfor felt B3 på gbnr. 323/509 i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 13.08.21.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart datert 09.04.21 og journalført 13.08.21, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm.

Rammeløyve er gitt på følgjande vilkår:

1. *Før arbeidande skal startast skal det søkjast om igangsetjingsløyve.*
2. *Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadblokka må det liggje føre bruksløyve til felles utomhusareal i samsvar med utbyggingstakt på utomhusarealet, som vist i vedtak 320/2016, saksnr. 16/2415.*
3. *Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadblokka må det liggje føre dokumentasjon på at alle rekkjefølgjekrav for felt B3 i Løypetona er stetta.*
4. *Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadblokka må det liggje føre rapport for innlevert byggjeavfall.*
5. *Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om mellombels bruksløyve/ferdigattest for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Alver kommune krev at innmålingsdata blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4/siste versjon).*

1030/21, Rammeløyve til oppføring av næringsbygg - gbnr 322/266 Mjåtveit
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av næringsbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.05.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrænse for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Sinast samstundes med søknad om løyve til igangsetting av tiltaket må det søkjast om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg.

4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkøyrsløp skal utformast i høve til gjeldande handbøker frå Statens vegvesen.
5. Samtykke frå eigar av gbnr 322/266 om plassering av mur 0 meter frå grensa må ligge føre før søknad om igangsetting.
6. Vedtak frå Arbeidstilsynet gjeld.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA-anlegg
2. Vasstank må vere klar til bruk.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil.

1133/21, Rammeløyve til oppføring av tomannsbustad med adresse Leknesvegen 239 - gbnr 196/30 Midtgård

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av tomannsbustad med adresse Leknesvegen 239 på gbnr 196/30 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revisjon B datert 08.10.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløp.
3. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form

av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt

kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1148/21, Rammeløyve til oppføring av tomannsbustad med adresse Leknesvegen 237 - gbnr 196/30 Midtgård

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av tomannsbustad med adresse Leknesvegen 237 på gbnr 196/30 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revisjon B datert 08.10.2021, jf. pbl. §

29-4, jf. SAK § 6-3.

2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg i samsvar med godkjenning datert 01.06.2021 i sak 21/4533.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløp.
3. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form

av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt

kartverk.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1028/21, Rammeløyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad med utleigeeining - gbnr 214/38 Fyllingsnes

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad med utleigeeining og tilhøyrande anlegg i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.06.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, på følgjande vilkår:
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk. Det må søkjast om løyve til tilkopling.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med mellombels utsleppsløyve til eksisterande avløpsanlegg gitt i vedtak datert 30.06.2021 i sak 21/5560.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for oppføring av nye tiltak skal følgjande liggja føre:

1. Oppdatert situasjonsplan og teikningar som viser utforming av avkøyrsløp og tilkomstveg i tråd med gjeldande krav
2. Oppdatert situasjonsplan som viser plassering av parkeringsareal innanfor regulert byggegrense.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig vassverk
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

1140/21, Svar på søknad om løyve for bruk av snøskuter

1061/21, Søknad om oppføring av terrengmur vert avvist - gbnr 327/263 Moldekleiv
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2, jf. byggesaksforskrifta § 5-4, vert søknad om oppføring av terrengmur avvist. Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

1139/21, Søknaden om oppføring av kai og flytebrygge vert avvist - gbnr 106/124 Fanebust

1025/21, Viltfond - støtte frå kommunal viltfond - Nordhordland Ettersøkslag

Arkiv: <arkivID><jpID> FA-K40
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 01.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
157/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

Ny lokal forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort i Alver kommune.
Saka vert lagt fram til drøfting.

Forslag til ny lokal forskrift for minsteareal for hjort i Alver kommune til presentasjon for Utval for areal, plan og miljø. Samstundes oversikt over kva ekstraordinære tiltak som har vore iverksett.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Alver kommunestyret vedtok 09.06.2021 nytt kommunalt mål for forvaltning av hjort, samt fokusområde/tiltak for oppfylling av målsettinga.

Målsetting for forvaltning av hjort har hovudfokus på å skapa ein berekraftig og dynamisk populasjon av hjort som er tilpassa lokalt leveområde og landskap. Uttaket av hjort skal leggja til rette for naturleg aldersstruktur og einsarta kjønnsamansetting i bestanden, forbetra brunstdynamikk, reproduksjon og kroppsvekt. Uttaket skal gjennomførast slik:

- Bestandsstorleiken skal ikkje føre til vesentlege beiteskadar på skogsareal.
- Beitetrykket av hjort i lokale gras- og beiteområde skal ikkje vera til hinder for eit økonomisk drivverdig jordbruk.
- Populasjonen av hjort skal ikkje redusere naturen sin produktivitet og/ eller mangfald på kort eller lang sikt.

Kommunestyret kom i møte med eit tilleggspunkt, der administrasjonen vart beden om å setja i verk ekstraordinære kortsiktige tiltak grunna dei omfattande skadane av hjort fleire stader i kommunen. Desse tiltaka har som føremål å bringe bestanden raskt ned til eit meir normalt nivå. Kommunestyret har vidare bede

om at det vert laga ny forskrift for minsteareal for hjort i Alver kommune. Minstearealet skal tilpassast hjortestamma i dei ulike geografiske områda. Forslag om endring av minstearealet skal fremjast som sak til Utval for areal, plan og miljø innan 15. November 2021. Ei forskriftsendring må vedtakast av Alver kommunestyre innan 15. Mars 2022.

Jakt er det viktigaste bidraget til å forma- og utvikla den lokale hjortebestanden i Alver kommune. Gjennom uttaket vert det lagt føringar for kjønns- og aldersstrukturen, produktivitet samt vekst i den gjenlevande bestanden.

Storleik på uttak av hjort i Alver kommune var historisk høgt i 2020 med 1112 felte dyr, og var eit resultat av at minstearealet hadde vorte redusert. «Sett hjort» bekreftar at bestanden har skeiv og unaturleg kjønnsamansetting (1 hanndyr pr 1,5-2,0 hodyr). Dette forholdet ynskjer ein skal vera 1:1 Rundt 60% av kollene er i produksjon, men det er eit mål å heva det til om lag 80 % ved å ta ut dei uproduktive kollene. Det vert sett 1 spissbukk per 1,4 vaksen bukk, som antyd at det er for få vaksne bukkar i bestanden. Kalvevektene har blitt redusert sidan 2013 (hannkalv: -3,57kg, ho kalv: - 2,02kg). Det kan bety at kvaliteten i bestanden går ned, og har samanheng med låg gjennomsnittsalder på hanndyr.

Administrasjonen har for sesongen 2021 sett i verk eit prosjekt som skal redusera bestanden og gje meir kunnskap om alder og kjønnsfordeling (tannsnitts- og kohort analyse av uttaket). Den nye målsettinga for hjort har medført endring i fordelinga i uttaket med omsyn til kjønn og alder. Desse endringane i uttaket si samansetting er ikkje statisk og kan bli endra avhengig av resultat frå:

- Tannsnitt med kohort analyse-prosjektet 2021.
- Kjønnsamansettinga i uttaket sesong 2021.
- Analyse av Sett hjort data for å sjå om avskytings prosjektet ein sette i gong for å redusera og forbetra strukturen i bestanden har hatt effekt.

Hovudfokus er å bevare utvaksne produksjonskoller i bestanden, og redusera og kvalitetssikra rekrutteringa i bestanden mellom aldersklassene: kalv/fjorkolle, fjorkolle/ungkolle og ungtolle/utvaksen kolle. Det betyr at ein tek ut dei dårlegaste dyra i kvar aldersklasse for å få eit betre produksjonsapparat. Den einsarta kjønnsamansettinga i bestanden skal på sikt fordele beitettrykket betre da dei ulike kjønn har ulike beitepreferansar. Ein berekraftig reduksjon oppnår ein først når delen av produserande koller internt i bestanden vert redusert. Jaktpresset på både pinne- og eldre bukk er redusert i prosjektet for å heva gjennomsnittsalderen, få tidlegare brunst og betre kjønnsamansetting. Uttak av hanndyr i prosjektet er av sekundær betydning då dette berre reduserer totalbestanden. Det er eit viktig poeng at kva dyr som vert tatt ut har større betydning enn totalt tal dyr.

Fordi ein endra samansettinga av uttaket og tildelte fleire koller og kalv i 2021 er det forventar at ein får reduksjon i uttaket sin storleik i sesong 2021. Desse to kategoriane er vanskelegare å ta ut enn bukk. Eit eventuell fall i fellingsprosent, årsaka av den nye fordelinga i uttaket, er ikkje nødvendigvis negativt. Så lenge fordeling i uttaket er flytta i retning av hodyr og at dei mest produktive dyra av begge kjønn vert bevart i bestanden vil dette vera eit steg i rett retning mot å få ein meir berekraftig hjortestamme.

Skadefellingar og viltfond

Som bede om frå APM utvalet har det sommaren 2021 vorte gitt løyve til skadefelling av hjort, i tråd med

viltlova og anna lovverk, i dei områda der det er store avlingstap på grasavling, frukt, bær og grønnsaker. Totalt har ein fått 4 søknader på skadefelling av hjort, der 3 har fått løyve. Administrasjonen har utdelt 14 løyve til skadefelling av hjort. Ingen av løyva har blitt utnytta av grunneigarane.

Viltfond har gitt tilsegn om økonomisk støtte til 4 grønsaks/ bær produksjons prosjekter til inngjerding av høg verdi avling.

Bruk av 50% regelen ved løyvetildeling

Administrasjonen har ved tildeling av fellingsløyva 2021 fråvike minstearealet med inntil 50% i områda med store avlingstap på grasavlingar og områder med lokalt høgt nivå av vilt påkøyrslar.

Bruk av 50% regelen til reduksjon av aktivt minsteareal i Alver kommune

	1 - 10 % Reduksjon av minsteareal	11 - 20 % Reduksjon av minsteareal	21 - 30 % Reduksjon av minsteareal	31 - 40 % Reduksjon av minsteareal	41 - 50 % Reduksjon av minsteareal
Hjortevald - Radøy - %	0	16	0	16	47
Hjortevald - Lindås - %	5	19	7	7	30
Hjortevald - Meland - %	10	0	10	0	0

Vurdering av forslag om endring av minsteareal for hjort i Alver kommune

Administrasjonen kan ikkje på noverande tidspunkt teoretisk berekna at det er belegg for at reduksjonen av minstearealet for hjort, som vert etterspurd politisk. Det er enno for tidleg å vurdere effekten på den levande hjortebestanden av det høge uttak i sesong 2020 og reduksjons- og demografisk forbetrande avskytings prosjektet i sesong 2021. Jakt sesongen 2021 er ikkje avslutta og resultatane frå tannsnitts- og kohort analyse prosjektet vil ikkje ligga føre før ut på vinteren. Resultatet frå «tannsnitts- og kohort analyse prosjekt» skal hjelpe oss å fastlegge bestanden sin alders- og kjønnsmessige samansetning og gje eit estimat over bestandsstorleik. Desse resultatane skal brukast til å kalibrere avskytings planen for sesongen 2022, i relasjon til uttaket i sesong 2021. Vidare skal den brukast i den teoretiske framskrivinga av alder- og kjønnsstrukturen i den levande bestand for å sikre oppfyljing av målsettinga. Informasjon frå prosjektet med teljing av hjort med drone vil bli inkludert avhengig av prosjektets utviklingstrinn.

Administrasjonen tilrår likevel reduksjon av minsteareal for hjort for å skape fleksibilitet og klargjere til eit eventuelt auka uttak i 2022 avhengig av dei nemnte resultatane. Det vert tilrådd å halda fast på eit differensiert minsteareal med 5 forskjellige storleikar. Administrasjon viser til at ein kan fråvika det fastsette minsteareal med inntil 50% dette gjeldt både minking og aukiing. Dette gjerest på bakgrunn av ulikheiter i artens levevilkår i kommunen, den lokale bestandsstørrelsen og utvikling av skade på landbruket. Ved eit redusert minsteareal og potensielt fleire løyver skal det samstundes sikrast at reduksjonen i hjortepopulasjonen blir berekraftig og ikkje blir ein rein tall messig nedslakting med einssidig fokus på totaluttakets størrelse. Ei endring i minsteareal må gjerast i kombinasjon med endring i samansetting av uttaket.

Samstundes kan kraftig reduksjon i minsteareal føra til at grunneigarar ynskjer å bryta ut av større vald og etablere sitt eige vesle vald, noko som kan gjerast det vanskeleg å utøve ei fornuftig viltforvaltning. Sjølv om minstearealet formelt sett vert redusert så er ikkje automatisk i at ein kan opprette sine egne minivald viss ein har tilstrekkeleg teljande areal. Dette fordi kommunen skal godkjenne alle nye vald eller endringar i

eksisterande vald jfr § 11 i «Forskrift om forvaltning av hjortevilt».

Tidlegare Radøy kommune har hatt delt minsteareal med 350 daa/dyr nord i kommunen inkludert Toska og Marøy og 600 daa sør i kommunen. Områda Straume/ Nordanger nord på Radøy vart utpekt i sesong 2021 som eit prøveområde for auka avskyting. Det vart vidareført frå administrasjonen si side at 47% av hjortevalda på Radøy i sesong 2021 har fått reduksjon av minsteareal med 41-50%. 79% av hjortevalda bruker 50% regelen til reduksjon av minsteareal i større eller mindre omfang. I sesong 2021 vert det aktivt tildelt løyver pr 233daa i områda med minsteareal på 350daa og aktivt tildelt løyver pr 635daa i områda med minsteareal på 600daa. Administrasjonens forslag til nytt minsteareal for Radøy i Alver kommune er 250daa i områda som før har hatt 350daa. Områda med minsteareal på 600daa anbefalast fasthalde.

Tidlegare Lindås kommune har hatt minsteareal på 500daa. I sesong 2021 vart det aktivt tildelt løyver pr 440daa i områda. 30% av hjortevalda i områda har i sesong 2021 fått reduksjon av minsteareal med 41-50%. 63% av hjortevalda bruker 50% regelen til reduksjon av minsteareal i større eller mindre omfang. Administrasjonen tilrår 400daa pr. dyr.

Tidlegare Meland kommune har hatt minsteareal på 400daa på Holsnøy og Flatøy. Valda i Meland har felles bestandsplanområde med fleirårig forvaltningsplan med utløp 2021. Bestandsplanområdet har ein årskvote på 152 dyr, eller om lag 500daa for eit løyve. Administrasjonen tilrår at minstearealet vert uendra på 400daa for dei aktuelle valda. Innafor det gjeldande minsteareal er det moglegheit for å heve uttaket med rundt 35 dyr utan bruk av 50% regelen.

Tilrådd minsteareal for godkjenning av vald og grunnlag for fordeling av fellingskvote.

Radøy med Toska og Marøy	Gardsnummer 414-479 og 490-502	Minsteareal 350daa	Nytt minsteareal 250daa
Radøy, sørom Søre Radøy grunneigarlag og Askeland til og med Alverstraumen	130-134 og 480-489	600daa	600daa
Gamle Lindås kommune, utanom Alverstraumen	4-248	500daa	400daa
Gamle Meland kommune med Flatøy	1 og 304-357	400daa	400daa
Resten av kommunen		1000daa	1000daa

Konklusjon

Det har det siste året vore arbeidd for få auka kunnskapen om hjortebestanden i Alver, registrera skade og laga mål som kan gje oss ein berekraftig hjortebestand i balanse med naturen. Det er sett i gang ulike prosjekt for å redusera negative effektar av bestanden for landbruket, men det vil ta tid før ein ser full effekt av dei ulike tiltaka. Vanlegvis vil ein reduksjonsavskyting ta om lag 3 år.

Ordforklaring

Teljande areal: skogareal og myr under skoggrense som vert lagt til grunn for tildeling av tal løyver til eit vald. (kommunen kan la jordbruksareal telja)

Minste areal: Arealgrense som kommunen fastsett for å tildela eit hjorteløyve og oppretta hjortevald.

Korhortanalyse: ein statistisk modell ein brukar til å «gissa» på bestandstorleik etter jakta, og kjønns og alderstruktur i bestanden. Basert på tannsnittsanalyse.

Vedlagte saksdokument:

Arkiv:

<arkivID><jplID>
PlanID-
12602018000300,
Plannavn-Manger
sentrum aust, Komnr-
4631, FA-L13, HistSak-
18/1241RK

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

22.10.2021

Saksframlegg

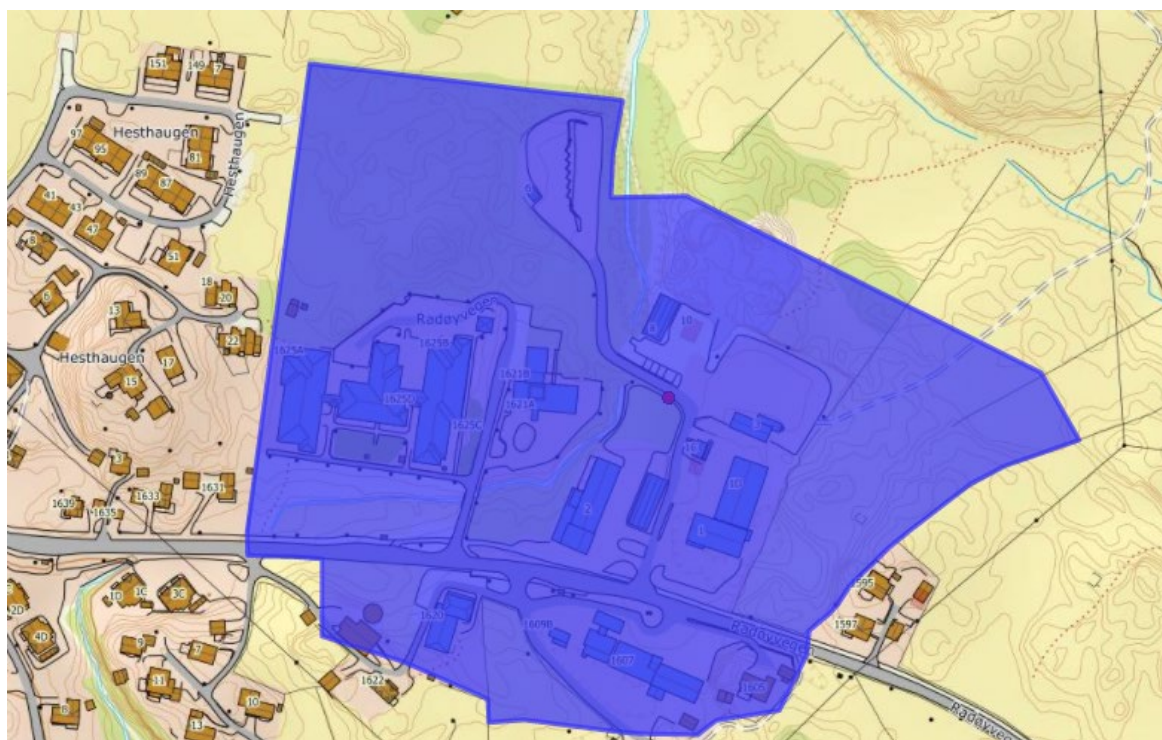
Saksnr.	Utval	Møtedato
158/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021
	Alver kommunestyre	

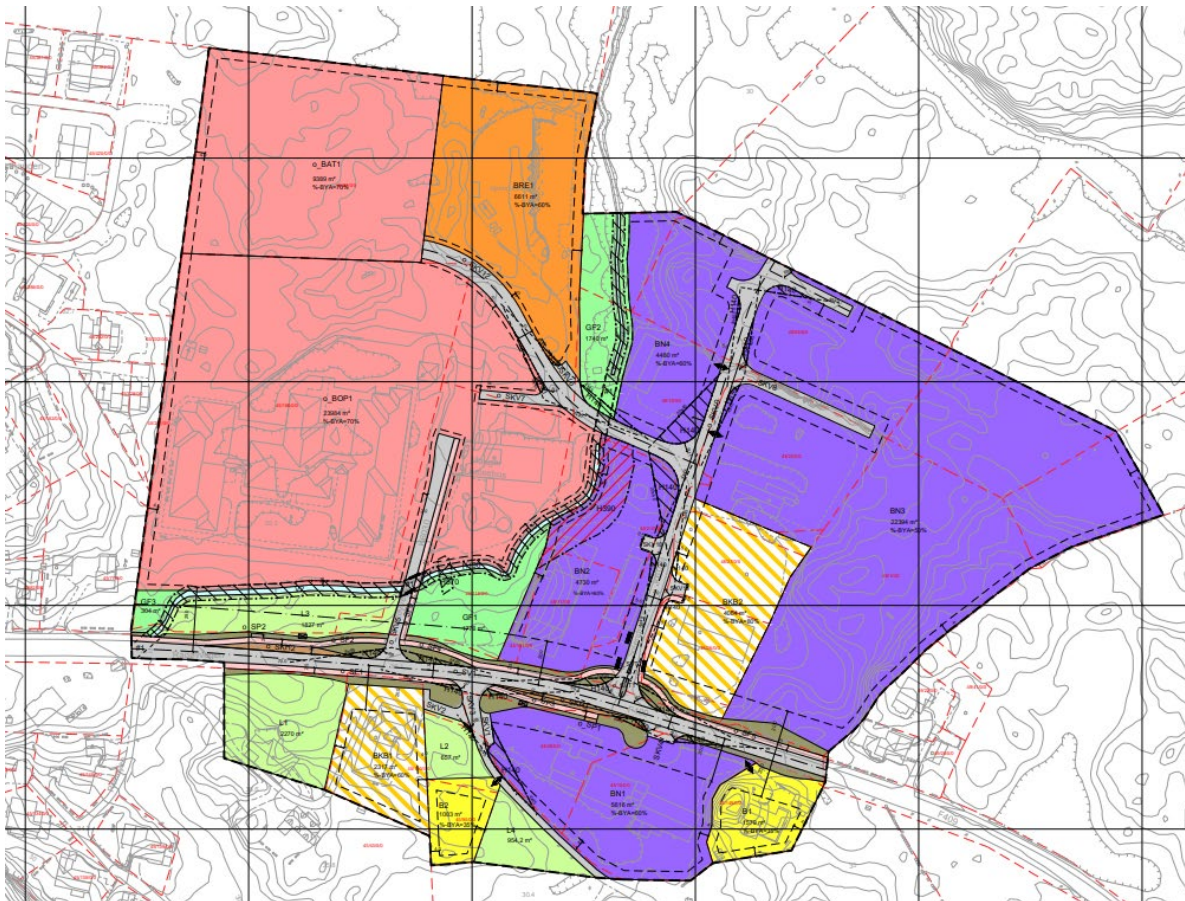
3 gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for Manger sentrum aust. PlanID 12602018000300 Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Manger sentrum aust, planID 12602018000300, som vist på plankart sist datert 15.9.2021 og med føresegner av revisjonsdato 15.9.2021. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Saksopplysningar:

På oppdrag frå tidlegare Radøy kommune legg Multiconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Manger sentrum aust. Planområdet er på om lag 108 daa.





