



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 21.04.2021
Møtestad: Teams
Møtetid: 12.45 - 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.

Diverse merknader:

Orientering ar kl. 09.00-12.00:

1. Kommuneplanen sin samfunnsdel v/Hogne Haugsdal-kommunalsjef
2. Løypemelding/kort orientering om områdeplan Langelandsskogen, Ostereideplanen og Mjåtveitstø-Dalstø-planen v/Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse

kl. 12.30-12.45 Digital synfaring - Sak 063/21 gbnr 349/15 lo

kl. 12.45 Ordinær sakshandsaming

Sakliste

Saknr	Tittel
059/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
060/21	Godkjenning av møteprotokoll – 24.03.2021
061/21	Delegerte saker
062/21	Referatsaker
063/21	Klage på avslag på søknad om bruksendring frå sjøbu til bustad - gbnr 349/15 lo
064/21	Byggesak GBNR 327/4, 73 Moldekleiv - Flytting av avkjørsel frå kommunal veg, legalisering av veg til hytte
065/21	1 gongs handsaming - Offentleg ettersyn & høyring - Detaljreguleringsplan for Grøn omstilling av Mongstad gbnr 127/91 mfl. PlanID 46312020006
066/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for forlenging av brygge - gbnr 350/3 Øpso
067/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for riving av delar av bygg og oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 341/31 Skarpeneset
068/21	Klage på dispensasjon og løyve til gjenopbygging av naust - gbnr 60/28 Langenes

069/21	Klage på løyve på vilkår for oppføring av garasje - gbnr 343/90 Ryland
070/21	Klage på vedtak om dispensasjon for etablering av bryggje - gbnr 342/8 Eikeland
071/21	Søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for oppføring av bustad - gbnr 93/10 Litlehovde
072/21	Forskrift om innsamling og handsaming av hushaldsavfall på høyring