Kort om planforslaget

Reguleringsplanen sine hovudformål er i hovudsak å regulera areal for plasskrevjande næringsverksemd, forretning, renovasjonsanlegg og offentleg tenesteyting med blant anna tomt for ei framtidig brannstasjon. Utnyttingsgraden innanfor planområde ligg mellom 50 – 80% BYA. For dei to bustadområda er BYA sett til 35%. Byggehøgdaane er varierende med ei mønehøgde på 15 meter nordaust i planområde, 9- 13 meter i nordvest. I sørleg del av planområde er mønehøgda sett til 9 meter. Vegsystemet innanfor planområde er no regulert i høve til Statens vegvesen sine handbøker som var ei viktig føresetnad for å kunne auke utnyttingsgraden for område i høve til kva som tidlegare var regulert. Oppgradering av infrastrukturen gir og auke i trafikktryggleika særleg for mjuke trafikantar med tanke på plassering av fortau, siktsoner og avkøyrslar.

For nærare opplysningar om planforslaget og grunngjeving for val av løysningar vert det vist til planomtalen vedlegg 3 under kapitel 4.4.

Offentleg ettersyn og høyringar

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.2.2019, som sak 009/2019. PLT vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11. Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 21.2.2019 – 2.4.2019. Det kom 1 merknad til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, og 4 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Grunna krav til endring og oppgradering av vegsystemet innanfor planområde vart planforslaget meldt opp til PLT for nytt offentleg ettersyn og høyring 11.12.2019, som sak 069/2019. Andre gongs offentleg ettersyn og høyring føregjekk i tidsrommet 3.1.2020 – 19.2.2020. Det vart sendt inn 3 offentlege uttalar og 0 private merknader. Vidare utover i planprosessa har det vore 2 begrensa høyringar for å få avklard og godkjent vegsystem og forhold knytt til ivaretaking av naturverdiar i bekken. All kommunikasjon og uttalar kjem fram av

vedlegg 9 og 10.

Vurdering

I hovudsak visar rådmannen til vurderingar i plan slik det kjem fram av vedlagt merknadsskjema og tidlegare saksutgreiingar ved fyrste og andre gongshandsaming. Under planomtalens kapitel 5 frå side 19 til 36 har forslagsstillar gjort vurderingar av tiltak i plan opp mot relevante fagtema som skal ivaretakast i høve til overordna føringar.

Barn, unge og friluftsområde

Reguleringsplanen opnar for at ein kan utvida Prestmarka barnehage inn i ubrukt kommunalt eigd bygningsmasse sia dagens kapasitet er sprengt. For å sikra at borna kan vera ute i trygge omgjevnader er det stilt krav i føresegna at uteopphaldsareala skal vera inngjerda og dermed skjerma frå bekk og samferdsleanlegg. Planen opnar for at ein kan etablera gangstiar i grøntområde GF2 slik at born og tilsette kan bevege seg til leikeområde kald Nøttveit utan å bevege seg gjennom næringsområde. Rådmannen vurderer at overnemnde tiltak er tilfredsstillande sikra i plan.

Biologisk mangfald

Innanfor planområde er det ikkje registrert nokre raudlisteartar, ansvarsartar eller viktige naturtypar. Under synfaring vart framandarta Raudhyll registrert. Gjennom planområde går det ein bekk som det kan vera nytta av sjøaure sjølv om det ikkje er registrert. For å vera føre var er det i plan både i plankart og føresegner sikra at eventuelle tiltak i og langs bekken må godkjennast særskild av rette vassdragsmynde. For å unngå spreiding av framandarta og sikra at det ikkje vert noko ureining i bekken er det i ei ytre miljøplan og mark- og sikringsplan viktig å stille spesifikke krav til korleis massar som fjernast skal handterast. Delar av næringsområde BN2 ligg under omsynssone H390, der det er stilla krav om dokumentasjon ved graving og andre tiltak. Grunngevinga for kravet er å sikra at eksisterande forureina massar (tectyl) ikkje raser ut i bekken. Les meir om dette i planomtalen på side 32-34. Det er blitt vurdert at tiltak i planen tek i vare naturmangfaldslova sine miljøprinsipp gitt ved §§ 8-12. Rådmannen vurderer at naturverdiar innanfor og i nærleik av planområde er tilfredsstillande sikra i plan. På side 37-38 i planomtalen er eit samandrag av ROS-analysen med oversikt over kva uønska hendingar analysen har avdekkja og korleis reguleringsplanen har sikra avbøtande tiltak opp mot dei tema. Rådmannen vurderer at desse avbøtande tiltaka er tilstrekkelege og er sikra i plan gjennom utforminga av plankart og føresegner.

Økonomi

Planforslaget vil utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg med tanke på utbetring av vegsystem, vann og avlaup, oppføring av nye kommunale bygg og eventuell oppgradering av eksisterande bygningsmasse. I samband med neste rullering av økonomiplanen bør ein utarbeide ein kostnadskalkyle for å ha eit oppdatert bilete av kva vidare utvikling av område vil koste og kva behov som føreligg.

Konklusjon

Me sluttar oss til hovudformålet i reguleringsplanen med vidareutvikling av områder for offentleg tenesteyting og privat næringsverksemd, samd det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast

å være tilfredsstillende og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

01.11.2021	1.Plankart_15.9.2021	1620488
01.11.2021	2.Føresegner_15.9.2021	1620489
01.11.2021	3.Planomtale_20.11.2020_rev_15.9.2021	1620490
01.11.2021	4.ROS-analyse_20.11.2020_rev_15.9.2021	1620491
01.11.2021	5.Trafikkanalyse_18.11.2020_rev_15.9.2021	1620492
01.11.2021	6.Veg-teikningar BCDFR_27.5.20 og 14.5.2021	1620493
01.11.2021	7.VA-rammeplan m vedlegg_29.1.2021	1620494
01.11.2021	8.VA-teikningar GH100-102_29.1.2021	1620495
01.11.2021	9.Merknadsskjema offentlig ettersyn & høyringar	1620496
01.11.2021	10.Uttaler offentlig ettersyn & høyringar	1620497

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-1/6, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 01.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
159/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

Dispensasjon frå arealformål - gbnr 1/6 Flatøy

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Flatøy vest. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedommen. Det vert vidare gjeve dispensasjon frå bygge- og deleforbod i strandsona, jf. § 1-8.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø.

Bakgrunn

SAKSUTGREIING

Sjå vedlegg.

Vedlegg i saken:

02.11.2021	Dispensasjon frå arealformål - gbnr 1/6 Flatøy .	1634564
27.10.2021	Uttale - Alver - gbnr 1/6 Flatøy - frådelling - dispensasjon	1631774
27.10.2021	Kart Sudmann	1631775
27.10.2021	Søknad om dispensasjon til frådelling - gbnr 1/6 Flatøy	1631776
01.11.2021	Løyve til deling etter jordlova av 1,5 daa med påståande bustadhus - gbnr 1/6 Flatøy	1631781
27.10.2021	Tilsvar til Statsforvaltaren i Vestland si uttale	1631773



Arkiv: GBNR-1/6, FA-L42
JournalpostID: 21/72518
Saksbehandler: Kjartan Medaas
Dato: 01.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

Dispensasjon frå arealformål - gbnr 1/6 Flatøy

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Flatøy vest. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt, ikkje for andre tiltak på eigedomen. Det vert vidare gjeve dispensasjon frå bygge- og deleforbod i strandsona, jf. § 1-8.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø, formannskap, kommunestyret

Bakgrunn

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Flatøy Vest for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 1/6. Omsøkt areal er oppgjeve til å vera om lag 1500m². Det står våningshus for landbrukseigedomen gbnr 1/6 på parsellen.

Det er dottera og svigerson til søkjar som er tenkt å overta huset som no vert søkt frådelt. Dei vil busetja seg på garden saman med familien sin og ta del i arbeidet med å vedlikehalda bygningar og areal på garden.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon motteken 06.07.2021 og til tilsvaret til Statsforvaltaren sin uttale motteken 01.09.2021.

Planstatus

Arealet ligg innanfor område sett av til jordbruk i reguleringsplan for Flatøy Vest, Planid 125619890001. I kommunedelplan for Meland er arealet sett av til noverande bustadområde og er omfatta av føresegnområde som supplerer/ endrar føresegnene i reguleringsplanen.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til landbruksavdelinga i kommunen, kulturavdelinga i kommunen, Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren.

Landbruksavdelinga har i saknr. 1079/21 datert 13.10.2021 gjeve løyve til deling etter jordlova §12. Avdeling for kultur i Alver kommune og Vestland fylkeskommune har ikkje kome med uttale.

Statsforvaltaren i Vestland kjem i sin uttale med opplysningar om kva vilkår som gjeld for at det kan gjevast dispensasjon. Videre peikar han på viktigheita av at ein gard har gode bufasilitetar for ein heil familie i tillegg til driftsbygning. Dette med tanke på at det i søknaden er opplyst at eine halvdel av driftsbygningen er godkjent og brukt som bustad.

Videre vert det peika på at ein i framtidig arbeid med kommuneplan bør sjå om arealformål bustad for området er det rette. Dette med tanke på skjerpa føringar for jordvern.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i reguleringsplanen og frå bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 1-8. Det er søkt om dispensasjon med grunngjeving i at omsøkt areal ikkje er eigna for landbruksdrift på grunn av plassering, utbygd med bustadhus og tilhøyrande garasje, hage og uthus. Terrenget er kupert og ikkje eigna som turområde eller tilkomst til sjø.

Tiltakshavar treng hjelp til å vedlikehalda bygningane på garden. Dotter og svigerson ønskjer å ta del i dette arbeidet, men for å gjere det må dei kunne busette seg i området.

Det vert også peika på at eigedomen fortsett vil ha bustad i bustaddelen til løa. Søkjar viser også til at saka må handsamast likt med tilsvarande saker der ein landbrukseigedom har to bustader og det er gjeve dispensasjon for frådelling.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

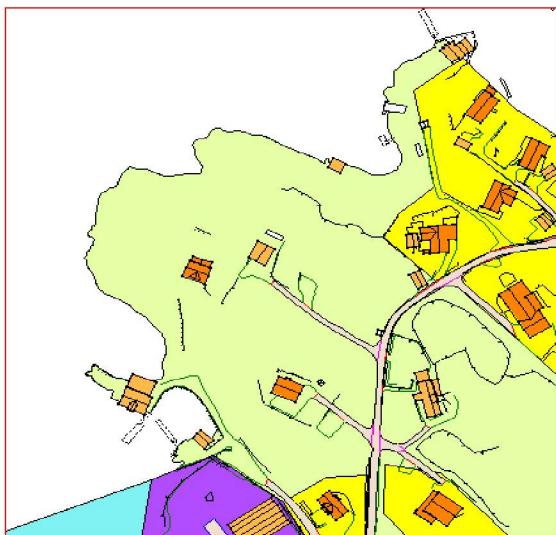


Plassering

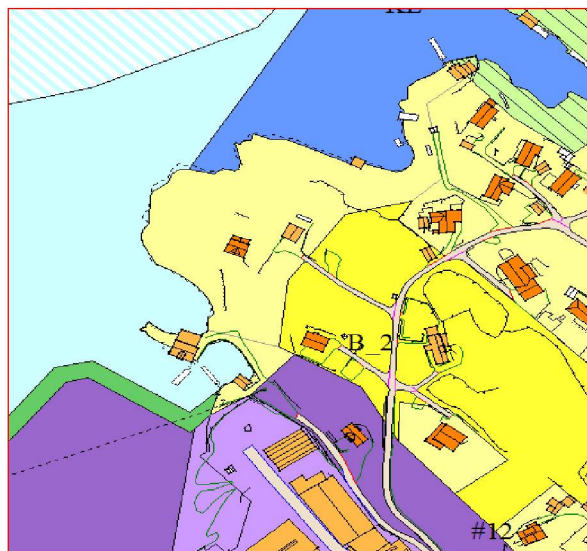
Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan til dispensasjonssøknaden datert 05.07.2021.

Frå situasjonsplan datert 05.07.2021

Ortofoto 2020. Løe med bustaddel nedre vestre hjørne.



Utsnitt frå reguleringsplan



Utsnitt frå kommunedelplan. Løe med bustaddel vist med blå ring.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekkja tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

VURDERING:

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.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn 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 ulemper dispensasjonen kan medføra.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til jordbruk i reguleringsplan for Flatøy vest. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

I vurderinga av om omsynet bak føresegna vert sett vesentleg til side og om fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene vert det lagt stor vekt på landbruksavdelinga si vurdering.

Vurdering av omsynet bak føresegna

Formålet har ikkje føresegn knytt til seg i reguleringsplanen. Omsynet bak jordbruksformålet er å sikre området for jordbruksproduksjon.

Omsøkt areal er i NIBIO sitt gardskart registrert som bebyggd og som anna markslag. Arealen er derfor i seg sjølv ikkje eigna til jordbruksproduksjon.

Oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus vil ikkje få andre verknader for dei omsyna som skal ivaretakast gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. I lys av at det alt eksisterer bygg der, ser ikkje administrasjonen at oppretting av ny grunneigedom vil ha noko å sei for omsynet jordbruksformålet skal ivareta. Oppstykking av samanhengande landbruksareal vert ikkje gjeldande då huset allereie står der.

Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueiningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen. Det er vesentleg at ein landbrukseigedom har våningshus. Sjølv om det vert gjeve løyve til frådelling av dagens våningshus har landbrukseigedommen fortsett att bustad på garden. Denne ligg i eine enden av driftsbygningen/ løa og vart godkjent som bustad i 1989. Bustaden er i følgje tiltakshavar godt eigna som våningshus for ein familie då den har alle naudsynte fasilitetar. Ein søknad om oppføring av ny bustad på eigedommen vil krevje dispensasjon.

Det er i dag ikkje drift på garden. Om det i framtida skulle vera aktuelt å ta opp att drifta av jorda vil det å ha våningshus vera ein viktig ressurs for bruket.

Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i reguleringsplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering av fordelar og ulemper

Ved ei vekting av fordelar og ulemper av å gje dispensasjon frå arealformålet er det allmenne interesser som skal vurderast.

Slik kommunen vurderer det vil oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus i liten grad endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre jordbruksformålet gjennom ytterlegare privatisering rundt huset. Dette mellom anna på grunn av huset har stått der i omlag hundre år, det er bygd garasje og uthus på arealet og elles er arealet i stor grad opparbeidd med hage. I og med at hagen er opparbeidd vert denne rekna som innmark der ålmenta ikkje har ferdsles- eller opphaldsrett, jf. Friluftslova §3 første ledd.

Flatøyosen er registrert som eit svært viktig friluftsområde der strandsoneinteressene i området er store. Det er i dag heller liten eller ingen ferdsel mellom huset og sjøen då området er bratt og ulendt ned mot sjøen. Ålmenta sin tilgang til sjø er naturleg andre stadar enn over arealet ein no søker frådelt. Det vil likevel vere mogleg å kunne bevege seg i framkant av tomta for mellom anna hogst av ved.

I utgangspunktet kan det vera ei ulempe for kulturmiljøet å opprette ei eiga tomt ut frå at tun og omkringliggjande jordbruksareal vert splitta opp. Men i denne saka ligg huset som vert søkt frådelt omlag 100 meter frå løa. Ved att bustaden som ligg i enden av løa vil verta nytt våningshus på garden vil ein i mykje større grad få eit tun på garden.

Ein ulempe ved å tillate oppretting av ny grunneigedom er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom. Sjølv om dagens eigar og familien er positive til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedommen og bustadeigedommen vil då vera til stades. Men sidan det ikkje har vore drift på garden sidan

1983 vil dette potensialet i dag og i åra framover vera lite aktuelt.

Oppretting av ny tomt rundt huset vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik.

Dispensasjonssøknaden skal vurderast konkret, men kommunen må også vurdere saka i eit større perspektiv.

Tidlegare Meland kommune har i andre samanhengar definert Flatøy som eit sentralt område i kommunen og området ligg i nærleiken av planlagt ny kollektivterminal. På bakgrunn av dette skriv Fylkesmannen i uttale til ei anna delingssak på garden i 2019 at planområdet bør opnast for tettare utnytting enn bustadtomter på over eit mål. Med andre ord såg Fylkesmannen før seg tett utbygging i området.

Heile den delen av gbnr 1/6 som er regulert til jordbruk i reguleringsplan for Flatøy vest er sett av til noverande bustadområde i gjeldande kommunedelplan for Meland vedteken i 2019. Dette er eit signal om at politisk nivå ønskjer utbygging i området.

Kommunen kan ikkje sjå at ei frådelling av tomt rundt eksisterande våningshus vil vera til hinder for framtidig regulering av området verken med tanke på sikring av tilkomst til strandsona, sikring av gode areal til leik eller vegframføring.

Tomt rundt bustaden vart godkjent frådelt i 1973 av Meland kommune, sak 72/73. Men av uvisst årsak vart dette vedtaket ikkje følgt opp med kart- og delingsforretning. Opprinneleg våningshus på garden, gbnr 1/307, vart frådelt i 1986. Då vart huset som no vert søkt frådelt våningshus på garden.

Arealet ligg inneklemt mellom industriområde, eksisterande bustadområde og areal som sett av til framtidig bustadområde i kommunedelplanen.

Det vil vera ein fordel for både lokalsamfunnet og storsamfunnet at byggingane på garden vert halde i hevd. På garden står mellom ei stor sjøbu og eit gammalt naust. Sjøbua er registrert i SEFRAK registeret (landsdekkande register over eldre bygningar og andre kulturminne i Noreg). Desse bygga er viktig å ta vare på då dei er av stor kulturminneverdi både lokalt for det svært viktige friluftsområdet Flatøyosen. Og fordi dei ligg knytt til Den indre farleia mellom Begem og Mongstad. Søkjar treng etter kvart hjelp til vedlikehald av bygningane på garden. Ved at dottera og svigersonen får busetja seg på garden vil det vera ein fordel med tanke på dette arbeidet.

Administrasjonen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Administrasjonen vurderer at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette ut frå utgreiinga ovanfor.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål jordbruk og byggegrense mot sjø er stetta.

Aktuelt regelverk

- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilka for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.

- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentlig forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.

Vedlegg:

01.11.2021	Tilsvar til Statsforvaltaren i Vestland si uttale	1631773
01.11.2021	Uttale - Alver - gbnr 1/6 Flatøy - frådeling - dispensasjon	1631774
01.11.2021	Kart Sudmann	1631775
01.11.2021	Søknad om dispensasjon til frådeling - gbnr 1/6 Flatøy	1631776
01.11.2021	Løyve til deling etter jordlova av 1,5 daa med påståande bustadhus - gbnr 1/6 Flatøy	1631781

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-102/6, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 01.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
160/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

Klage på vedtak om dispensasjon og løyve for etablering av flytebrygge med utriggarar - gbnr 102/6 Vabø

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/2178 med saknr. 132/21, datert 01.09.2021, vert gjort om. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon og løyve for etablering av flytebrygge på 2x7 meter med landgang på ca. 6 meter med utriggarar – gbnr 102/6 Vabø.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

Bakgrunn

Saksopplysninger:

Sjå vedlegg.

Vedlegg i saken:

01.11.2021	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve for etablering av flytebrygge med utriggarar - gbnr 102/6 Vabø	1624765
21.10.2021	Uttale til klagesak om etablering av flytebrygge - gbnr 102/6 Vabø	1629377
20.10.2021	Tilsvar til Statsforvalterens klage på vedtak flytebrygge - gbnr 102/6 Vabø	1628977
01.09.2021	Klage på avslag på søknad om etablering av flytebrygge med utriggarar - gbnr 102/6 Vabø	1597785
23.08.2021	Fullmakt flytebrygge	1599361
25.06.2021	Klage på avslag på søknad om flytebrygge - gbnr 102/6 Vabø	1581863
17.06.2021	Avslag på søknad om flytebrygge med utriggare - gbnr 102/6 Vabø	1574692
10.05.2021	Svar vedkomande manglar i søknad - gbnr 102/6 Vabø	1555538
10.05.2021	Informasjon om parkering	1555539
10.05.2021	Revidert dispensasjons søknad	1555540
10.05.2021	Signert fullmakt	1555541
05.03.2021	Søknad om tillatelse i ett trinn - flytebrygge - gbnr 102/6 Vabø	1522771

05.03.2021	Søknad om dispensasjon	1522774
05.03.2021	Kommentar til nabomerknad	1522772
05.03.2021	Nabomerknader	1522777
05.03.2021	Kvittering-for-nabovarsel	1522775
05.03.2021	Situasjonsplan_D2 Kart med brygge inntegnet.pdf	1522778
05.03.2021	Situasjonsplan_D1 Kart dagens situasjon.pdf	1522779
05.03.2021	Tegning Eksisterende Snitt_E2 Brygge med forankring.pdf	1522780
05.03.2021	Tegning Nytt Snitt_E1 Dimensjoner brygge.pdf	1522781
05.03.2021	Tegning Nytt Snitt_Snitt enkel flytebrygge (vedl E3) Tegning (1).pdf	1522782
03.06.2021	Forhåndsuttale vedr - Søknad om utlegging av flytebrygge med tilhørende landgang og utriggere - gbnr 102/6 Vabø	1567803
04.05.2021	Uttale - gbnr 102/6 Vabø - flytebrygge med utriggere - dispensasjon	1553827
03.05.2021	Uttale til søknad om dispensasjon flytebrygge gbnr 102/6 Vabø	1550428
04.10.2021	Klage på dispensasjon for flytebrygge med utriggere - gbnr 102/6 Vabø	1621497



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 21/2178
		Klassering:

Klage på vedtak om dispensasjon og løyve for etablering av flytebrygge med utriggarar - gbnr 102/6 Vabø

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/2178 med saknr. 132/21, datert 01.09.2021, vert gjort om. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon og løyve for etablering av flytebrygge på 2x7 meter med landgang på ca. 6 meter med utriggarar – gbnr 102/6 Vabø.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 102/6
Adresse: Lokalitet for brygge har ikkje eigen adresse, bruksnamn er Bjørneplasset
Tiltakshavar: Per Harald Hauge og Margunn Dagmar
Eigar: Atle Rune Sæle og May Britt Hodneland Sæle
Klagar: Statsforvaltaren i Vetsland

Saka gjeld klage frå Statsforvaltaren i Vestland på politisk vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø (APM) i sak 21/2178 med saknr. 132/21, datert 01.09.2021, om etablering av flytebrygge på 2x7 meter med landgang på ca. 6 meter med utriggarar - gbnr 102/6.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 132/21 Vedtak:

Vedtak :

Klagen vert tatt til følgje. Areal plan og miljø utvalet gir klagar dispensasjon frå § 1-8 i plan- og bygningslova og arealformål i kommuneplan og gir løyve til oppføring av flytebrygge.

Grunngjeving :

Bestemmelsen i § 1-8 uttrykkjer eit generelt forbod mot frådeling, oppføring og endring av tiltak i 100 –metersbeltet langs sjøen, med unntak av fasadeendringar. Byggjeforbodet skal sikra ålmenta tilgang til strandsona sine kvalitetar som friluftss- natur- og kulturområde. Strandsona er underlagt eit særleg vern, og det er difor ein høg terskel for å dispensesera frå § 1-8. Kommunen har eit særleg fokus på å hindre at strandsonen vert privatisert. Ei flytebryggje som også vert open for ålmenta vil kunne auka bruken av området og gjera det

meir tilgjengeleg.

Omsøkt tiltak er difor ikkje sett på eit privatiserande tiltak. APM meiner difor at ei flytebryggje på omsøkt stad ikkje vil medføre særleg privatisering av strandsona i området. Samstundes vil ei flytebryggje på område med ein utbetra tilgang til strandsona kunne ivareta dei allmenne interesser i strandsona gjennom å gjera den meir funksjonell. Det er ønskeleg for kommunen at strandsona her også skal kunne nyttast av ålmenta. Tidligere Lindås kommune har gjennom kommuneplanen som gjeld frå 2019-2031 vurdert korleis, og i kva områder det kan leggjast ut flytebryggje på. Det vert imidlertid umogeleg for kommunen å planlegge finmaska detaljer i kommuneplanprosessen for heile den utbygde strandsonen. Årsaka er at Lindås kommune har svært lang strandsona. Slik kommunen ser det vil eit dispensasjonsvedtak i denne saka heller ikkje skape ein presedensvirkning for flytebryggje utanfor regulert område.

Kommunen kan med heimel i pbl. § 19-2(1) "gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsett i eller i medhold av denne lov."

Det omsøkte område sin strandsona er lite tilgjengeleg for ålmenta. Det er ønskeleg at strandsona skal nyttast av ålmenta. Det omsøkte tiltak vil ikkje føra til større privatisering, men derimot gjere det meir tilgjengeleg for ålmenta. Årsaka er at det vil vere enklare for ålmenta å kunne få ein tryggare passasje til strandsona i område både frå sjø og land. Samstundes vil det fremje bustaders mogelegheit til sikker tilgang til strandsona både frå sjø og land i område.

Det er særskild viktig for Alver kommune at område i strandsona kor ein ønskjer aktivitet vert så tilgjengeleg for ålmenta som mogeleg. Den omsøkte flytebryggje vil etter APM sitt syn fremja dette omsynet sterkt. Samstundes finn APM at ulempane ved tiltaket er minimale. Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter APM si vurdering heller ikkje skapa presedens for utleggjing av flytebryggje i strid med strandsonaomsyn her og elles i kommunen.

APM meiner at det bør gjeva dispensasjon til utleggjing av ei flytebryggje ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er "klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og § 1-8."

Saka har vore handsama av APM 1 gang tidlegare.

1. handsaming

APM handsama klage på avslag på søknad om etablering av flytebrygge med utriggarar . gbnr 102/6 Vabø i møte den 01.09.2021. Vedtaket vart gjort om og det var gjeve dispensasjon og løyve til tiltaket.

Saka blei samrøystes vedteke

Det er det politiske vedtaket av 01.09.2021 som Statsforvaltaren i Vestland no har påklaga og som skal handsamast av APM i møte den 10.11.2021.

Tiltaket er omsøkt som erstatning av eksisterande flytebrygge. Det ligg ikkje godkjenning av eksisterande flytebrygge i kommunalt arkiv. Administrasjonen har i vedtaket bedt om at det skal liggje kopi av godkjenning av tidlegare oppført bryggje eller utgreiing om dette ved innsending av eventuell klage på vedtaket. Klagar har opplyst at eksisterande flytebrygge er etablert for over 20 år sidan. Tiltakshavarane har nytta «berget» som båt plass sidan 2002 etter at dei skaffa seg eigen båt. Det er i klagen opplyst at eksisterande brygge ikkje er omsøkt. Det er no ønske om å søkje på lovleg vis for ny flytebrygge med utriggarar.

APM skal kun ta stilling til ny søknad om etablering av ny flytebrygge med utriggarar og ikkje ta stilling til om eksisterande brygge er eit lovleg tiltak. Dersom det ikkje gis dispensasjon for ny flytebrygge med utriggarar, vil eksisterande brygge kunne vere gjenstand for ulovlighetsoppfølging frå kommunen si side.

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.01.21.

På situasjonsplanen er tiltaket vist plassert på anna manns grunn i sin heilheit. Eigar av gnr. 102/6 har i dokument datert 28.04.21 samtykka til at tiltaket kan plasserast på hans grunn. Administrasjon har i vedtaket krevd at samtykkje skal signerast av eigaren av gbnr 102/6 ved klage før eventuelt igangsetjingsløyve skal kunne godkjennast. Det er den 19.08.2021 sendt inn fullmakt av 28.04.2021 frå ansvarleg søkjar med signatur av eigarane av gbnr 102/6 Vabø.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Søkjar opplys om 2 eksisterande oppstillingsplassar for 2 bilar på deira hytteeigedom - gbnr 102/77 i nærleiken av flytebrygge ca. 130 meter unna. Gbnr 102/77 er tinglyst på Margunn Hauge. Tiltakshavarane har tilleggstomt – gbnr 102/119 til hytteeigedomen - gbnr 102/77. Gbnr 102/119 er tinglyst på heimelshavarane.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland. Det er mottatt tilsvar frå ansvarleg søkjar og tilsvar frå tiltakshavarane, Per Harald Hauge og Margunn Dagmar og naboar Mai-Britt Sæbø Gundersen og Kenneth Gundersen.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Politisk vedtak, sak 21/2178 med saknr. 132/21, datert 01.09.2021, om oppføring av flytebrygge på 2x7 meter med landgang på ca. 6 meter med utriggarar - gbnr 102/6, er sendt ut den 09.10.2021. Klagen er mottatt innan 3 veker fristen for klage den 01.10.2021. Tilsvaret er mottatt innan den 21.10.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for APM (Utval for areal, plan og miljø), og blir handsama innan fristen.

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. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås er definert som LNF-føremål på land og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjøen.

Dispensasjon

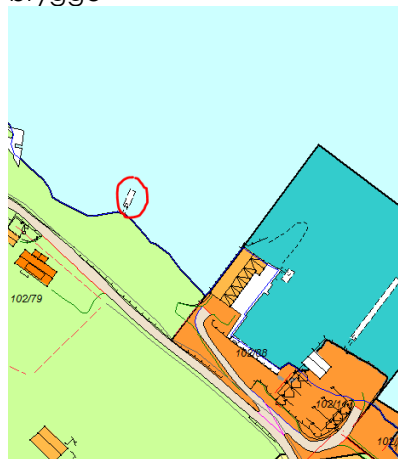
Tiltaket krev dispensasjon frå forbod mot bygging i 100-meters belte langs sjøen, frå arealføremål LNF-område på land og frå bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Kart/foto

Norge i bilder – dagens brygge markert med rødt



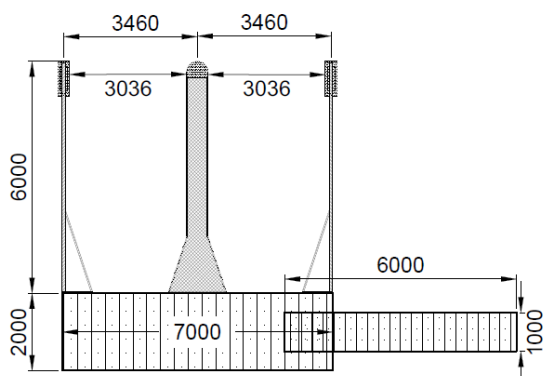
Situasjonsplan, datert
13.01.2021- eksisterande
brygge



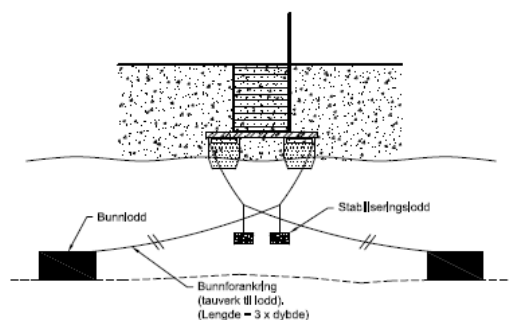
Situasjonsplan- ny brygge



Teikning/snitt - ny brygge

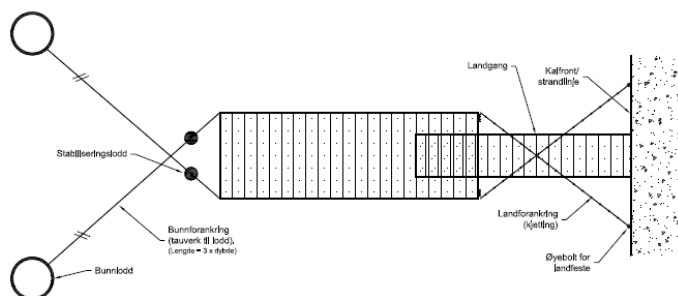


Snitt, fra enden

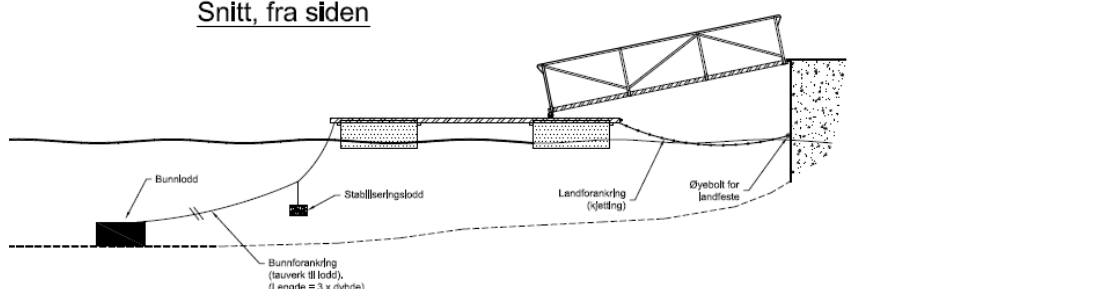


Teikning/snitt- ny brygge

Ovenfra



Snitt, fra siden



Uttale og vurdering frå annan styresmakt

Det ligg føre negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland av 04.05.21. Det ligg føre uttale frå Landbruksavdelinga av 28.04.2021 utan merknader. Det ligg føre positiv førehandsuttale frå Bergen Hamn av 02.06.2021.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«I kommunen si handsaming kjem det fram at den eksisterande flytebrygga ikkje er omsøkt, og tiltaket skal difor vurderast som om det i dag ikkje ligg ei flytebrygge der. Flytebrygga skal leggjast ut frå svaberg. Arealet er etter det vi kan sjå tilgjengeleg og ikkje privatisert. Vi vurderer at området har strandsoneverdiar. Det er fleire tiltak i nærleiken, men dette området er ubyggt (om ein ser bort frå flytebrygge som ikkje er søkt om) og tilgjengeleg. Det er opplyst at brygga skal etablerast med bade-stige med det føremål å gje ålmenta tilgang til bading og fiske frå brygga. I vedtaket er det lagt vekt på at brygga skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Vi minner om at dette i hovudsak vil vere ei privat flytebrygge og at ålmenta si bruk vil vere avhengig av eigars velvilje. Vi meiner også at sjølv om fleire kan bevege seg på flytebrygga, ligg mye av strandsoneverdiane i at strandsona skal vere ubyggt.

Vabø er eit område med press på strandsona. Det er både viktig å ta vare på dei ubygde områda og sørge for at utviklinga i området er planstyrt. Etter det vi kan sjå er det rom for fleire båtplassar i areala som allereie er sett av til småbåthamn/småbåtanlegg i nærleiken. Om dette ikkje er riktig kan kommunen i kommuneplanprosessen vurdere om ein, i samsvar med statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, kan finne gode fellesløyser i nærleiken.

Statsforvaltaren kan ikkje sjå at det er særlege forhold i denne saka som vil skilje ho vesentleg frå andre søknadar om dispensasjon for flytebrygge i strandsona. Statsforvaltaren vurderer at ein dispensasjon her kan gjere det vanskeleg for kommunen å styre etter kommuneplanen, og ein kan få ein bit for bit nedbygging av strandsona. Vi vurderer etter dette at omsyna bak byggeforbodet i strandsona og dei

statlege interessene i strandsona vert vesentleg tilsidesette i denne saka. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan vi heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Statsforvaltaren klagar difor på Alver kommune sitt vedtak i møte 01.09.2021, saknr. 132/21.»

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

Tilsvaret frå ansvarleg søkjar er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Ansvarleg søkjar legg til grunn at Statsforvaltaren i Vestland ikkje kjem med nye opplysningar i saka. APM vedtaket er riktig standpunkt i saka. Basert på den dokumentasjonen som ligg føre i saka er saka godt nok opplyst og tilstrekkeleg grunngjeven.

Det vert vist til tilsvaret frå ansvarleg søkjar i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvaret frå tiltakshavarane og nabo er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det er ønskeleg at almenda skal ha tilgang til bryggja, herunder fiske og bading. Estetisk sett vil brygga være eit positivt tilskot. Det er avgitt areal til kommunen for å etablere naudsynt parkeringsplass til badeplassen i Skjelviken. «Berget» har vore ein sentral båthamn i fleire generasjonar. Opprinneleg var gbnr 102/6 familiens eigedom og dei har vist stor velvilje for utbygging av området. Det bør då vere mogleg å etablere brygge på eigen grunn som vil sikre ein betre tilgang til sjø og meir sikker bruk av båt. Særleg med tanke på at området er bratt og ulendt. Landbruk og Bergen Hamn sin uttalar må vektleggast. Det er store personlege omsyn i saka for både tiltakshavarane sjølv og nabo samt familie.

Det vert vist til tilsvaret frå tiltakshavarane 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:

«Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra 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 medføre.

Byggjeforbod i strandsona

Byggjeforbodet i strandsona er vedteke av lovgivar ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som

generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til byggninger her, spesielt i område med stor utbyggingspress».

I tillegg ligg Lindås i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak strandsona vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

LNF og Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsoner
Kommunedelplanen for Lindås opnar ikkje opp for etablering av flytebyggjer verken i område avsett til LNF eller område avsett til bruk og vern av sjø og vassdraget med tilhøyrande strandsoner. Omsøkt flytebyggje med utriggare og landgang vil derfor vera i strid med arealføremålet både på land og i sjø. Flytebyggjer kan berre etablerast i område som er avsett til småbåthamn.

Omsyna bak LNFR-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under føremålet. Etter uttale frå landbruksavdelinga kan ikkje administrasjonen sjå at den delen av eigedommen kor flytebyggje skal oppførast er eigna for landbruksproduksjon. Det er ikkje gjort utgreiing for natur – og friluftslivets interesser.

Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til Lindås og er satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag er sett for å sikre areal til natur, ferdsel, fiske og friluft. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillatast, føresegn 3.5.1.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremålet vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for etablering av flytebyggje med utriggare og landgang slik det er søkt om. Kommunen har hatt ei restriktiv haldning til etablering av flytebyggjer i andre område enn dei som er avsett til småbåthamn i planen. På denne måten får ein ei styrt tilrettelegging av flytebyggjer som er avklart gjennom planprosessen og der ein har lagt til rette for felles løysingar.

Det er mange som ønskjer å etablere flytebyggje på eigen grunn. Det er administrasjonen si vurdering at eit vedtak om dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre liknande saker, og på den måten undergrava planen slik at ein får ei uheldig og ikkje ønskeleg utvikling på sikt.

Administrasjonen meiner at det er meget stor byggepress for flytebyggjer i dette konkrete område og slik anlegg må tillatast etter vedtatt reguleringsplan ikkje i form av tilfeldige dispensasjonar. Det er opning for slike tiltak (kai, flytebyggje) i sjøområde avsett til småbåthamn i kommunedelplanen, jf.pkt.3.5.9. Men det omsøkte område er avsett til arealføremålet i sjø- «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner».

Statsforvaltaren skrivar i uttale av 04.05.21:

Vabø er prega av mange spreidde tiltak og mykje privatisert strandsone, og vi meiner difor kommunen må vere varsam med å tillate meir bygging i strandsona her. I området er det også satt av areal for småbåtanlegg og småbåthamn i kommuneplanen. Vi meiner det skal svært mykje til å gje dispensasjon for flytebrygge i LNF-formål når det er sett av areal for småbåthamn/anlegg i nærleiken.

Administrasjonen er samd med Statsforvaltaren i at Vabø er prega av mykje privatisert strandsone og vi må vere varsam å tillate fleire tiltak utan plan i område som grenser mot småbåthamn-område i kommunedelplanen. Det er ikkje teke stode til friluftssinteresser i sjøen i søknaden og det må gjerast i reguleringsprosessen.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av flytebryggje med utriggare og landgang i denne saka vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebære usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at det skal gis unntak frå planføresegn her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker. Kommunedelplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til eigne behov og ikkje av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

Søklar skrivar at flytebryggje ligg i område med fleire bryggjer, skal erstatte eldre flytebryggje og skal ikkje ha privatiserande verknad på strandsone.

Administrasjonen viser til at det ligg regulert område i vest, kor det er teke stode til oppføring av bryggjer gjennom reguleringsplanen for Vabø Disp.plan del av gnr 102 bnr. 6 nr.1263-07011971. Frå austsida er område avsatt til småbåthamn i kommunedelplan for Lindås og det er tillatt med oppføring av bryggjer i dette område utan dispensasjon.

Tiltaket er omsøkt som erstatning av eksisterande flytebrygge. Det ligg ikkje godkjenning av eksisterande flytebrygge i kommunalt arkiv. Administrasjonen ber at det skal liggje kopi av godkjenning av tidlegare oppført bryggje eller utgreiing om dette ved innsending av eventuell klage på vedtaket.

Konklusjon

Administrasjonen viser til at rammar i omsøkte prosjektet - oppføring av flytebryggja med utriggare og landgang til eksisterande hytte på gbnr 102/77 er i ikkje samsvar med kommunedelplanen si grunnlaget og krev dispensasjon.

Reguleringsplan er eit naudsynt verktøy som skal hjelpe å kontrollere byggepress i det aktuelle strandsona. Så trong for reguleringsplan er stor og det er fleire eigare som har felles interesser og kan samarbeide om utarbeiding av reguleringsplan for småbåthamn/småbåtanlegg.

Når omsynet bak arealføremålet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppføring av tiltak avslått.»

Vurdering av klage frå Statsforvaltaren i Vestland

Administrasjonen orienterer at dispensasjonsbestemmelsen pbl. § 19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Målet er kunne forenkle bruken av denne unntaksbestemmelsen og kunne gi ein meir forutsigbar praktisering. Dispensasjon er framleis 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. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon. Da ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv, så skal dispensasjonen sin presedensverknad samt konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vere ein del av vurderinga om vesentleg tilsidesetting.

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. 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.

Kommunen «kan» velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra 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 medføre.

Administrasjonen legg til grunn Statsforvaltaren sitt syn om at almenda si tilgang på arealet til einkvar tid er avhengig av eigars samtykke slik at privat brygge kan difor vere til hinder for almenda si frie ferdsel og framstår som privatiserande, også sett ifrå sjø. Presedensverkanden, der like saker skal behandlast likt er overhengande då det er mange i området som ønskjer å etablere ny flytebrygge til erstatning for gamal brygge.

Tiltakshavar opplys i saka at eksisterande flytebrygge er etablert for over 20 år sidan og i sitt tilsvar at «Berget» har vore ein sentral båthamn i fleire generasjonar. Administrasjonen opplys at APM skal kun ta stilling til ny søknad om etablering av ny flytebrygge med utriggarar og ikkje ta stilling til om eksisterande brygge er eit lovleg tiltak. Dette betyr at det ikkje kan vektleggast at det har vore plassert og nytta bryggje her i lengre tid. Bryggja skal vurderast som eit nytt tiltak utan å sjå til den historiske tilknyttinga til eksisterande bryggje.

Vidare vert det vektlagt Statsforvaltaren sitt syn om at området har strandsoneverdier og mykje av strandsoneverdiene er at strandsona skal vere ubebygd. Slik Statsforvaltaren presiserer, så er det kommunen som gjennom sine planprosessar som må tilrettelegge for fleire båtplassar i form av fellesanlegg dersom det ikkje er fleire ledige plassar i dei areala som er avsett til småbåthamn/småtbåtanlegg i nærleiken. Etablering av bryggje skal difor ikkje løysast med dispensasjon, men i ein planprosess.

I følgje tiltakshavar bør det vere mogleg å etablere brygge på eigen grunn. Dette vil sikre ein betre tilgang til sjø og meir sikker bruk av båt. Særleg med tanke på at området er bratt og ulendt.

Administrasjonen viser til at dei personlege omsyna som vert påberopt med ny brygge i høve betre tryggleik og sikkerheit for eldre brukarar vert påberopt i tilsvarande saker utan at denne saken skiller seg ut.

Opprinneleg var gbnr 102/6 familiens eigedom og dei opplys at det har vist stor velvilje for utbygging av området. Administrasjonen presiserer at noverande søknad om etablering av bryggje er ein eigen prosess uavhengig av den velvilje som tiltakshavarane/deira familie har vist i andre og tidlegare planprosessar med omsyn til utbygging av området. Det er eit skarpt skilje mellom dei ulike prosessane. Å vektlegge velviljen i ein tidlegare og uavhengig planprosess er etter den ulovfesta myndighetsmisbrukslæren eit utanforliggjande omsyn som ikkje kan vektleggast i søknaden for etablering av bryggje med utriggarar.

Omsyn bak forbodet mot bygging i 100-meters belte langs sjøen, frå arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone samt nasjonale og regionale interesser gjer seg gjeldande med stor tyngde slik at kravet om vesentleg tilsidesetting er oppfylt i klageomgangen.

Når kravet om vesentleg tilsidesetting er oppfylt, er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppføring av tiltak avslått.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen 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.

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Uttale til klagesak om etablering av flytebrygge - gbnr 102/6 Vabø	1629377	23.10.2021
Tilsvar til Statsforvalterens klage på vedtak flytebrygge - gbnr 102/6 Vabø	1628977	23.10.2021
Klage på avslag på søknad om etablering av flytebrygge med utriggarar - gbnr 102/6 Vabø	1597785	23.10.2021
Fullmakt flytebrygge	1599361	23.10.2021
Klage på avslag på søknad om flytebrygge - gbnr 102/ 6 Vabø	1581863	23.10.2021
Avslag på søknad om flytebrygge med utriggare - gbnr 102/6 Vabø	1574692	23.10.2021
Svar vedkomande manglar i søknad - gbnr 102/6 Vabø	1555538	23.10.2021
Informasjon om parkering	1555539	23.10.2021
Revidert dispensasjons søknad	1555540	23.10.2021
Signert fullmakt	1555541	23.10.2021
Søknad om tillatelse i ett trinn - flytebrygge - gbnr 102/6 Vabø	1522771	23.10.2021
Søknad om dispensasjon	1522774	23.10.2021
Kommentar til nabomerknad	1522772	23.10.2021
Nabomerknader	1522777	23.10.2021
Kvittering-for-nabovarsel	1522775	23.10.2021
Situasjonsplan_D2 Kart med brygge inntegnet.pdf	1522778	23.10.2021
Situasjonsplan_D1 Kart dagens situasjon.pdf	1522779	23.10.2021
Tegning Eksisterende Snitt_E2 Brygge med forankring.pdf	1522780	23.10.2021
Tegning Nytt Snitt_E1 Dimensjoner brygge.pdf	1522781	23.10.2021
Tegning Nytt Snitt_Snitt enkel	1522782	23.10.2021

Vedlagte saksdokument:

flytebrygge (vedl E3) Tegning
(1).pdf

Forhåndsuttale vedr - Søknad 1567803 23.10.2021

om utlegging av flytebrygge
med tilhørende landgang og
utriggere - gbnr 102/6 Vabø

Uttale - gbnr 102/6 Vabø - 1553827 23.10.2021

flytebrygge med utriggere -
dispensasjon

Uttale til søknad om 1550428 23.10.2021

dispensasjon flytebryggje
gbnr 102/6 Vabø

Klage på dispensasjon for 1621497 23.10.2021

flytebrygge med utriggere -
gbnr 102/6 Vabø

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-305/83, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
161/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

**Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 305/83 Fløksand
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/18341 med saknr.120/21, datert 01.09.2021, vert gjort om. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

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

Klagar: Naboar

Saka gjeld klage på politisk vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø (APM), i sak 20/18341 med saknr.120/21, datert 01.09.2021, om dispensasjon frå LNF-føremålet til oppføring av einebustad.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 120/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/18341, datert 29.03.2021 vert gjort om.
Med heimel i pbl. §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur og friluftsføremål i kommunedelplanen sin arealdel for Meland for oppføring av omsøkt bustad på gbnr 305/83 på Fløksand.

Det vert knytt følgjande vilkår til dispensasjonen:

1. Avkøyrsløp og veg inn på tomte må opparbeidast i med uttale frå Vesland fylkeskommune si vegavdeling, og det privatrettslege knytt til veg, vatn og avlaup må vera til stades før det kan sendast inn byggjesøknad.
2. Det må tinglysast gjerdeplikt rundt eigedomen i tråd med uttale frå Landbruksavdelinga til kommunen.
3. Jordkjellaren som ligg delvis på gbnr 305/83 og 305/84 skal takast vare på i tråd med uttale frå Vestland Fylkeskommune og Alver kommune si kulturavdeling.

Grunngjeving for vedtaket:

- Areal, plan og miljøutvalet har vore på synfaring den 01.09.2021 og er samde med den positiv fråsegna frå Landbruksavdelinga i Alver kommune. Det vert vist til følgjande sitat frå denne avdelinga som utvalet støttar fullt ut:

« Arealet er registrert som skog med ei smal stripe innmarksbeite mot vest. Eigedomen si plassering mellom fire andre tomter, veg mot nordvest og 20 m grense mot innmarksbeite i sørøst, samt mogelegheit til å nytta eksisterande infrastruktur gjer det tilrettelagt for fortetting.

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. Positivt at planlagt bygg passar inn med omkringliggjande miljø, grindabygg og at jordkjellaren vert teke vare på, samt at jorda kan brukast til dyrking av grønnsaker»

- Areal, plan og miljøutvalet meiner at tomte på gnr 305 bnr 83 er svært velegna til å bli bebygd med omsøkt einebustad, som passar godt inn i kulturlandskapet og miljøet rundt, og at ei fortetting på denne staden heller ikkje vil ha negative ulemper for miljø, friluftsliv, landbruk eller landskapskvalitetane i området.

- Areal, plan og miljøutvalet kan ikkje sjå at omsøkt bustadhus vil ha vesentlege ulemper for naboar eller andre som nyttar tilkomstvegen bort til omsøkt bustad. Utvalet meiner at bustaden tilpassa omgjevnadane med ei enkel og rektangulær form med saltak og liggjande kledning i furu kjerneved m.v

- Utvalet meiner at området ikkje har endra seg vesentleg sidan tidlegare dispensasjonsvedtak for bygging av einebustad vart gjort på omsøkt stad av Meland kommune den 01.03. 2016. Utvalet meiner at eit tidlegare positivt vedtak om å gje dispensasjon for einebustad på denne tomte må kunne vektleggjast i ei grunngjeving for å gje dispensasjon igjen. Utvalet meiner at eit nytt positivt vedtak no, byggjer opp under at kommunen framstår som pårekneleg på denne staden, og at det er med på å styrke Alver kommunen sitt omdømme i denne typen saker.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet difor at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2, og at ved å stilla vilkår vert dette styrka. Utvalet kan heller ikkje sjå at omsyna som ligg nedfelt i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjon for omsøkt einebustad, jf. grunngjevinga i punkta ovanfor.”

Saka har vore handsama av APM 2 gonger tidlegare.

1. behandling

Areal, plan og miljø (APM) utsette saka i påvente av fysisk synfaring i møte den 23.06.2021 med saknr.110/21.

Saka blei samrøystes vedteke.

2. behandling

Areal, plan og miljø (APM) var på synfaring i sak 20/18341 føre møtet den 01.09.2021. Saknr. 120/21 (om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad) og saknr. 121/21 (om nabomerknader og endring i regelverket) vart handsama som ei sak.

Klagen på avslaget på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad vart handsama i møte for APM den 01.09.2021. Avslaget vart gjort om. Det vart gjeve dispensasjon til oppføring av einebustad.

Saka blei samrøystes vedteke.

Det er det politiske vedtaket av 01.09.2021 som naboar no har påklaga og som skal handsamast av APM i møte den 10.11.2021.

Saka gjeld 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.

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 følge 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 grunngjeving 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.

1. 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 grunngjeving 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.

1. 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 frå 9 naboar, som opptre samla utad. Det ligg føre ein klage frå 9 naboar over politisk vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø (APM), i sak 20/18341 med saknr.120/21, datert 01.09.2021, om dispensasjon til oppføring av einebustad. Tiltakshavar er sendt klagen til uttale frå administrasjonen. Det er ikkje mottatt tilsvar til klagen innan angitt frist.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 20/18341 med saknr.120/21, datert 01.09.2021, om dispensasjon til oppføring av einebustad, er sendt ut den 08.09.2021. Klagen er mottatt innan 3 vekers klagefrist den 28.09.2021.

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 10.11.2021 og blir handsama innan fristen.

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.

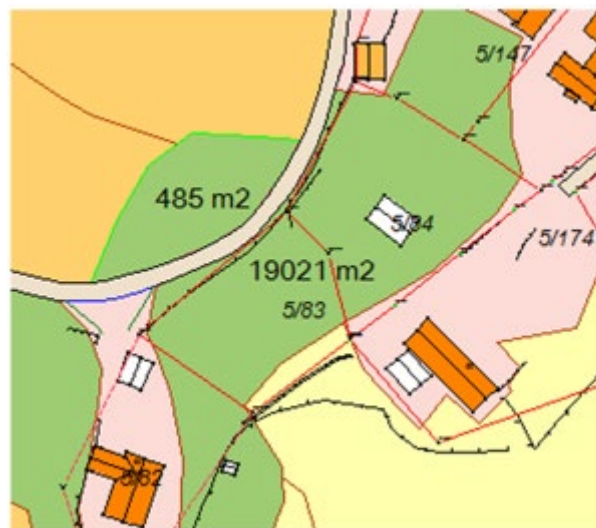
Planstatus

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.

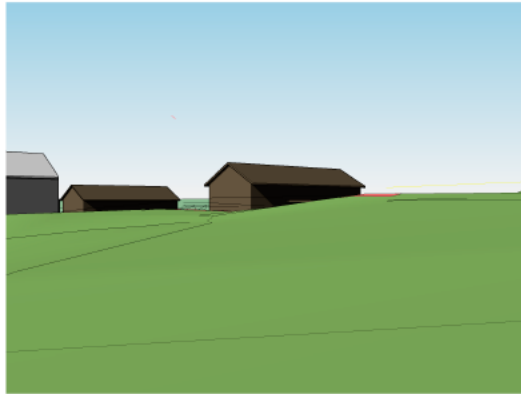
Dispensasjon

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

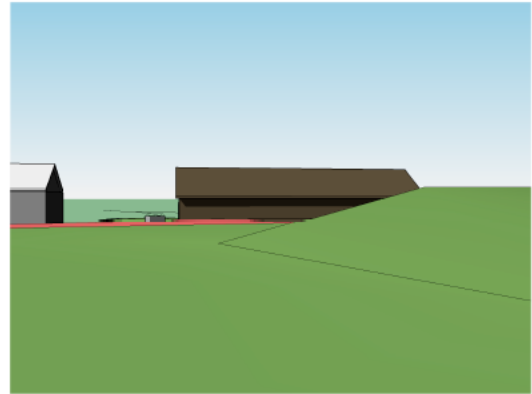
Kart/foto



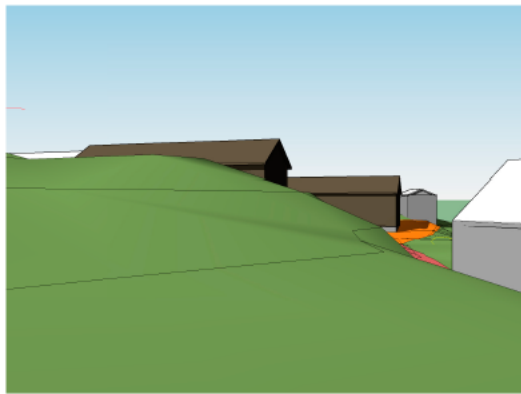
Figur 1 gardskart som syner markslag og plassering mellom andre tomtar



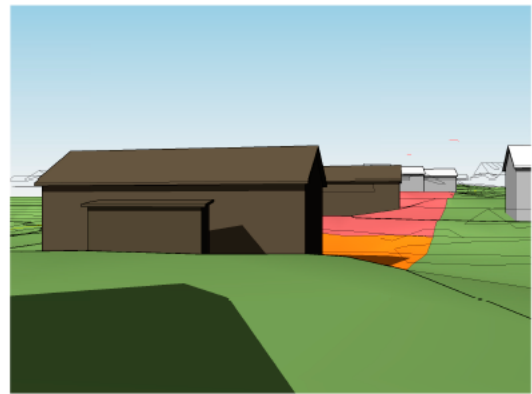
5/172 Kvalheim/Hansen



5/193 Bysheim



5/147 Hoff



5/82 Vikebø

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 Kulturavdelinga 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. Sauebeiting 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 grønsaker. Etter at Landbruk, byggesak og søkjar var på synfaring på tomte 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 tomte utan å klatre over gjerde.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

LNF-føremålet tillet 0 einingar i perioden. Det er ikkje tillat med fortetting. Bueining nr.2 på gbnr 305/16 den 16.07.2020 på Fløksand vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon og tener som eksempel på likebehandling. Presedens verknad er ikkje nemnt i vedtaket. Det ligg ikkje føre verken enkeltvis eller samla pårekneleg sakshandsaming.

Klagarene opplys meir konkret at: «Grenda Fløksand er med sin spredte bebyggelse, åpne arealer og levende

landbrukstradisjon et verdifullt kulturmiljø. En fremtidsrettet, bærekraftig og påregnelig forvaltning av en slik ressurs kan ikke være overlatt til dispensasjoner og enkeltvedtak, men være styrt av omforente og helhetlige vurderinger og samfunnshensyn nedfelt i et samlende overordnet planverk.»

Omsyna bak arealføremålet LNF vert vesentleg sett tilside og fordelane med ny grunneigedom er ikkje større enn ulempene. Det skal difor ikkje gjevast dispensasjon.

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 betyding først når kommunen skal godkjenne byggesøknad etter pbl kapittel 20. Rett til tilkopling har likevel betyding 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 drikkevatn, samt slokkevatn. Rett til vassleidning over annan manns eigedom skal vere «sikret».

Tilsvarande gjeld for bortleiding av avlaupsvatn, 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 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova/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 servitutten, 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 avkøyrsl

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 byggeløyve. 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.

Del B: Vurdering av dispensasjonen for oppføring av einebustad

«Eigedommen er ubygd, men det er registrert eldre jordkjellar 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 verde 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 frådelte 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 innebære 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 eigedommen, 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 retningsliner for born og planlegging* har som intensjon. Vi kan til dømes ikkje sjå at det er sett av a 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 områdi

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 arealdel, 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. Vilkåra 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.»

Vurdering av klagen frå naboar

Administrasjonen orienterer at dispensasjonsbestemmelsen pbl. §19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Målet er kunne forenkle bruken av denne unntaksbestemmelsen og kunne gi ein meir forutsigbar praktisering. Dispensasjon er framleis 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. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Da ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv, så skal dispensasjonen sin presedensverknad samt konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vere ein del av vurderinga om vesentleg tilsidesetting.

Omsyna som ligg bak føreseigna 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. 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.

Fortsatt skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse.

Kommunen «kan» velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra 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 medføre.

Administrasjonen viser at det er tillat med 0 einingar i perioden for LNF- området der grunneigedomene skal opprettast. Det er difor ikkje tillat med fortetting i utgangspunktet, men det kan søkjast dispensasjon etter pbl. §19-2 som er tilfellet i vår sak.

Vidare opplys klagar at bueining nr.2 på gbnr 305/16 den 16.07.2020 på Fløksand vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon og tener som eksempel på likebehandling. Presedens verknad er ikkje nemnt i vedtaket. Det ligg ikkje føre enkeltvis eller samla pårekneleg sakshandsaming. Administrasjonen orienterer at likebehandling krev rettsleg og faktisk likskap. Å opprette ein ny grunneigedom til einebustad (ein bueining) er noko anna enn å etablere to bueiningar der det før har vore ein bueining. Det ligg ikkje føre faktisk likskap. Det kan ikkje påberopast usakleg forskjellsbehandling.

Klaga viser til at presedensverknaden er ikkje nemnt. Administrasjonen påpeker at faren for å skape ein uheldig presedens talar klart i mot å gje dispensasjon i saka. Dersom kommunen gjev løyve til bustadoppføring i føreliggjande sak, vil det bli vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader i LNF-område. 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.

Eigedomen vert fritt omsetteleg i framtida. Ved framtidig bruk og utvikling av eigedomane til bustadføremål, 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.

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.

På denne bakgrunn vil eit positivt vedtak i saka kan gje lite pårekeleg resultat all den tid det er kommuneplanen som skal vere det berande styringsdokumentet den enkelte innbyggjar skal kunne se til for å forutse den verdiskapning som planen legg opp til.

Omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, Når omsyn vert vesentleg tilsidesett, er det ikkje naudsynt å vurdere om fordelane er større enn ulempene. Det gis avsalg på dispensasjon.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen 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 fram 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 undertekna 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 setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar 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:

28.09.2021	klage vedtak APM 120 21	1619156
28.09.2021	Vedlegg 5 A301 Perspektiver naboer	1619157
01.09.2021	Nabomerknader og endring i regelverket - Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - APM møte 01.09.2021 - gbnr 305/83 Fløksand	1599963
19.08.2021	Uttale til klage - gbnr 305/83 Fløksand	1599117
17.08.2021	Kommentar til klage på dispensasjonssøknad - gbnr 305/83 Fløksand	1598105
16.08.2021	Uttale på klage fra 5 172	1597590
16.08.2021	Uttale til klage 2018341 - 2151950	1597588
16.08.2021	Merknad til klage på dispensasjonssøknad - gbnr 305/83 Fløksand	1597585
01.09.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand	1568500
23.12.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 Fløksand	1492120
23.12.2020	Dispensasjonssøknad gbnr 305/83 Fløksand	1492121
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	Nabomerknad fra 5/172[1][1]	1492124
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 - tiltak på eiendom 5/83[1][1] - Hoff	1492127
23.12.2020	Svar på nabomerknader 27.11.2020[1]	1492128
23.12.2020	Situasjonsplan 17.08.2020	1492129
23.12.2020	Tegn nr 1.140, Lengdesnitt og tverrsnitt	1492130
23.12.2020	Tegn nr 1.163, Fasader	1492131
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
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
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	Aksept av tilbud for veirett og avløp	1545998
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	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
26.10.2021	Nabomerknader og endring i regelverket - saksframlegg frå administrasjonen	1631372

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-58/151, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
162/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

**Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 58/151 Lygre indre
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/2160 med saknr. 131/21, datert 01.09.2021, vert gjort om. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad – gbnr 58/151 Lygre indre.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 58/151
Adresse: Eigedomen har ikkje eigen adresse. Bruksnamn er Lygra indre
Tiltakshavar/eigar: Stein Arve Loen

Ansvarleg søkjar: Knut Henanger, Frekhaug Bolig AS

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på politisk vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø (APM) i sak 21/2160 med saknr. 131/21, datert 01.09.2021, om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra og dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona, jf. pbl § 1-8, for oppføring av hytte i ein etasje med tilkomstveg over gbnr 58/10.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 131/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/20160, datert 17.06.2021, vert gjort om.

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, og forbodet mot tiltak i strandsona.

Grunngjeving:

Apm har vurdert alle sider av saka og ser at Statsforvaltar har ei anna tilnærming når det gjeld mellom anna 3D animasjon med tomten på toppen av høgda. Animasjonen er totalt misvisande når ein ser på dei faktiske forhold på staden med bilete som er teke frå området. Tiltaket ligg i område der det ligg fleire hytter nærare strandsona, samt einebustader i omtrent same høgda. Apm meiner på bakgrunn av dei faktiske forhold, at tiltaket ikkje er til hinder for ålmenta sine interesser, spesiell ferdsle og friluftinteresser. landskapsomsyn eller verneinteresser. Tvert om vil det vera betre tilkomst for ålmenta i form av grusa veg og sti, sett med omsynet gjeldande helse, miljø og sikkerheit, og såleis vil ikkje heller omsyna som ligg bak føresegn det skal dispenserast frå verte vesentleg tilsidesett.

Oppsummert:

Det er i tidlegare søknad godkjend fritidsbustad på eigedomen

Eigedomen er fråskildt for å nyttast til fritidseigedom.

Området har ikkje landskapsverdi

Tiltaket vil ikkje ha innverknad på strandsona, då området foran allereie er bebygd med fritidsbustader og einebustader

Utforming og plassering av tiltaket er gjort for ikkje å påverka landskapet negativt og høgdedraget framfor hytta vil få lettare tilkomst og fjernverknad av bygget vert redusert.

Det er ikkje mogelig å nytta området til friområde i dag utan å klatre opp bratte skråningar eller gå igjennom tjukt kratt.

Framkommeligheten vil verte betydeleg forbetra for ålmenta i form av grusa veg og sti.

Kommunen ved Plan og Analyse er positiv til tiltaket.

Naboar har ingen merknader

Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.»

Saka har vore handsama av APM 1 gang tidlegare.

1. behandling

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad – gbnr 587151 Lygren indre vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte den 01.09.2021. Avslaget vart gjort om og klagen vart tatt til følgje. Det vart gjeve dispensasjon for oppføring av fritidsbustad.

Saka blei samrøystes vedteke.

Det er det APM vedtaket av 01.09.2021 som Statsforvaltaren i Vestland no har påklaga og som skal handsamast av APM i møte den 10.11.2021.

Bygd areal (BYA) er opplyst å vere 149,6 m2 og bruksareal (BRA) er opplyst å vere 114,6 m2. Utnyttingsgrad er 15,26%. Utnyttingsgraden er innafor veiledande føresegn 2.12 om fritidsbustad om maksimalt 120m2 BRA og 20% BYA. Tomta er på noverande tidspunkt ubebygd.

Det ligg føre private rettar til veg, vatn og avløp samt plikt til vedlikehald av vegen over gbnr 58/10 i skøyte av 19.09.2018. Tidlegare eigar har betalt for andel i opparbeiding av veg og avkøyrsløp, sjå kvittering frå R.Valle Maskinstasjon av 01.10.1998. Hytta skal nytte privat vatn- og avløp. Avkøyrsløp finner stad frå fylkesveg og tilkomstveg vert etablert over gbnr 58/10.

Det er søkt om både dispensasjon og om løyve i eitt-trinn for oppføring av hytta. Det er krav til dispensasjon, avkøyrsløp og utsleppsløp samt dokumentasjon på reint og betryggande drikkevatt før søknaden i eitt-trinn kan behandlast. Dersom APM vel å gi dispensasjon og løyve i eitt-trinn, så skal søknaden i eitt-trinn sendast tilbake til administrasjonen for utarbeiding av vedtak.

Det ligg føre førehandstilsegn for opparbeiding av avkøyrsløp til 1 bustad og tre hytter til gbnr 58/10 frå Statens Vegvesen, datert 18.12.1997. Det kjem ikkje fram av førehandstilsagnet om gbnr 58/151 er ein av desse tre hyttene.

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 03.03.2021. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4 meter. Avstand til offentlig veg er ca. 25 meter. Det er søkt om topp golv på kote ca. + 15,0 m.

Historikk

Det er gjeve løyve til oppføring av fritidsbustad frå tidlegare Lindås kommune i sak 31/99 den 24.02.1999 til Svein Dahle med tilvising til vilkår i frådelingsløp i sak 177/97. Hyttetomta vart godkjent frådelt i sak 177/97 av formannskapet/planutvalet. Hytta var opplyst å vere 140m² BYA. Avløpsløp til denne konkrete hytta vart gjeve i vedtaket av 24.02.1999 i pkt.3. Det er ikkje opplyst kvifor hytteeigedomen ikkje vart bebygd.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over politisk vedtak i sak 21/2160 med saknr. 131/21, datert 01.09.2021, om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra og dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona, jf. pbl § 1-8, for oppføring av hytte i ein etasje med tilkomstveg over gbnr 58/10. Det er mottatt tilsvar frå ansvarleg søkjar.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak politisk vedtak i sak 21/2160 med saknr. 131/21, datert 01.09.2021, om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra og dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona etter pbl § 1-8 for oppføring av hytte i ein etasje med tilkomstveg over gbnr 58/10 er sendt ut den 13.09.2021. Klagen er mottatt innan klagefristen på 3 veker den 28.09.2021. Det er mottatt tilsvar frå ansvarleg søkjar den 20.10.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 10.11.2021, og blir handsama innan fristen.

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. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar.

Planstatus

Eigedomen og tilkomstvegen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og forbodet mot tiltak i strandsona.

Kart/foto

Kommuneplan



Oversikt



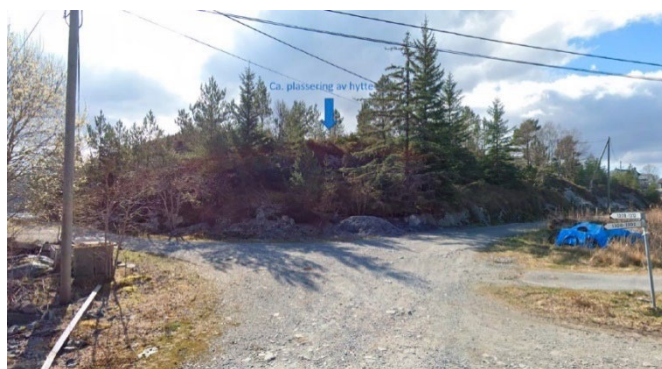
Skråfoto



Situasjonsplan

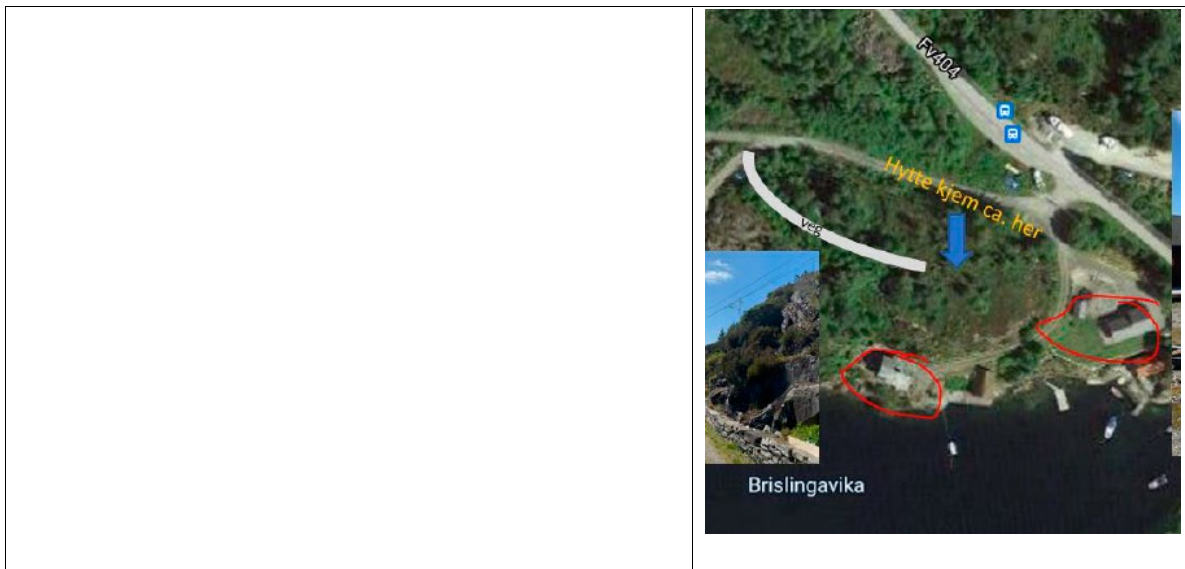


Bilete lagt ved klagen – FV404 mot vest



Bilete lagt ved klagen – sett frå sjø





Fasade



Uttale og vurdering frå annan styresmakt

Det er mottatt negativ uttale frå Vestland Fylkeskommune, datert 04.05.2021. Vidare opplys dei at dersom søkjar ikkje kan dokumentere avkøyringsløyve, så må det søkjast på nytt.

Det er mottatt negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland som fråråder dispensasjon, datert 13.04.2021. Det er mottatt positiv uttale frå plan- og analyse, dater 29.04.2021.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Statsforvaltaren vil leggje til at området på sjøen har store friluftsiinteresser. Området ligg i landskapsområdet til den indre farleia, og landskap sett ifrå sjø er eit viktig planomsyn. Sjølv om det ligg ein fritidsbustad i forkant av omsøkt fritidsbustad, ligg han på ein heilt annan høgdekote. Det er uheldig landskapsmessig å bygge på

toppane, slik ein har tenkt i denne saka.

Tidlegare Lindås kommune ligg i sone 2 i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Dispensasjonar skal unngåast i sentrale område der presset på arealet er stort. Vi vurderer at byggepresset for fritidsbustader ikkje er ubetydeleg i dette området og at det då er særleg viktig at dette arealføremålet vert handsama i overordna plan. Vi minner også om at avklaring av arealbruk i strandsona, uansett kva sone ein ligg i, skal skje gjennom planlegging og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar, jf. *Statlege planretningslinjer for ei differensiert strandsoneforvaltning langs sjøen*. I denne saka er det gjeve dispensasjon frå både LNF-formål og byggeforbodet i strandsona, sjølv om det i overordna plan er sett av fleire område i nærleiken til fritidsbustader. Vi kan ikkje sjå at det er ligg føre nokon særskilde grunnar for ein dispensasjon i denne saka, som ikkje kan gjera seg gjeldande i fleire like saker i nærleiken eller i kommunen elles. Ein dispensasjon kan føre til at det vert vanskeleg for kommunen å styre etter kommuneplanen. Vi viser til at kommuneplanen fastset ny arealbruk og er bindande for nye tiltak jf. pbl. § 11-6. Kommunedelplanen er såleis heilt sentral for forvaltninga av strandsona langs sjø.

Statsforvaltaren si vurdering er at omsyna bak både LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side i denne saka.

I tillegg kan vi heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er slik vi ser det då ikkje oppfylte. Statsforvaltaren klagar difor på Alver kommune sitt vedtak i møte 01.09.2021, saknr. 131/21.»

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Fritidsbustaden vil ikkje råke strandsona sidan tomta ikkje er plassert i direkte tilknytning til strandsona. Plassering og vegetasjon gjer at eigedomen ikkje er egna til verken landbruk eller friluftsføremål. Ein bygging på tomta vil gje tilkomst til høgdedraget.

Eigedomen vart oppretta med føremålet fritidsbustad. Det er bygd 4 hytter på området avset til fritidsbustad i kommunedelplanen. Hyttene har naust i LNF-område. Dei andre hyttene rundt Brusundet ligg også i LNF. Då eigedomen er den siste ubebygde tomte i Brusundet, vil ikkje andre kunne påberope seg dispensasjon som ledd i sakleg likebehandling.

Den negative fjernverknaden frå sjø vert dempa ved å ta vare på vegetasjon på eigedomen, flatt tak, naturlege farger på kledning og kotehøgde i terrenget. Vidare er det lokalkunnskapen som vert avgjerande i denne saka. Den lokale kunnskapen gjev rett bilde av omsøkt utbygging og dens påverknad for LNF-føremålet og strandsona.

Det vert vist til tilsvaret 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:

“Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Fordelar:

- Fordel for tiltakshavar å få nytta tomte si
- Det har ikkje komme merknader frå naboar

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med arealbruken i kommunedelplanen
- Tiltaket er i strid med strandsonevernet
- Bygging på tomte vil privatisera eit allment tilgjengeleg grøntareal med utsikt mot farleia
- Vestland fylkeskommune er kritisk til dispensasjon
- Statsforvaltaren i Vestland rår ifrå dispensasjon
- Godkjenning av dispensasjonssøknaden kan medføre uheldig presedens.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på Statsforvaltaren og fylkeskommunen sine uttalar.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og LNF-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter administrasjonen si vurdering, ver omsyna bak strandsonevernet og LNF sett vesentleg til side ved godkjenning av dispensasjonssøknaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og LNF-føremålet i kommunedelplanen ikkje er oppfylt.»

Vurdering av klagen frå Statsforvaltaren i Vestland

Administrasjonen orienterer at dispensasjonsbestemmelsen pbl. §19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Målet er kunne forenkle bruken av denne unntaksbestemmelsen og kunne gi ein meir forutsigbar praktisering. Dispensasjon er framleis eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styrast gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

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

Da ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv, så skal dispensasjonen sin presedensverknad samt konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vere ein del av vurderinga om vesentleg tilsidesetting.

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. 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.

Kommunen «kan» velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra 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 medføre.

Administrasjonen er einig i den argumentasjon som Statsforvaltaren fremjar i sin klage. Landskapsområdet til den indre farleia og landskap sett ifrå sjø er viktige planomsyn. Fritidsbustaden foran omsøkte fritidsbustad ligg på ein annan lavare høgdekvote. Det er byggepress for området. Arealforvaltning og handsaming av arealføremål skal finne stad i overordna plan og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar, særleg for

strandsona. Tidlegare Lindås kommune ligg i sone 2 i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø og det skal unngås dispensasjonar i sentrale område. Det ligg også fleire område i nærleiken som er satt av til fritidsbustad.

Argument frå ansvarleg søker om at fritidsbustaden ikkje vil råke strandsona grunna dens plassering og vegetasjon samt at eigedomen er mindre eigna til å vere del av LNF-føremålet, må etter administrasjonen sitt syn vurderast i overordna plan.

Det er administrasjonen si oppfatning at sjølv om eigedomen vart oppretta med føremålet fritidsbustad og det er gjeve dispensasjonar til fritidsbustader i Brusundet, så er tidspunktet riktig for å kunne sjå ein vidare utbygging i samanheng med ein planprosess. Vidare utbygging utan plan vil ikkje gje den heilskaplege vurderinga som både strandsona og LNF-føremålet har krav på. Gjev ein dispensasjon her, så kan andre i kommunen som ønskjer seg ein fritidsbustad i nærleiken av strandsona og i LNF-område. Dei kan påberope seg lik praksis for kommunen som heilheit. Ein dispensasjon i vår sak kan gje presedensverknader.

Vidare vil administrasjonen understreke at landskap sett ifrå sjø er eit viktig planomsyn og ein viktig verdi for strandsona. Strandsona skal i størst mogleg grad framstå som ubebygd. Vegetasjon på eigedomen, flatt tak, naturlege farger på kledning og kotehøgde i terrenget, vil ikkje kunne avdempe den negative verknaden fritidsbustaden får for strandsona og natur-friluftsliv. Lokalkunnskap kan difor ikkje tilleggast avgjerande vekt i vår sak.

Dei nasjonale og regionale interesser gjer seg gjeldande med stor tyngde i vår sak. Bygging på tomte vil privatisere eit allment tilgjengeleg grøntareal med utsikt mot farleia. Hytta vil virke privatiserende på eit urørt område og vil vere godt synleg også frå sjø.

I tillegg er Fylkesvegen er svært smal på strekninga med kun eit køyrefelt og det er etablert uheldige og lite trafikksikre avkøyrslar. Ein reguleringsprosess på eit overordna nivå vil kunne bidra til å avklare kor utbygging er ønsket og betre trafikksituasjonen.

Omsynet bak LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-metersbeltet mot sjø, vert vesentleg tilsidesett. Når kravet om vesentleg tilsidesetting er oppfylt, er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppføring av tiltak avslått.

Dersom APM i dispensasjonsvurderinga finn at dei nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert 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.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen 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 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:

20.10.2021	Uttale til klage frå Statsforvaltaren i Vestland vedr. vedtak om dispensasjon - gbnr 58/151 Lygren indre	1628734
20.10.2021	Plankart Brusundet	1628736
29.09.2021	Klage på dispensasjon for fritidsbustad - Alver - gbnr 58/151 Lygre Indre	1619430
01.09.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 58/151 Lygren indre	1599362
04.03.2021	Søknad om tillatelse i eitt trinn - fritidsbolig - gbnr 58/151	1522546

	Lygren indre	
04.03.2021	Søknad om dispensasjon	1522548
04.03.2021	Situasjonsplan - Profillinjer-px-eige.pdf	1522552
04.03.2021	Situasjonsplan - Innmxl-Pdf-f-Koordinater-plasseri[esh].pdf	1522553
04.03.2021	Avkjørselsplan	1522554
04.03.2021	Tegning Ny Fasade	1522555
04.03.2021	Tegning Ny Plan -Plantegning-revidert[9gp].pdf	1522556
04.03.2021	Tegning Nytt Snitt - Snitt-.pdf	1522557
04.03.2021	Skjøte Gbnr 58/151	1522570
04.03.2021	Beregning av utnytting.pdf	1522568
08.07.2021	Klage på avslag - søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen og frå byggjeforbudet i strandsona - gbnr 58/151 Lygre indre	1588362
08.07.2021	Kvittering for vegkryss	1588364
08.07.2021	Førehandstilsegn veg	1588365
08.07.2021	Løyve fritidsbolig 99	1588366
17.06.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for fritidsbustad - gbnr 58/151 Lygre indre	1575591
07.05.2021	Uttale frå plan og analyse til dispensasjonssak - gbnr 58/151 Lygra indre	1555869
05.05.2021	Uttale - gbnr 58/151 Lygre indre - fritidsbustad - dispensasjon	1554042
05.05.2021	Uttale - Dispensasjon - Fritidsbustad - Fv. 5476 Lurevegen - gbnr 58 /151 Lygre indre	1554040

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-323/3, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
163/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

**Klage på vedtak om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 323/3 Frekhaug
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/155 med saknr. 1221/21, datert 01.09.2021, vert gjort om. Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom – gbnr 323/3 Frekhaug.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 323/3
Adresse: Løypekona 19,
5918 Frekhaug

Tiltakshavar/tinglyst eigar av eigedomen: Bjørn Steffen Thorsen
Opplyst reell eigar av våningshuset: Dotter til tinglyst eigar

Opplyst bebuar med familie i våningshuset: Dotter til tinglyst eigar

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på politisk vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø (APM) i sak 21/155 med saknr. 1221/21 datert, 01.09.2021, om dispensasjon frå arealformål grønstruktur i kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom oppgjeve til å vera om lag 1500m² frå gbnr 323/3 med etablert våningshus .

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 122/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21 /1 55, datert 1 4.04.2021 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål grønstuktur i kommunedelplan for Meland og for byggjegrensa mot sjø (plan- og bygningslova sin § 1-8) for oppretting av ny grunneigedom som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket er:

- Den bebygda tomta med nyare bustadhus og med eldre hage mot vest har ei naturleg arrondering omkransa av veg og bratt terreng mot sjøsida. Ei deling vil difor i liten grad endra framtidig bruk av området eller påverka andre arealinteresser rundt tomta.
- Omsøkt dispensasjon vil ikkje råka fellesskapsinteresser, miljø-/ landbruk-/ friluft- eller kulturminneverdiar i området.
- Omsøkt dispensasjon vil heller ikkje råka born eller ungdom sine interesser knytt til leik eller uteopphald.
- Tomta ligg i god avstand frå sjøen og på ei hylle med tett vegetasjon nedunder, og det medfører at frådelinga ikkje vil påverka strandsoneinteressene i det heile.
- Det er ingen negative merknader frå naboar.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak arealføremålet og forbodet mot deling i 100 metersbeltet ikkje vert vesentleg tilsidesett om det vert gjeve dispensasjon, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2. Vidare meiner utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene ut frå ei samla vurdering. Det vert vist til grunngjevinga i kulepunkta ovanfor.»

Saka har vore handsama av APM 1 gang tidlegare.

1. handsaming

APM handsama klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom i møte den 01.09.2021. Vedtaket vart gjort om og det var gjeve dispensasjon til tiltaket.

Saka blei samrøystes vedteke

Det er det politiske vedtaket av 01.09.2021 som Statsforvaltaren i Vestland no har påklaga og som skal handsamast av APM i møte den 10.11.2021.

Omsøkt areal er oppgjeve til å vera om lag 1500m². Det står eit nytt våningshus på omsøkt parsell som er gjeve igangsetjingsløyve den 28.11.2016 og midlertidig bruksløyve den 08.12.2017. Eigedommen er opplyst av tiltakshavarane å vere ca. 30 mål. Matrikkelen opplys at den er ca. 37 mål. På eigedommen er det etablert våningshus, som vert nytta som heilårsbustad, samt fritidsbustad, løe og naust/båthus. Eigedommen er tinglyst på tiltakshavar frå 20.08.2014, men det er dottera som er opplyst å vere reell eigar av våningshuset og som er busett i våningshuset med sin familie.

Tiltakshavar ønskjer å skilje frå våningshuset på garden for å unngå splid i eit arveoppgjær. Dersom dottera får skilt ut parsellen med våningshuset, vil banken fråfalle kravet til garanti og dette vil gje barna til tiltakshavar eit rettferdig arveoppgjær.

Administrasjonen viser at søknaden gjeld oppretting av ny grunneigedom frå landbrukseigedom med eit nyleg etablert våningshus nytta som heilårsbustad. Landbrukseigedom er ikkje i sjølvstendig drift og jorda vert forvalta av nabobruk i drift. Arealføremålet presiserer at arealføremålet grønstuktur ikkje er til hinder for at jordbruksareala på eigedom kan overtakast av naboeigedom i drift då det er den dagens faktiske bruk som er avgjerande, slik Landbruksavdeling også legg til grunn.

Bustaden på omsøkt parsell, med bygningsnummer 3005922848, er definert som type 113 – våningshus. Landbruksareala vert drifta av ein annan landbrukseigedom i drift då garden ikkje sjølv er i drift. Eigedomens framstår utad som ein landbrukseigedom med eit nytt etablert våningshus og har i årevis vore nytta som landbrukseigedom uavhengig av eigedomens sin status i kommuneplanen som grønstuktur. Dette er også lagt til grunn av Landbruksavdelinga. Statsforvaltaren legg også til grunn at eigedom er ein landbrukseigedom med etablert våningshus, der landbrukseigedom ikkje er i sjølvstendig drift og jorda vert pakta bort til andre.

Jordlovas føremål og andre bestemmelser i jordlova vil gjere seg gjeldande for heile landet i høve bruk og disponering av arealressursar som sikrar gode driftsmesige løysingar, jf. jordlovas §1. I vår sak vert landbruksressursane til landbrukseigedom forvalta av nabobruk i drift og arealressursane fell difor inn for føremålsbestemmelse i §1 i jordlova. Jordlovas bestemmelser om omdisponering §9 og deling §12 gjeld ikkje for vår sak da eigedom er uregulert med arealføremålet grønstuktur, jf. jordlova §2 første ledd bokstav b) pkt. 2.

Administrasjonen viser også til vedtaket om dispensasjon på vilkår for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 323/3 frå UDU (Utval for drift og Utvikling i Meland) i sak 15/2662 den 19.04.2016 med søknad frå 2015. Eksisterande våningshus vart den gang nytta som fritidsbustad. Gjenoppføring av våningshuset skulle nyttast som heilårsbustad slik den også vert nytta som i dag. Tiltakshavar og heimelshavar, Bjørn Steffen Thorsen, var tiltakshavar og heimelshavar til søknaden frå 02.09.2015 på lik linje for noverande søknad om frådeling med etablert våningshus. Dette betyr at våningshuset, nytta som heilårsbustad, skal vere godt kjent og opplyst for klagar.

Vidare er det ikkje er arealføremålet som definerer eigedom eller bygningsmassen på eigedom. Til dømes kan ein eigedom ha arealføremålet fritidsbustad og vere bebygd med ein einebustad slik at eigedom vert ein bustadeigedom, men arealføremålet fritidsbustad står fast. Dette for å belyse at det ikkje er arealføremålet grønstuktur som definerer kva eigedom med bygning skal definerast som. I vår sak er det belyst og dokumentert at eigedom er ein landbrukseigedom med etablert våningshus, som vert nytta som heilårsbustad, uavhengig av arealføremålet grøntstruktur.

På denne bakgrunn vert eigedom benevnt som landbrukseigedom med etablert våningshus, der det er søkt om å opprette ny grunneigedom/frådele parsell med etablert våningshus. Landbrukseigedom er ikkje i drift og jorda vert forvalta av nabobruk i drift.

Jordbruksareala har tilhørt tiltakshavars familie i 173 år og vore drifta sidan 1848. Magnar Askeland og no Magnar Askeland har, som naboeigedom i drift, drifta området sidan 1958. Familien til tiltakshavar har sterke historiske band til eigedom og ønskjer difor ikkje å gi opp areal i forbindelse med søknad om frådeling av

våningshuset.

Eigedomen ligg innafor arealføremålet grønstruktur. Arealføremålet grønstruktur er eit samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område, som ligg innanfor eller tilknyting til utbyggingsområde eller tettstad.

Omsyna bak arealføremålet grønstruktur skal i hovudsak leggje til rette for og verne om større samanhengande areal som sikrar innbyggjarane lett tilgang til varierte turområde, kulturlandskap, elvekorridorar og område langs sjøen. I område med tett utbygging er det særleg viktig å ta vare på korridorar for grønt struktur slik det er i vår sak med større bustadfelt rundt landbrukseigedomen. Grøntstruktur vert nytta som arealføremål for å gje nærliggande tett bebyggelse ein «grøn lunge».

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over politisk vedtak i sak 21/155 med saknr. 1221/21 datert, 01.09.2021, om dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur i kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 323/3 med etablert våningshus. Det er mottatt tilsvar frå tiltakshavar.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har som sektorstyresmakt klagerett.

Politisk vedtak i sak 21/155 med saknr. 1221/21 datert, 01.09.2021, er sendt ut den 10.09.2021. Klagen er mottatt innan klagefristen på 3 veker den 27.09.2021. Tilsvaret er mottatt den 18.10.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for APM (Utval for areal, plan og miljø) den 10.11.2021 og blir handsama innan fristen.

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

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til grønstruktur i kommunedelplan for Meland.

Dispensasjon

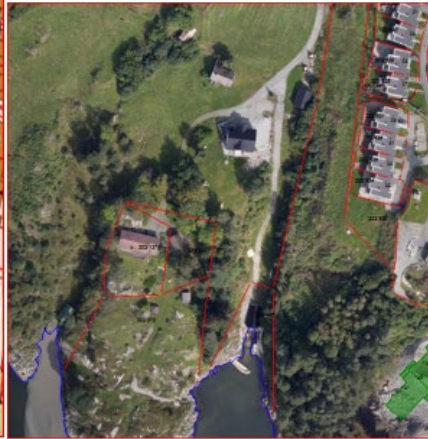
Arealet som omsøkt parsell ligg på krev dispensasjon frå arealføremålet grønstruktur i kommunedelplan for Meland. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Kart/foto

Oversiktskart frå tiltakshavar– innmark og utmark



Plassering av tiltaket er synt i kartvedlegg til dispensasjonssøknaden mottaken 06.01.2021.



Frå kartvedlegg til søknad

Ortofoto 2018



Utsnitt frå kommunedelplan for Meland



Utsnitt frå gardskart/ AR5

Ortofoto som illustrerer ca. 1 mål tomt utarbeida av administrasjonen



Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Landbruksavdelinga i kommunen. Landbruksavdelinga rår frå at det vert gjeve dispensasjon i skriv datert, 04.03.2021 samt kommentar i skriv etter avslaget av 10.05.2021. Avdeling Kultur i Alver kommune har også fått saka til uttale. Dei kan ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med kulturminne eller friluftsinteresser og har ingen merknader til søknaden i skriv datert, 15.02.2021. Saka har vore sendt Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår i utgangspunktet frå at det vert gjeve dispensasjon i saka i skriv datert, 05.02.2021.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Alver kommune har no gjeve dispensasjon for frådelling. Statsforvaltaren vurderer at ein dispensasjon i denne saka er uheldig for landbruksinteressene, og at fordelane difor ikkje er større enn ulempene i denne saka.

Fordelane i dispensasjonssaker skal avgrensast til tilhøve som tek i vare generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Det skal førast ein restriktiv praksis i å vektlegge spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn jf. prop. 169 L (2020-2021). Tiltakshavar vil ved dispensasjon i denne saka sikre eit enklare arveoppgjer. Vi kan ikkje sjå at dette er eit omsyn som kan vektleggast i særleg grad. Dette er også ei grunngjeving som vil gjere seg gjeldande i svært mange saker.

Ei frådelling til bustadføremaal inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølv tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggjande landbruk, grunna konfliktpotensiale om støy og lukt frå landbruket. Ein fritt omsetjeleg bustadtomt tett på landbruksareal i drift kan difor føre til konflikhtar mellom landbruk og bustad i eit langtidsperspektiv. I denne saka ligg bustaden tett på fulldyrka mark.

Det er uheldig å dele ifrå einaste våningshus på ein landbrukseigedom. Sjølv om arealet er leigd ut, kan det på lengre sikt verte behov for eit eige våningshus på eigedomen. Ei frådelling vil difor både tappe landbrukseigedomen for ein ressurs og potensielt auke byggepresset på eigedomen.

Vi har tidlegare signalisert at kommunen kunne vurdere eit vilkår om å selje det resterande landbruksarealet til eit gardsbruk i drift, og på den måten styrke eit anna bruk. Slik saka står no, har kommunen ikkje sett vilkår om dette i vedtaket. Så lenge tiltakshavar ikkje ønsker ei slik løysing og det er usikkert om det finst aktuelle kjøparar, er det heller ikkje eit hensiktsmessig vilkår.

Statsforvaltaren vurderer at fordelane i denne saka ikkje er klart større enn ulempene og at kommunen difor ikkje kan gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Vi klagar på kommunen sitt vedtak i møte 01.09.2021, saksnr. 122/21.»

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Eigedommen kan ikkje nyttast som landbrukseigedom grunna storleiken på innmarks- og utmarksbeite, der innmarksbeite og utmarksbeite tilsaman utgjer 19,9 mål. Synfaringa gjev viktig lokalkunnskap som vert avgjerande i saka. Arealføremålet grøntstruktur vil truleg endrast i revidering av kommuneplanen. Eigedommen er ikkje ein landbrukseigedom, men eit grøntareal. Det er ei tungtveiande grunn at frådelling vil gje eit sjølvstendig panteobjekt. Den tettbygde bebyggelsen i området er tettare på enn den støy-lukt problematikk som gjer seg gjeldande i tilknytning til landbruket.

Det vert vist til tilsvaret 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:

«Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn 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 ulemper dispensasjonen kan medføre.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er i følgje søkjar eit ønskje om at eigar av våningshuset skal få ein sjølvstendig tomt som forskot på arv.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til grønstruktur i kommunedelplan for Meland. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

I søknad om dispensasjon for riving og oppføring av nytt våningshus datert 02.09.2015 står:

Planen er at nåværende hjemmelshaver av eiendommen vil stå som tiltakshaver og det vil ikke søkes om fradeling. Dette for å imøtekomme prinsippet med å ivareta gården slik som den fremstår i dag.

Kommunen legg til grunn at dette var med i vurderinga då dispensasjon til riving og oppføring av nytt våningshus vart gjeve.

Vurdering av omsynet bak føreseгна.

Formålet har ikkje føresegn knytt til seg i kommunedelplanen. Dette reknar ein med er ei utegløyning. Grønstruktur fangar opp ulike typar bruk; naturområde, turdrag, friområde og parkar. Med grønstruktur meiner vi eit samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område, som ligg innanfor eller tilknytning til utbyggingsområde eller tettstad. Omsyna bak Grønstruktur er i hovudsak å leggje til rette for og verne om større samanhengande areal som sikrar innbyggjarane lett tilgang til varierte turområde, kulturlandskap, elvekorridorar og område langs sjøen. I område med tett utbygging er det særleg viktig å ta vare på korridorar for grønt struktur.

Oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus vil ikkje få andre verknader for dei omsyna som skal ivaretakast gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. I lys av at det alt eksisterer eit bygg der, ser ikkje administrasjonen at oppretting av ny grunneigedom vil ha noko å sei for omsynet Grøntområde skal ivareta. Oppstykking av samanhengande landbruksareal vert ikkje gjeldande då huset allereie står der. Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueiningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigdommen.

Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Ved ei vekting av fordelar og ulemper av å gje dispensasjon frå arealformålet er det allmenne interesser som skal vurderast.

Slik kommunen vurderer det kan oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre grønt strukturen gjennom ytterlegare privatisering rundt huset. Dette mellom anna på grunn av storleiken på tomte som vert omsøkt.

Det kan vera ei ulempe for kulturmiljøet å opprette ei eiga tomt ut frå at tun og omkringliggjande jordbruksareal vert splitta opp. Ein ulempe ved å tillate oppretting er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom. Sjølv om dagens eigar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedomen og bustadeigedomen vil då vera til stades.

Planstatus Grønt struktur gjer at jordlova sine bestemmelsar om omdisponering (§9) og deling (§12) ikkje gjeld. Gbnr 323/3 er ein liten landbrukseigedom der arealet pr. i dag vert driven som leigejord. Om det i framtida skulle vera aktuelt å gjennoppta drifta av jorda vil det å ha våningshus vera ein viktig ressurs for bruket.

Kommunen vurderer vidare at oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus ikkje vil verke negativt inn på strandsona i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Det er i vurderinga også teke med at ei oppretting av ny grunneigedom ikkje ha innverknad på ålmenta sin tilgang til sjø då det ligg fleire tomter mellom omsøkt tomt og sjøen samt at området er utlgjengeleg på grunn av topografien. Ålmenta sin tilgang til sjø er naturleg andre stadar enn over arealet ein no søker frådelt.

Oppretting av ny tomt rundt huset vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn søker og eigar av huset ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. At det ikkje føreligg vesentlege ulemper ved å gje dispensasjon veg ikkje opp for mangelen av fordelar. Søknaden er grunngjeven med at den er eit ledd i arveoppgjer. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

Dersom resten av eigedomen vart seld til eit gardsbruk i drift i nærleiken ville ein sikra at det var eit våningshus på garden og samstundes styrke grunnlaget for drift av landbruksarealet.

Ein ville då oppnå ein fordel for samfunnet og vurderinga kunne vorte annleis. Også storleiken på tomta burde vore vesentleg redusert for å redusere det privatiserte området mest mogleg og for å unngå vidare press på verdiane som ligg i området.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål grøn struktur i kommunedelplanen ikkje er stetta.»

Vurdering av klagen frå Statsforvaltaren i Vestland

Administrasjonen orienterer at dispensasjonsbestemmelsen pbl. §19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Målet er kunne forenkle bruken av denne unntaksbestemmelsen og kunne gi ein meir forutsigbar praktisering. Dispensasjon er framleis 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. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Da ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv, så skal dispensasjonen sin presedensverknad samt konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vere ein del av vurderinga om vesentleg tilsidesetting.

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. 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.

Fortsatt skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse.

Kommunen «kan» velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. 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.

Administrasjonen er eining i Statsforvaltaren si uttale om at tiltakshavarar ønske om eit sikrare arveoppgjær i liten grad skal vektleggast. Dette er ikkje eit unikt økonomisk omsyn, men er eit omsyn som kan påberopast av fleire. Fritt omsetteleg tomt vil gje skiftande eigartilhøve over tid. Det er lukt – støy problematikk med fulldyrka mark rett i nærleiken som gjer seg særleg gjeldande for ein fritt omsetteleg eigedom og dei problem dette gjev for landbruket.

Eigedommen har kun det omsøkte våningshuset. Våningshuset vert ein ressurs for eigedommen i eit langtidsperspektiv dersom det er ønskeleg å ta opp igjen gardsdrifta igjen. Å sette vilkår om å overdra landbruksareala til nabobruk i drift, er ikkje aktuelt då tiltakshavar ikkje ønskjer dette.

I følgje tiltakshavar er ikkje eigedommen ein landbrukseigedom grunna dens storleik, herunder storleiken på

innmark- og utmarksbeite. Administrasjonen viser til at landbruksareala vert drifta av naboeigedom i drift og har og vil ha verdi for landbruket. Det er slått fast gjennom saksutgreiinga at vi her opererer med ein landbrukseigedom. I følgje tiltakshavar, så er ikkje eigedomen ein landbrukseigedom, men eit grøntareal. Administrasjonen opplys at grøntareal ikkje er ein eigen benevnelse på eigedom. Arealføremålet i vår sak er grøntstruktur. Bustadhuset på ein gard er våningshuset. Ved sist søknad i 2015, så brukte tiltakshavar sjølv betegnelsen «gården» i sin søknad. Eigedomen er etter dette ein landbrukseigedom med eit våningshus på garden.

Vidare er det administrasjonen si oppfatning at synfaringa ikkje vil ha avgjerande vekt i denne saka. Det er dei overordna omsyna til Landbruket, og dei tilknytta utfordringar som oppstår ved oppretting av ein fritt omsetteleg grunneigedom i eit landbruksområde, som må bli avgjerande.

Om arealføremålet grøntstruktur vert endra i revidering av kommuneplanen og kva til er ikkje avklart. Det er opplyst av tiltakshavar at arealet var avsett til LNF (Landbruk-natur og friluftsliv) i førre kommuneplan. No tenar arealet som landbruksareal til ein annan landbrukseigedom i drift og som ei grøn lunge for omkringliggande boligbebyggelse. Å endre arealet frå grøntstruktur til LNF vil difor i mindre grad kunne møte innsigelse frå Statsforvaltaren i ein kommuneplanprosess enn å endre til dømes arealføremålet boligbebyggelse. Administrasjonen kommenterer ikkje dette ytterlegare.

Tiltakshavar framhev at det er ein tungtveiande grunn at frådeling vil gje eit sjølvstendig panteobjekt. Økonomiske omsyn går under fanen personlege og menneskelege omsyn. Dei skal i utgangspunktet tilleggs lite vekt og undergis ein restriktiv praksis. Vår sak skilljer seg ikkje nemneverdig frå andre tilsvarande saker om frådeling, der det vert påberopt økonomiske omsyn. Økonomiske omsyn vert såleis ikkje vektlagt i vår sak.

Det vert presisert frå tiltakshavar at den tettbygde bebyggelsen i området er tettare på enn den støy-lukt problematikk som gjer seg gjeldande i tilknytning til landbruket. Administrasjonen deler ikkje dette syn då støy-lukt frå landbruket stiller i ein anna kategori enn viss det er menneske involvert. Ein bonde kan på nærare vilkår ha relativt vide fullmakter til å drive Landbruk i nærleiken av bustadområde.

På denne bakgrunn er kravet om vesentleg tilsidesetting ikkje oppfylt, men fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje større enn ulempene etter ei samla vurdering. Søknaden om dispensasjon vert avslått og klagen tas til følgje.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen 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 vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

18.10.2021	Uttalelse vedrørende klage på dispensasjon for deling - gbnr 323/3 Frekhaug	1627543
18.10.2021	Gard 323.3 Alver kommune med eigedomsgrenser og størrelser på innmark og utmark, beitemark vedlegg 3	1627544
18.10.2021	Gard 323.3 Alver kommune med eigedomsgrenser vedlegg 2	1627545
18.10.2021	Gard 323.3 Alver kommune med eigedomsgrenser vedlegg 1	1627546
28.09.2021	Klage - Alver - 323/3 - Frekhaug - deling - dispensasjon	1618870
01.09.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom – gbnr 323/3 Frekhaug	1584432
11.05.2021	Kommentar til korreks til uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon frå arealføremål - 323/3 Frekhaug	1557451
04.05.2021	Klage på avslag på dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 323/3 Frekhaug	1553858
19.04.2021	Korreks av uttale	1545387
21.04.2021	Avslag på dispensasjon for oppretting av grunneigedom - gbnr 323/3 Frekhaug	1542794
21.04.2021	Uttale - Alver - gbnr 323/3 Frekhaug - deling - dispensasjon	1546493
21.04.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon frå arealføremål - gbnr 323/3 Frekhaug	1546495
21.04.2021	Dispensasjonssøknad 16.11.20	1546497

05.03.2021	Uttale - Alver - gbnr 323/3 Frekhaug - deling - dispensasjon	1522732
05.03.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon frå arealføremål - gbnr 323/3 Frekhaug	1522721
15.02.2021	Søknad om dispensasjon frå arealføremål til uttale - gbnr 323/3 Frekhaug - uttale kultur	1512286
20.08.2021	Dispensasjon på vilkår for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 23_3	1599698

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-219/1, TI-&18
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
164/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

**Klage på vedtak om konsesjon på vilkår for overtaking av eigedom - gbnr 219/1 Vike
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/6260, med saknr. 130/21, datert 01.09.2021, vert i tråd med innhaldet i vedtaket og klagars tilbakemelding om at han ikkje vil avstå landbruksareala på eigedomen frivillig til naboeigedom i aktiv drift, endra frå konsesjon på vilkår til avslag på konsesjon for eigedomen.

Landbruksareala til gbnr 219/1 avstås til naboeigedom i aktiv drift - gbnr 219/2 til landbrukstakst. Frist for avståelse vert satt til ni månader etter endeleg vedtak i saka.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. konsesjonslova §§ 1,9 og 11.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 219/1
Adresse: Midtneset 12 og 20
Heimelshavar: Steffan Vike
Eigar av gbnr 219/2: Tina Kvamme og Torgeir Andvik

Klagar/konsesjonssøkjar: Søren Helligsøe representert av
Advokatfirmaet Riisa

Eigar av gbnr 219/1 etter kjennelse i Bergen tingrett av 20.07.2021, men som avventer vedtak om konsesjon før tinglysing kan gjennomførast: Aksjeselskapet KHVH Holding AS

Saka gjeld klage på politisk vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø (APM), i sak 21/6260, med

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 130/21 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø ber om at konsesjonsøklar får framlagd utvalet si løysing/ ønskje, slik at dei kan ta stilling til om dei ønskjer å selja landbruksareala til naboeigedommen (gnr 219 bnr 2). Dersom vilkåret ikkje vert akseptert, vil kommunen avslå søknaden med heimel i konsesjonslova.

Utval for areal, plan og miljø ønskjer med heimel i konsesjonslova §§ 1,9 og 11 å gje konsesjon til Søren Helligsøe for overtaking av gbnr 219/1 på følgjande vilkår.

1. Landbruksarealet (arealet som er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen) skal delast i frå og seljast til naboeigedomen gnr. 219 bnr 2 (eigar Torgeir Andvik). Resterande areal knytt til drift av campingplassen (avsett til fritids- og bustadføremål i kommuneplan samt bustadhus, verkstad/garasje, uthus og naust med tilhøyrande nærområde vert igjen på bruket. Fråskiljinga må skje innan ni månader frå vedtaket er fatta.

§ 1.(lovens formål)

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Grunngjeving for vedtaket er følgjande:

- Eigar av naboeigedomen gnr 219 bnr 2 treng meir landbruksareal både av innmarksareal og skogsareal for å styrka drifta si på Vikanes, og gnr 219 bnr 1 grensar heilt inn til hans bruk over ei lengre strekning på ca 5 km.
- Eigar av naboeigedomen har gjennom sitt brev av 09.08.2021 dokumentert at han ønskjer å overta landbruksarealet på gnr 219 bnr 1, og at dette kan styrke drifta på eigedomen hans.
- Ei overføring av landbruksarealet på gnr 219 bnr 1 til gnr 219 bnr 2 vil skapa ein robust og berekraftig landbrukseigedom og ei driftsmessig god løysing, jf konsesjonslova sin § 1 punkt 1 og 2 samt § 9 punkt 2.
- Ei overføring av landbruksarealet på gnr 219 bnr 1 til gnr 219 bnr 2 vil ivareta omsynet både til ei heilskepeleg skog- og utmarksforvaltning i området og ei heilskepeleg drift av kulturlandskapet, som i stor grad er attgrodd på bruk 1. Dette vil ivareta hensyna i konsesjonslova § 1 punkt 4 og § 9 punkt 4.
- Eigar av nabobruket gnr 219 bnr 2 har husdyrdrift, og kan utnytte både beiteressursane og

innmarksarealet på gnr 219 bnr 1 på ein god måte, slik at husdyrhaldet på denne eigedomen vil verta styrka.

- Omsynet til busetjinga i området vil vera ivaretatt dersom landbruksareala vert skilt ut til eksisterande nabobruk. Dette vil styrkja ressursgrunnlaget og vil vere med på å sikre busettinga på naboeigedommen, jf konsesjonslova sin § 1 punkt 5 og § 9 punkt 1.
- Eigar av nabobruket (bnr 2) driv aktivt landbruk med husdyrhald, grasproduksjon og skogbruk, og har dokumentert at han er skikka til å drive landbruksareala på eigedommen jamfør konsesjonslova § 9 punkt 3.
- Eigar av naboeigedomen har konkrete planar om å setja i stand fulldyrka jord som er attgrodd på eigedommen. Denne eigaren vil også bruka utmarksbeitet aktivt, og vil driva skogen og hjortejakta. Samla sett vil dette vera ei god løysing som talar for at landbruksarealet (LNF-områda) på gnr 219 bnr 1 bør leggjast til nabobruket (bnr 2)."

Saka har vore handsama av APM 1 gang tidlegare.

1. behandling

APM handsama søknad om konsesjon for overtaking av eigedom – gbnr 219/1 Vike i møte den 01.09.2021. Det vart gjeve konsesjon til gbnr 219/1 på vilkår at landbruksareala vart overført til naboeigedom i aktiv drift – gbnr 219/2 Vike.

Saka blei samrøystes vedteke.

Annan konsesjonssak på same eigedom.

Statsforvaltaren i Vestland i si avgjerd, om stadfesting av kommunen sitt avslag på konsesjon for aksjeselskap-gbnr 21971 i sak 20/16020, vart fatte den 07.04.2021.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå konsesjonssøklar over politisk vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø (APM), i sak 21/6260, med saknr.130/21, datert 01.09.2021, om konsesjon på vilkår.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Politisk vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø (APM), i sak 21/6260, med saknr.130/21, datert 01.09.2021, om konsesjon på vilkår er sendt ut den 07.09.2021. Klagen er mottatt innan 3 vekers klagefrist den 28.09.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 10.11.2021 og blir handsama innan fristen.

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.

Bakgrunn

Søren Helligsøe (heretter kalla søkjar) har 30.06.2021 har søkt om konsesjon for overtaking av gnr. 219 bnr. 1 i Alver. Søkjar er representert av advokatfirmaet Landsvik og Larsen. Egedomen er avhenda gjennom medhjelparsal i medhald av tvangsfullføringslova, og kjøpesummen er kr. 6 800 000.

Vedlagt til søknad om konsesjon er følgebrev, instruks vedrørande utstedelse av tvangsalgskøyte, oppgjersbrev, salgsoppgåve og næringstakst og stadfestingskjennelse frå Bergen tingrett.

Lowverket

Saka skal handsamast etter konsesjonslova då egedomen er konsesjonspliktig jfr § 4,punkt 4. Egedomen er bebygd og over 100 dekar. Egedomen er vidare ein landbrukseigedom og søknaden skal handsamast etter § 9 i konsesjonslova.

Saksopplysningar for gbnr 219/1

KHVVH Holding AS overførte egedomen til Vike Camping og Marina AS, som søkte konsesjon for overtakinga.

I Alver kommune sitt vedtak i sak 20/16020, datert 22.12.2020, vart konsesjonssøknaden avslått. Avslaget vart påklaga, men avslaget vart oppretthalde av Utval for areal, plan og miljø og seinare stadfesta av Statsforvaltaren i Vestland den 07.04.2021. Dette betyr at egedomen må overdragast til eigar som kan få konsesjon.

Søren Helligsøe søkjer som privatperson, men har rolle som styremedlem i selskapet Vike Camping og Marina AS og KHVVH Holding AS.

Kopi av søknad og merknader frå nabo og Vestland Bondelag ligg som vedlegg til saka.

Utdrag av søknad frå Søren Helligsøe

- Føremålet med kjøpet er å drift, oppgradering og utvikling av turistanlegget. Det er mellom anna vist at både området og fleire av hyttene treng oppussing og rehabilitering. Utanom turistsesongen er det tenkt langtidsutleige og det er peika på noverande og planlagt næringsaktivitet i området gjer at det er behov for utleige til overnatting. Langtidsutleige kan skapa positive ringverknader for anna næringsliv som daglegvarehandel.
- Søkjar ynskjer å ta i bruk dei store utmarksressursane som er på eigedomen og driva ei berekraftig forvaltning, herunder aktivt skogsdrift. Det er potensiale for å utvikla skog som næring. Det vert peika på at dei fleste gardane i vårt område er avhengig av tilleggsinntekter frå anna jobb eller næring fordi eit skogomløp er frå 60-80 år.
- Inntekter frå drift av campingplassen vil vera viktig for å finansiera drift av resten av garden. Søkjar har bakgrunn som snekkar og har tidlegare arbeid med småbruk og skogbruk. Han vil halda fram med å leiga ut bustadhuset på eigedomen, og meiner at eigedomen ikkje er av ein slik karakter at det bør vera buplikt fordi det ikkje er husdyrdrift. Skogen treng ikkje så ofte tilsyn, og utleige av bustadhus vil bidra til busetjing i bygda. Dersom kommunen set vilkår om buplikt vil han vurdere å gjennomføra den.
- Vidare vert det peika på at det er to driftsformer som gjer seg gjeldande i område turistanlegg og skog/utmark. Det bør difor gjerast ei separat vurdering av desse to om kva som er ei driftsmessig god løysing. Formål med drift og forvaltning av eigedomen er ei berekraftig og driftsmessig god løysing for vidare drift, men for å få dette til er inntektene frå turistverksemda avgjerande.

Utdrag av merknad frå nabo til søknaden

- Eigar og drivar av naboeigedomen gbnr 219/1 har i brev datert 09.08.21 sendt inn merknader til saka.
- Han og familien driv husdyrproduksjon som dei har planar om å utvida. Dei har trong for tilleggsjord og meiner den beste løysinga i høve til konsesjonslova sitt føremål var at campingplassen vart frådelt og dei overtok resten av areala.
- Det er tette relasjonar mellom søkjar og selskapet som fekk avslag på konsesjon. Søkjar ynskjer ikkje å busetja seg på eigedomen. Vikanes har få fastbuande og fråflytting og forgubbing er ei utfordring, det bør difor vera buplikt på eigedomen
- Bonitet og ver på Vikanes er ulikt resten av Nordhordland og dei store skogressursane skulle tilsei at det var grunnlag for drift og busetjing. Søkjar sitt argument at det ikkje er naudsynt med buplikt om det ikkje er hogstmoden skog, ville gjera det unauðsynt med buplikt på alle gardsbruk. Å driva ein gard er eit prosjekt som tek ein god del lenger tid enn 5 år.
- Nabo stiller spørsmål med dei påståtte positive følgjene for lokalsamfunnet av at søkjar får erverva eigedomen. Ei av årsakene er at campingplassen er ulovleg etablert og bygd og at kommunen tidlegare har gjeve pålegg om retting og gjenoppretting av terreng. Dette har vore negativt for lokalsamfunnet.
- Det vert stilt spørsmål med formålet til kjøpar og han kjenner seg ikkje att området er i ein fase med ny næringsutvikling. Økonomisk vil det vera kostbart å få campingplassen i lovlege former, og difor lite truleg at denne delen kan vera med å finansiera drift av resten av garden. Det er heller ingen stader turistar kan bruka leggja att pengar på Vikanes, så det vil ikkje bidra økonomisk til lokalsamfunnet.
- Beiting i utmark er ein viktig ressurs som ikkje er nemnd i søknaden.

Oppsummering

- Eg hevdar at søkjar sine mål med overtakinga av eigedomen ikkje er realistiske eller gode. Campingdrifta kan ein ikkje rekne med gitt den veldig usikre situasjon kring bygningane og terrenginngrepa. Og då står ein attmed ein stor skogseigedom på vel 3000 dekar. Ein så stor eigedom bør ein ikkje med lett sinn la gå

til kven som helst. Det kan utvilsamt få store følgjer både for lokale og nasjonale interesser, både for noverande generasjonar, så vel som dei komande. Søkjar vil heller ikkje busetja seg på eigedomen. Slik eg ser det vil det ikkje vera ei driftsmessig god løysing at søkjar får konsesjon på eigedomen. Dette peikar klart på at eigedomens landbruksressursar bør overtakast av ein annan landbrukseigedom i aktiv drift, for å styrkje denne driftseininga. Konsesjonslova opnar heilt klart for dette. Frå min ståstad må dette vera det beste alternativet. Det vil gje vår gard auka ressursar og realistiske utsikter for å leva av garden. Campingplassen er me ikkje interessert i, og følgeleg kan søkjar overta og drive denne. Det vil skapa plass for begge næringar. Då vil alle dei viktigaste hensyna vere tatt. Jordbruket som næring så vel som camping og turisme. Eg vonar og trur at Alver kommune liksom meg, ser at dette er det beste alternativet for alle partar.

Utdrag frå uttale frå Vestland bondelag til søknaden

- Vestland Bondelag er kjent med at Gnr 219/1 – Vike i Alver kommune er seld på tvangssal og at kommunen no handsamar ny søknad om konsesjon. Bondelaget har stor interesse i å sikre at jordbruksressursane i fylket vårt vert forvalta berekraftig og til beste for lokalsamfunnet
- Å få konsesjon til å ta over ein landbrukseigedom er eit samtykke frå samfunnet til drive landbruksproduksjon. Konsesjonslova sikrar at landbrukseigedommar er eigd av enkeltpersonar, og avgrensar moglegheita for selskap til erverv av landbrukseigedom. Konsesjonslova er og har vore grunnlaget for det familiedrivne jordbruket i Norge. Vestland Bondelaget er derfor nøgd med Alver kommune si handtering og konklusjon om avslag på konsesjonssøknaden frå Vike camping og marina AS.
- Det er eit politisk ansvar at kommunen legg til rette for at arealressursane kan disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessige gode løysingar.
- På vestlandet er husdyrhald, grasproduksjon og beitebruk hovudproduksjon. Strukturutviklinga i landbruket har gjort det mindre lønsamt med små bruk og bidrege til at mange mindre bruk har gått ut av drift, eller at jorda vert driven av nabobruk. Vestland Bondelag meiner at det i denne saka vil vere føremålstenleg at landbruksressursane (det areal som ikkje har status som camping i kommuneplanen) vert delt frå og seld som tilleggsjord til aktive nabobruk. Dette vil støtte opp under føremålet i jordlova og styrke driftsgrunnlaget for aktive familiebruk i Vike.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen (KDP) sin arealdel for Lindås kommuneplan for 2019 – 2031 har følgjande status:

1. 25,9 dekar av eigedomen status fritids- og turistformål - *campingplass*.
2. 3341,8 dekar har status LNF (landbruk, natur, friluftsliv) inkludert bustadhuset

Ifølgje NIBIO sitt gardskart har eigedomen eit samla eine eigd areal på 3 370 daa. Av dette er 1161 daa produktiv skog og 2145 daa anna markslag. Der er berre 0,3 daa jordbruksareal. Eigedomen har også medeigdomsrett i ei fjellsameige, og denne har årleg fleire fellingsløyve for hjort.

Då det ikkje ligg føre skogbruksplan for eigedomen, er opplysningar teke ut frå Gardskart og gamle ØK kart. På det som er rekna som produktivt skogareal står det i vesentleg grad furuskog, det er litt gran og ein del lauvskog. Ut frå ØK kartverk er boniteten middels til låg, men det er og noko som er klassifisert som høg.

Etter jordskifte over Vike vart det bygd ein felles skogsveg frå Vetle Urdal på 70 talet, men den har forfalle, og den delen som vart bygd som skogsbilveg er i dag i ein slik forfatning at den ikkje held dagens krav. Når det gjeld driftstilhøva på det produktive skogarealet så vurderer ein det slik at det jamt over er tungdrive.

I arealdelen til kommuneplanen er eit ca. 26 daa stort område ved fjorden, på nordsida av europavegen, avsett til fritids- og turistføremål. Der er det etablert ein campingplass med mellom anna 5 hytter og eit servicebygg. På eigedomen er der også eit bustadhus med to utleigeeiningar i underetasjen. Bygningen er oppført i 1988, og i følge takst/salsoppgåve er den i bra stand. Der er også ein verkstad/garasjebygning og eit naust. I kommuneplanen er resten av eigedomen avsett til landbruksnatur- og friluftsområde i kommuneplanen.

Areal

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna areal	<u>Sum</u>
0,2	0,0	0,1	1160,8	2208,7	3369,8

Bygningar m.m.

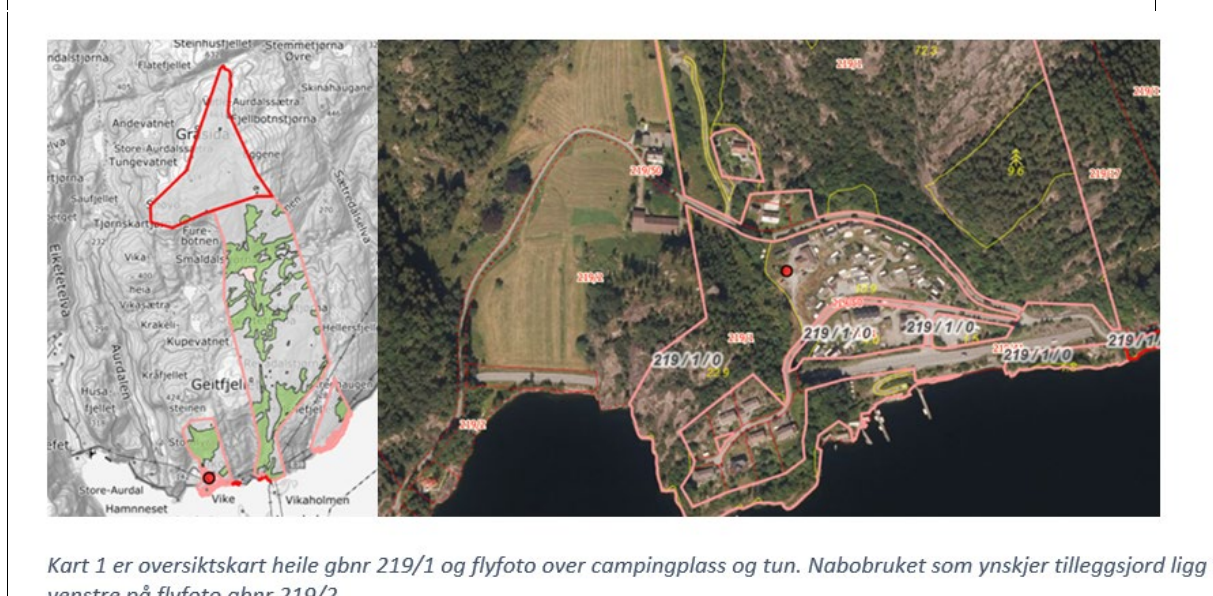
Bygningar	Byggeår	Grunnflate, m2	Etasjar	Teknisk stand
Einebustad	1988	176 + 115 BRA	2	God
Verkstad/garasje	2009	130 BTA	1	Middels
Uthus	1880	40 BTA / 27 BRA	1	Middels
Servicebygg	1979/94	184 BTA	1	Dårleg
4 campinghytter	2005	35 BRA * 4 stk	1	Dårleg
1 campinghytte	Ukjent	55 BRA	1	Middels
Naust	1860/2005	54 BTA	1	Middels/dårleg

Kart/foto

Grøn farge: Produktiv skog. Grå farge: Anna markslag. Rosa farge: bebyggd, samf., vann, bre



Området merka med lilla farge er avsett til camping.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det er vilkåret som vert påklaga. Vilkalet manglar grunngjeving og er i strid med ulovfestet rett som stilles til utøving av offentlig mynd. Vedtaket er ugyldig.

Det er framlagt eit tilbod om konsesjon på vilkår og ikkje eit vedtak frå Utval for areal, plan og miljø(APM).

Grunngjevinga av vedtaket er mangelfull. Konsesjonslovens vilkår og dei omsyn som gjer seg gjeldande overfor søkjar er ikkje vurdert. Det er i tillegg lagt vekt på utanforliggjande omsyn ved at kun omsyn til nabobruket er nemnt i vedtaket, vedtaket framstår som vilkårleg, usakleg forskjellsbehandling ligg føre, uforholdsmessig vedtak, nødvendigheita av vilkåret er ikkje vurdert samt at vedtaket framstår som urimeleg.

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden som del av saksutgreiinga. Det vart gjort følgjande vurdering:

“Saka er vurdert etter konsesjonslova, jordlova og rundskriv M -1/2021 konsesjon, priskontroll og boplikt frå landbruks- og matdepartementet.

Konsesjonssøknader kan enten bli innvilga eller avslått, eller dei kan bli innvilga på nærare fastsette vilkår. Konsesjonslova § 11 opnar for at det kan fastsetjast «slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.»

Kommunen skal i denne konsesjonssak ta stilling til:

- *Om det skal gjevast konsesjon og om det skal stillast vilkår om buplikt. Det må vurderast om buplikta skal vera ei personlig plikt for eigar og eventuelt kor lenge buplikta skal vare. Andre vilkår som kan sikra at ressursane vert halde i hevd kan vurderast.*

Alle konsesjonssøknader skal vurderast i lys av konsesjonslova sine føremål, som er nedfelt i § 1: *Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:*

1. *framtidige generasjoners behov.*
2. *landbruksnæringen.*
3. *behovet for utbyggingsgrunn.*
4. *hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.*
5. *hensynet til bosettingen.*

Når det gjeld føremålsparagrafen sin plass i konsesjonsvurderinga, heiter det mellom anna i førearbeida til dagens lov: «*Formålet er å sikre slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Det er søkeren og hans formål med ervervet som danner utgangspunktet for vurderingen. Søkers formål er derfor av sentral betydning for avgjørelsen både i saker som gjelder erverv av landbrukseiendom og ved erverv av andre typer arealer. Formålet med ervervet må veies opp mot de samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende*».

Søklar sitt hovudføremål er å drive turistverksemd og landbruk på den omsøkte eiendomen. I konsesjonslova § 9 er det oppstilt særlege moment som skal vurderast når eiendomen saka gjeld skal nyttast til landbruksføremål. Første ledd lyder slik: «*Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:*

1. *om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
2. *om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
3. *om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
4. *om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»*

Det skal ikkje gjennomførast priskontroll då eiendomen har mindre enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka areal jf pkt 5.2.11 i rundskriv M 1/2021 frå landbruk og matdepartementet

Søknader om konsesjon for overtaking av landbrukseigedomar skal også vurderast i lys av jordlova sine føremål. Dette går mellom anna fram av (dåverande) Landbruksdepartementets rundskriv M- 35/95: «Om jordlovens formål». Eit av desse føremåla er å disponere arealressursane på ein måte «som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ...». Om dette uttrykket er det sagt følgjande i M-35/95: «Jordlovens mål for bruksstruktur og eiendomsutforming er knyttet til et mål om å skape grunnlag for stabile arbeidsplasser og gi lønnsomhet i landbruket. Svært mange bruk i landet har for små arealressurser for å gi et slikt grunnlag. Ett av jordlovens mål er derfor at driftsenhetene bør styrkes gjennom bruk av virkemidlene i loven og ved de ordninger det legges til rette for i forskrifter hjemlet i loven».

Kor vidt det skal gjevast konsesjon eller ikkje ved overtaking av ein landbrukseigedom, må avgjerast etter ei konkret vurdering i lys av konsesjonslova sine føremål og dei særlege omsyna som går fram av § 9. *Søkjaren sitt føremål med overtakinga skal vurderast opp mot dei samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande.* Som det går fram av førearbeida har ingen krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gjevast dersom det ikkje er sakleg grunn til å avslå søknaden. *Når det i § 1 heiter at ein skal velje den løysinga som er mest gagnleg for samfunnet, vil det i følge førearbeid og praksis innebære at ein må velje mellom dei faktiske alternativa ein har.*

Samfunnsinteresser som gjer seg gjeldande i denne saka er mellom anna omsynet til busetjing, omsynet til landbruksnæringa og kva løysing som vil gje mest moglege samfunnsgagnlege eigar og brukarforhold. Det er komen inn to merknader som meiner at det vil vera ei betre løysing om landbruksarealet vert tilleggsjord enn oppretthalde som sjølvstendig bruk. Desse skal vurderast opp mot søkjar sitt formål med overtakinga.

Rådmannen har som ein del av saksførebuinga bede om å få framlagt skøyte, kjøpekontrakt eller avtale dersom slike ligg føre, på overdraginga frå Vike Marina AS og konsesjonssøkjjar. Adv. firma Landsvik og Larsen har svart at det ikkje føreligg anna dokumentasjon enn instruks som gjeldt utstedelese av tvangsalgskøyte frå Tingretten og stadfestingskjennelse. Dette er å rekna som kjøpekontrakt. Rådmannen finn det underleg at eit selskap overdreg ein eigedom til ein verdi på 6, 8 million til privatperson utan at det ligg føre noko skriftleg avtale anna enn dokumenta frå tingretten. Søkjar sit i styret for selskapet og det kan stillast spørsmål om det er ei reell endring frå konsesjonssøknaden til Vike Camping og Marina AS, som vart avslått. Rådmannen legg til grunn i si vurdering at eigedommen skal skøytast til søkjar som privatperson i si handsaming av konsesjonssøknaden.

1. *om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*

Bakgrunnen for reglane om buplikt er eit politisk mål om å ha busetjing i heile landet. Buplikt er eit vilkår for konsesjonsfri overtaking av eigedomar som har meir enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord eller meir enn 500 daa produktiv skog, dersom den nye eigaren er odelsrettshavar, eller er i nær slekt med den førre. Dei som ikkje fell inn under dette unntaket må søkja konsesjon, og vil det vere opp til kommunen å eventuelt gjere vedtak om buplikt som eit vilkår for konsesjon i kvart enkelt tilfelle. Då gjeld det heller ikkje noko arealgrense.

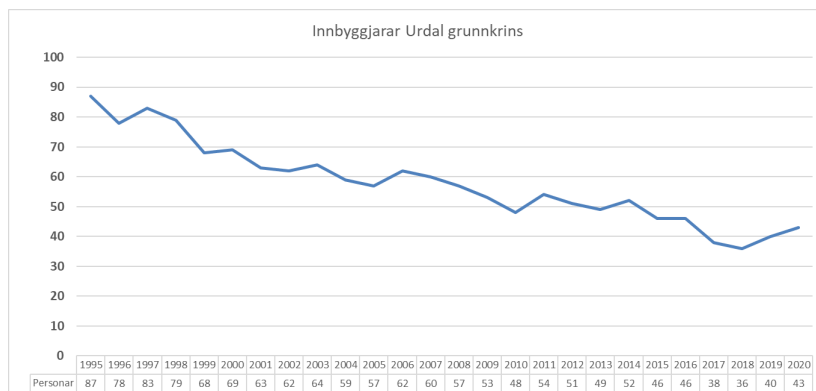
I denne saka som gjeldt søknad om konsesjon skal kommunen ta stilling til .

- Om det skal stillast vilkår om buplikt
- Om buplikta skal vera ei personleg plikt for eigar

- Eventuelt kor lenge buplikta skal vare

Omsynet til busetjing, heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet er viktige moment i denne vurderinga.

Alver kommune har ei positiv folketalsutvikling, men det er i dei sørre delane av kommunen. Vikanes ligg i ein utkant av Alver og det er få fastbuande. E 39 går gjennom bygda, og det er 32 km til kommunesenteret Knarvik. Det er ein tendens at bustadhus i bygda i aukande grad vert brukt til fritidsfremål, og det er få barnefamiliar som bur der. Pukkverket er ein viktig arbeidsplass, men dei fleste arbeidarane pendlar dit. Folketalet går nedover, og kommunen har mellom anna fått innspel frå grendelaget for Romarheim og Vikanes der dei ber om at det vert sett i verk tiltak for å styrka busetnad og servicetilbod. Det er eit politisk mål i Alver at det skal bu folk i heile kommunen, og statestikk frå SSB stadfester at Urdal krins (som Vikanes er ein del av) er eit av dei områda der folketalet går ned og det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn.



Figur 1 statestikk henta frå SSB - folketalsutvikling

Søkjar ynskjer at buplikta skal vera upersonleg, og peikar på at den omsøkte overtakinga ikkje vil vere i strid med omsynet til busetjinga i området. Bustadhuset er i dag bortleigd, og det vil det bli også i framtida. Buplikta vil såleis bli oppfylt i tråd med reglane som opnar for at plikta kan oppfyllest av andre enn eigaren. Skogen let seg dessutan fint drive utan at eigaren er busett på eigedomen. Det vert også nemnt at det aktuelle området er inne i ein endringsfase, med aukande næringsaktivitet.

Det er både nasjonalt og lokalt eit ynskje at det skal vera fast busetjing på gardsbruk av denne storleiken. Etter rådmannen sitt syn har garden ein slik storleik og ressursar at det er naturleg å setja vilkår om buplikt. Eigar som bur på bruket har større moglegheit til å ivareta ressursane i langsiktig perspektiv og personleg buplikt kan bidra til å auka aktivitet i lokalsamfunnet. Ressursane på bruket som er både skog, campingplass, jaktterreng og beiteressursar, bustadhus talar for å setja vilkår om personleg buplikt. Grunngeving for å gjera buplikta personleg er at forskning syner at det er sannsynleg at eigar vert buande på landbrukseigedomen også etter at buplikta er oppfylt.

Den lovbestemte buplikt inneber at ny eigar må tilflytta eigedomen innan 1 år og ha eigedomen som sin reelle bustad i minst 5 år. Det har vore praksis å setja det same vilkåret i konsesjonssaker når det er tale om eigedomar med tilsvarande storleik som utløyser lovbestemt buplikt.

Vilkåret om personleg buplikt vil imøtegå nabomerknad frå Torgeir Andvik

1. *om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning*

I følgje søknaden er føremålet med overtakinga å drifte, oppgradere og utvikle turistanlegget, mellom anna med sikte på langtidsutleige til arbeidsfolk og bubilturisme og forvalta og utvikla skog og utmarksressursane på ein berekraftig måte.

Det nasjonale målet er å skapa eit robust landbruk med stabile arbeidsplassar og god lønnsemd. I konsesjonsloven omfattar uttrykket landbruksføremål både jord-, skog- og hagebruk og tilleggsnæringar herunder gardsturisme, utleigeverksemd i samband med jakt m.m. Campingdrifta vart opprinneleg etablert som ei tilleggsnæring til landbruket.

Pårekneleg driftsform på dette bruket vil vera å utnytta dei ressursane som er der i dag. Skjøtsel og utvikling av campingplassen, skogen, jakta og beiteressursane som ligg i dei store utmarksareala. Utmarksdelen inkludert strandlinje har og potensiale i høve til turismedelen. Sidan det ikkje er dyrka mark på bruket er det urealistisk å starta med husdyrdrift, men utleige av utmarksbeite til andre som driv kan vera aktuelt. Det er rett som søkjar påpeikar at i vårt område er det få bruk som er så store att dei kan gje ei familieinntekt aleine. Nordhordland har difor ein lang tradisjon for mangesyssleri på gardsbruk, med bruk av ressursane på gardane i vid forstand. Pukkverk, fiske, utleige av beiterettar, jakt, frukt er berre nokre døme på ulike tilleggsnæringar som har vore i området.

Rådmannen har vore på synfaring og det er rett som nabo påpeikar i sitt skriv at jordbruksarealet som var på bruket er grodd att som følgje av at det ikkje har vore drive. Det vil vera mogleg å setja delar av dette i stand att. Bruket ber preg av manglande drift og omsorg over tid, og det er difor viktig å sikra at ny eigar kan ta vare på og utvikla ressursane på ein betre måte.

I merknad frå nabo går det fram at det ville styrkja deira bruk å få overta areala, som ikkje er regulert til campingsplass, som tilleggsjord. Rådmannen er samd at det ville gitt ei driftsmessig god løysing om dei fekk overta landbruksareala. Dei er ein ung familie i etableringsfasen som mellom anna har konkrete planar for utviding av husdyrdrifta og nytting av utmarksbeite og skogressursar. Etter rådmannen sitt syn vil ei styrking av eksisterande landbrukseigedomar i drift, også til gode sjå omsynet til busetjinga. Dei to bruka har mykje felles grense og felles tilkomstveg til skogen. Bruka er godt eigna til å driva saman, og det vil vera i tråd med føremålet i jordlova om å styrka driftseiningane.

Kommunen kan ikkje styra kven som får kjøpa ein eigedom, men kan avslå søknad om konsesjon dersom det er ei betre løysing av garden vert seld som tilleggsgjord enn som eige bruk.

Når ein skal vurderer kva som er ein tenleg og variert bruksstruktur er det naturleg å ta utgangspunkt i den vanlege bruksstorleiken i Alver. Alver har 2035 landbrukseigedomar og dei fleste av desse har mellom 5-99 daa dyrka mark og mellom 5-199 daa skog (sjå figur under).



Figur 2 Storleik landbrukseigedomar i Alver henta frå SSB 2019

Konsesjonsbruket som er registrert med meir enn 1100 daa skog er dermed ein av dei største i skogeigedommane i kommunen. Dette i tillegg til at det er bygningar og tilleggsgnæring etablert på bruket tilsei at det har slike ressursar at det ikkje bør delast opp. Målet om ein tenleg og variert bruksstruktur vil etter rådmannen sitt syn vera at bruket vert eigd og drive som ein eigen landbrukseigedom.

Det er i saka vist at det kan vera ei god driftsmessig løysing at det vert gitt konsesjon til søkjar, men det vil og vera ei driftsmessig god løysing om delar av bruket vert tilleggsgjord til nabobruket. Rådmannen må velja mellom dei løysingane ein faktisk har. I avgjerder er det nok at ei løysing er god, sjølv om det er andre løysingar som er like gode eller betre. Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå. Det at eigedomen samla sett har ressursar som tilsei at den bør halda fram som sjølvstendig eining, og at formålet til søkjar om forvaltning og utvikling vil ta vare på desse, talar for å gje konsesjon.

1. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,

Søkjar er utdanna snekkar og oppgjev å ha praktisk erfaring frå drift og vedlikehald av småbruk. Han har arbeid med skogsdrift og er interessert i jakt, friluftsliv og bærekraftig skogbruk.

I høve til drift og oppgradering av turismedelen vil det vera ei føremon at han har erfaring frå forretningsdrift.

Rådmannen vurderer han som skikka til å driva eigedomen.

1. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»

Rådmannen skal ta stilling til kva verknader eit eigarskifte vil få for alle ressursane på eigedomen både jord, skog, bygningar og andre ressursar. Målet er at desse skal takast vare på til beste for framtidige generasjonar. Søkjar opplyser at han vil forvalta både skogareala, utmark og dei andre ressursane. I istandsetjing av turismedelen og inntekt frå denne vil vera ein viktig måte å finansiera ei god forvaltning av resten av ressursane.

Ein eigar som sjølv bur på eigedomen vil i utgangspunktet ha betre høve til å ivareta eigedomen sine ressursar i eit langsiktig perspektiv enn ein som ikkje bur der. I denne saka er det vist at det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn, og at campingplass og andre bygningar, skog og utmark har stor trong for vedlikehald og skjøtsel. Det vil vera ein stor jobb og setja i stand å skjøtta ressursane som er på bruket, og med grunnlag i desse skapa inntekter til vidare utvikling av drifta. Dette gjer at det er naturleg å setja vilkår om personleg buplikt. Rådmannen er difor ikkje samd i søkjar sin påstand om at upersonleg buplikt vil vera ei like god løysing.

Sjølv om produksjonsverdien for landbruksdrift er låg for ein del av dei store utmarksareal, har bruket ein viktig verdi som naturområde, kulturlandskap, produksjon av miljøverdiar og moglegheit for rekreasjon, jakt m.m. Dette er verdiar som er viktig for samfunnet, og søkjar sin bruk av eigedomen må vurderast i høve til om desse vil verta ivaretatt. Veldrivne landbruksareal vil i tillegg bidra til å gjera staden meir attraktiv som reisemål i høve til turismedelen.

Søkjar peikar på at skogen ikkje treng ofte tilsyn og at eit skogsomløp tek lang tid. Inntekter frå hogst kjem med ujamne mellomrom, og det er naudsynt å henta inntekter frå andre aktivitetar.

Rådmannen er samd med dette og skogbruk er ei næring med langsiktig perspektiv. Dersom målet er kortsiktige gevinstar er ikkje skog det rette å satsa på. Omsynet til framtidige generasjonar og samfunnet gjer at ein må driva skogsskjøtsel som vedlikehald av skogsvegar, planting, ungskogpleie, nyplanting m.m. Det er i desse dagar i gang arbeid med nye skogbruksplanar i regionen som vil vera eit godt verktøy med tanke på forvaltning og skjøtsel av skogen. I tillegg har skogen andre verdiar som skal i varetakast, og god forvaltning av hjortestamma er t.d. viktig for å redusera skade på skogen.

Rådmannen vil gjera framlegg om at det vert sitt vilkår om at søkjar tingar skogsbruksplan og driv skogen

Kommentar til andre nabomerknader som ikkje er svart ut i saksutgreininga:

- Når det gjeldt påstand om at campingen er ulovleg bygd vil dette vera ei sak som Rådmannen må vurderer etter plan- og bygningslova, og vert ikkje tatt stilling til i konsesjonsbehandlina.
- Påstand om tette relasjonar mellom kjøpar og selskapet som fekk avslag på konsesjon er ikkje noko kommunen kan ta stilling til. Kommunen må ta utgangspunkt i det som er søkt om i denne saka, og vurderer det i høve til gjeldande lovverk.
- Gjeldande kommuneplan fastsett arealbruken på Vike, og korleis denne vil utvikla seg vert ein del av politisk prosess i arbeidet med ny kommuneplan for Alver.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering rår rådmannen til at det vert gitt konsesjon som omsøkt på vilkår av landbruksressrusane vert skjøtta, personleg buplikt og at det vert tinga skogbruksplan for bruket.”

Vurdering av klagen frå søkjar om konsesjon

I klageomgangen har administrasjonen vurdert vedtaket og vilkåret om avståing av landbruksareal fatta av APM den 01.09.2021. Rammen for dei vilkår som kan fastsettast finnes i § 11, jf. § 1 og for landbrukseigedomar i §9. Vilkår kan setjast dersom dei fremjar lovens omsyn.

I vår konkrete sak vil omsynet til landbruksnæringa og busetninga i §1 vere aktuelle. Det same gjeld for dei særskilte tilhøva for landbrukseigedom, herunder omsynet til busetninga i området, jf. konsesjonslovens §9 første ledd 1. punkt, omsynet driftsmessig god løysing, jf. §9 første ledd 2. punkt og heilskapleg resurssforvaltning, jf. §9 første ledd 4. punkt. Dette beror på en konkret vurdering.

Vi viser innleiingsvis til Rundskriv for konsesjon frå Landbruks- og matdepartementet for “Konsesjon, pris og boplikt” av 26.05.2021, samt Statsforvaltaren i Vestland i si avgjerd, om stadfesting av kommunen sitt avslag på søknad om konsesjon i sak 20/16020, datert 07.04.2021, sjå vedlegg.

Frå avgjerda til Statsforvaltaren i april 2020 side 4 siste avsnitt:

«Kor vidt det skal gjevast konsesjon eller ikkje ved overtaking av ein landbrukseigedom, må avgjerast etter ei konkret vurdering i lys av konsesjonslova sine føremål og dei særlege omsyna som går fram av § 9. Søkjaren sitt føremål med overtakinga skal vurderast opp mot dei samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande. Som det går fram av førearbeida har ingen krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gjevast dersom det ikkje er sakleg grunn til å avslå søknaden. Når det i § 1 heiter at ein skal velje den løysinga som er mest gagnleg for samfunnet, vil det i følge førearbeid og praksis innebære at ein må velje mellom dei faktiske alternativa ein har.»

I vår sak er det første alternativet personleg søkjar som ønsker å drive turistverksemd og landbruk. Det andre alternativet er nabobruket på gbnr 219/2 som er i aktiv drift og som ønskjer å utvide driftsgrunnlaget til sin gard med landbruksareala til gbnr 219/1.

Fra rundskrivet pkt.6.1 første avsnitt:

“Søknad om konsesjon kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. Avgjørelsen må tas etter en individuell og konkret vurdering. Det kan ikke gjøres vedtak som innebærer usaklig forskjellsbehandling eller som er vilkårlige. Det kan heller ikke treffes avgjørelser som innebærer at en går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta samfunnsinteressene loven tar sikte på å tjene (ta utenforliggende hensyn). Det må etter dette vurderes fra sak til sak om søknaden skal avslås, innvilges eller om det skal settes vilkår. Dette gjelder uansett hvilken type konsesjonspliktig eiendom det dreier seg om.”

Vedtaket og vilkåret i konsesjonssaka frå APM fatta i møte den 01.09.2021 er innanfor konsesjonslova sine rammer og er vurdert konkret. Det er grunngjeven i tråd med fvl. §§24 og 25 og er innafor ulovfestet rett om grunngjevinga sitt innhald, jf. Isene dommen. Skjønnsutøvinga bryt ikkje grensene for kommunen sitt handlingsrom i tråd med det lokale sjølvstyret. Vedtaket er ikkje er ugyldig på grunn av misbruk av offentlig mynde i høve den ulovfestade myndighetsmisbrukslæren. Det ligg ikkje føre utenforliggende omsyn, vedtaket framstår ikkje som vilkårlig, usakleg forskjellsbehandling ligg ikkje føre, det er ikkje eit uforholdsmessig vedtak, nødvendigheita av vilkår er vurdert på rett måte samt at vedtaket framstår ikkje som kvalifisert urimeleg.

Fra rundskrivet pkt. 6.2 første avsnitt:

I konsesjonsloven § 11 første ledd heter det at "konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme". Uttrykket "påkrevd" innebærer at vilkåret/vilkårene må være sterkt ønskelig, og det må være klart at vilkåret gir et bedre resultat ut fra lovens formål enn det en oppnår ved å la være å sette vilkåret.

Når det tas stilling til om det skal settes vilkår må det foretas en helhetsvurdering av om det skal settes vilkår, og i tilfelle hvilke vilkår som skal settes. Vilåret må ha saklig sammenheng med lovens formål og de hensynene som er relevante i saken. Vilåret må også være forholdsmessig sett hen til det som oppnås gjennom tillatelsen. Det kan ikke fastsettes vilkår som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta.»

I vår sak fremjer vilkåret om avståing ein meir robust og betre rusta gardsdrift på nabogarden som gagnar samfunnet både lokalt og nasjonalt. Vilåret er også sakleg grunngjeven i konsesjonslovas omsyn, jf. §§ 11, 1 og 9. Dessutan er det forholdsmessig da det ikkje går lengre enn det som er nødvendig I denne konkrete saka.

Frå rundskrivet pkt. 6.2 tredje avsnitt:

«Dersom det er aktuelt å sette konsesjonsvilkår, bør søkeren få anledning til å uttale seg før vilkår settes. Søkerens uttalelse er av betydning for vilkårets innhold, og for spørsmålet om konsesjon skal gis eller ikke. Videre må en ta hensyn til mulighetene for forvaltningen til å følge opp vilkåret.»

Søklar har fått moglegheit til å uttale seg gjennom sin innkomne klage om han godtar vilkåret eller ikkje. I klagen vert det understreka at han ikkje aksepterer vilkåret om avståing. Prosessuelt sett har kommunen oppfylt sin plikt ved at søklar er gitt et valg om konsesjon, sjølv om det er presentert i vedtaket av 01.09.2021.

Videre står det om avståing av areal i rundskrivet pkt. 6.2 femte avsnitt:

«I noen saker er det aktuelt å stille vilkår om avståelse av deler av eiendommen. Det er det anledning til. Dersom det skal settes vilkår om avståelse, må det ikke være tvil om at dette ut fra konsesjonslovens og jordlovens formål gir et bedre resultat enn dersom en lar være å sette vilkåret. Det bør heller ikke settes vilkår om avståelse av så store eller vitale deler av eiendommen at konsesjonssøker blir sittende igjen med en eiendom som utvilsomt er av mindre interesse for ham.»

«Praksis har vist at selv vilkår om avståelse av mindre arealer ut fra for eksempel arronderingsmessige hensyn, kan være vanskelig å akseptere for en del konsesjonssøkere. Hvor langt en bør gå i å sette vilkår om avståelse, vil avhenge av om søker på forespørsel har akseptert vilkåret. Dersom den beste løsningen er avhengig av at andre får overta areal fra eiendommen - men søker ikke vil gå med på det, bør en heller vurdere avslag enn vilkår om avståelse. Det kan ikke eksakt sies når en bør bruke konsesjonsvilkår om avståelse av areal og når en bør avslå. Dette må vurderes konkret.»

Med dei store landbruksareala som omsøkte eigedom besitter av eigedomens totale areal, så må søklar avgi vesentleg del av sin eigedom. Søklar blir sittende igjen med ein del av eigedomen som er mindre interessant for ham. Den rette løysinga i saka er å gje landbruksareala til nabobruket, men dette aksepterer ikkje søker, og da vil rett løysing vere avslag istadenfor inngripande vilkår.

APM har i sitt konkrete vedtak gitt uttrykk for at dersom kjøper ikkje aksepterer avståing av landbruksareal, så er rett løysing å gi avslag på søknad om konsesjon. Dette må APM ta stilling til i møte den 10.11.2021.

Søknader om konsesjon for overtaking av landbrukseigedomar skal også vurderast i lys av jordlova sine føremål. Om ein teneleg og varig bruksstruktur er det sagt følgjande i (dåverande) Landbruksdepartementets sitt rundskriv M-35/95:

«Jordlovens mål for bruksstruktur og eiendomsutforming er knyttet til et mål om å skape grunnlag for stabile arbeidsplasser og gi lønnsomhet i landbruket. Svært mange bruk i landet har for små arealressurser for å gi et slikt grunnlag. Ett av jordlovens mål er derfor at driftsenhetene bør styrkes gjennom bruk av virkemidlene i loven og ved de ordninger det legges til rette for i forskrifter hjemlet i loven».

Ein styrke med vedtaket er at ein byggjer opp under driftsgrunnlaget for nabobruket med dei nye landbruksareala og jordlova sine føremål om ein teneleg og varig bruksstruktur vert fremja. Særleg med tanke på at gardane i Nordhordland er små og kan med si typiske vestlandske topografi vere vanskeleg å drifte, vil større areal vere ein ressurs for garden både på kort sikt og lang sikt.

Frå avgjerda til Statsforvaltaren side 5 annet avsnitt:

«Søkjaren sitt hovudføremål er å drive campingplass og utleigeverksemd. Til det trengst sjølvstekt ikkje fleire tusen dekar skog og utmarksareal. Slike ressursar bør primært eigast og drivast av fysiske personar som bur i området. I dei langt fleste tilfelle vil dette gje den beste driftsmessig løysinga, og ivareta omsynet til ei heilskapleg ressursforvaltning. Vurdert i lys av lovføremålet om å skape mest mogeleg samfunnsgagnlege eigar- og brukarforhold, vil det heilt klårt gje best resultat om ein styrker areal- og næringsgrunnlaget på eksisterande, lokale landbrukseigedomar i drift. På den måten vil ein venteleg også tilgodesjå omsynet til busetjinga i området.»

Klagers offisielle primære formål med kjøpet er å kunne drive campingplassen/turistanlegget, som i stor grad er ulovleg etablert og med bygningar i dårleg stand, samt å drive landbruk i form av aktiv skogsdrift. Å innhente offentleg løyve, utbetre bygningsmassen og igangsette skogsdrift kan ta tid. Verdiane av landbruksareala for landbruket gjer seg gjeldande nå. Klagar kan bruke tid på å igangsatt sin landbruksforvaltning og i mindre skala då han skal drive for seg sjølv. Gardsbruket i aktiv drift i nærleiken, som ønsker å drifte og utvikle areala som ledd i en større satsing, vil derimot kunne dra nytte av landbruksareala umiddelbart og på ein meir effektiv måte.

Særleg i Nordhordland med sine små bruk, er det eit kommunalt, regionalt og nasjonalt ønske om driftssterke og aktive gardsbruk i regionen. Slike gardar står betre rusta til å takle endring eller uforutsette tilhøve. Med eit større areal kan bonden stå meir fritt til å drifte på ein god måte i tråd med dei lokale tilhøva og dei ulike areala sin beskaffenhet.

Det er på denne bakgrunn overføringa av landbruksareala til naboeigedom i aktiv drift som fremjar ein driftsmessig god løysing sett frå samfunnet og Landbruket sin ståstad. Landbruksareala fremjar heilskapleg ressursforvaltning og sikrar busetning i tråd med §§11,1 og 9. Det er difor ikkje naudsynt for APM i sitt vedtak å vurdere søkjars erverv i høve konsesjonsloven §9, så lenge grunngjevinga av avståinga av areala til nabobruket er bygget på ein sakleg og grundig vurdering, slik tilfellet er i vår sak med APM vedtaket av 01.09.2021.

Det ligg dermed føre sakleg grunn til at søkjar gis avslag på konsesjon og avståing av landbruksareala til naboeigedom i drift av omsynet til busetninga i området, jf. konsesjonslovens §9 første ledd 1. punkt, omsyn til driftsmessig god løysing, jf. konsesjonslovens §9 første ledd 2. punkt og heilskapleg ressursforvaltning, jf. §9

første ledd 4. punkt, samt jordlovas føremål om ein teneleg og varig bruksstruktur.

Administrasjonen stiller seg bak APM sitt vedtak og vilkårstillelse då det er eit gyldig vedtak.

Dersom Statsforvaltaren i Vestland meiner at vedtaket eller vilkåret er ugyldig, vil kommunen fremja at vedtaket/vilkåret vert sendt tilbake til kommunen for ny vurdering. Dette for å unngå en situasjon, der vilkåret fell vekk og vi sitt igjen med et vedtak om konsesjon utan at landbruksareala vert avstått til naboeigedomen i drift. Dette vil klarligvis vere i strid med kommunens tydelege intensjonar i høve disponeringa av landbruksareala i denne konkrete saka.

Konklusjon

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

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

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 setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar 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:

29.09.2021	Klage på vedtak - konsesjon - gbnr 219/1 Vike	1619358
07.10.2021	Søknad om konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 219/1 Vike	1599736
17.08.2021	Uttale knytt til konsesjonssak - gbnr 219/1 Vike	1598016
10.08.2021	Merknad til konsesjonssak med endringar	1595616
02.07.2021	Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom - gbnr 219/1 Vike	1585463
02.07.2021	10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Følggebrev til søknad om konsesjon	1585464
02.07.2021	10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Instruks vedr. utstedelse av tvangssalgsskjøte	1585465
02.07.2021	10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Oppgjørsbrev	1585466
02.07.2021	10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Oversendelsesbrev til søknad om konsesjon	1585467
02.07.2021	10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Salgsoppgave og næringstakst	1585468
02.07.2021	10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1. Søknad om konsesjon	1585470
02.07.2021	10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Stadfestingskjennelse fra Bergen tingrett	1585469
08.04.2021	Avgjerd i klagesak som gjeld konsesjon - Gbnr 219/1 Vike	1539472
11.03.2021	Klage på avslag på søknad om konsesjon - gbnr 219/1 Vike	1514086
01.11.2021	Rundskriv konsesjonsloven 2021	1631943

Arkiv: <arkivID><jpID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 02.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
165/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021

Meldingar og orienteringar til APM - 10.11.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

Bakgrunn

Det vert lagt fram følgjande meldingar og orienteringar:

1. Status reguleringsplaner under arbeid v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning
2. Status E-39 v/Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse
3. Informasjon om planarbeid fv. 565 ny Alversund bru v/Ingar Hals Vestland fylkeskommune
4. Landbruksfagråd v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning

Notat: Dekksak Hjelmås vert ettersendt.

Vedlegg i saken:

01.11.2021 Landbruksfagråd Alver kommune

1634131



Landbruksfagråd i Alver kommune

Alver kommune har ikkje hatt eit aktivt landbruksfagråd, men ønskjer at det vert etablert som eit fagleg forum mellom kommunen og faglaga i landbruket.

Landbruksfagrådet er ikkje ein del av den vedtatte politiske styringsstrukturen, og er ikkje eit råd som har delegert mynde frå kommunestyret.

Medlemmar til Landbruksfagråd i Alver kommune er vald av kommunestyret i vedtak datert 31.10.2019, og er vald for perioden 2019-2023.

LANDBRUKSFAGRÅD 2019 – 2023

MEDLEM	PARTI	VARAMEDLEM	PARTI
Jostein Hellestveit	SP	1.Thore Helland	FNB
		2.Leif Johnsen	MDG
		3.Torill Helland	AP

Det er ikkje vedtatt mandat for landbruksrådet eller retningslinjer for tal representantar eller kva oppgåver og ansvar som skal ligge til landbruksfagrådet. På bakgrunn av dette vert det lagt fram forslag til følgjande organisering av mål og oppgåver og medlemmar for landbruksfagrådet.

1. Mål:

Vidareutvikle ei innovativ og allsidig landbruksnæring i Alver kommune

2. Landbruksfagrådet skal vere med å:

- Stimulere til utvikling og vekst av eksisterande og nye gardsbruk i kommunen
- Sikre god samordning og kommunikasjon/samhandling mellom kommunen og faglaga innanfor landbruket i Alver.
- Bidra til kompetanseheving innanfor jord og skogbruksnæringa i kommunen

3. Landbruksfagrådet si rolle og oppgåver

- Landbruksfagrådet i Alver er eit fagleg forum som skal vere ein formell møteplass mellom kommunen og faglaga i landbruket.
- Landbruksfagrådet skal få informasjon om saker som vedkjem landbruket i Alver
- Landbruksfagrådet skal høyrast og har uttalerett i saker av felles interesse for landbruket i Alver t.d. ved utarbeiding av lokale forskrifter innanfor landbruk/vilt.

4. Medlemmar:

Landbruksfagrådet skal bestå av:

- Ein politisk representant som er vald av kommunestyret
- Ein representant frå avdeling for landbruk
- 1 representant frå faglaga i Alver, der leiar i faglaget er foreslått medlem.



ALVER
KOMMUNE

Representantar

Politisk representant Alver kommune i perioden 2019-2023	Jostein Hellestveit (SP)
Avdeling for landbruk, Alver kommune	Laila Bjørge
Radøy bondelag	v/leiar
Alversund og Seim bondelag	v/leiar
Lindås og Austrheim bondelag	v/leiar
Eikanger bondelag	v/leiar
Radøy Sau og Geit	v/leiar
Lindås og Meland Sau og Geit	v/leiar
Nordhordland skogeigarlag	v/leiar

Landbruksfagrådet skal ha 2 faste møter i året. Det kan settast opp fleire møter dersom Landbruksfagrådet finn det nødvendig. Det skal veljast leiar og referent. Leiar har ansvar for at det vert laga agenda til møta.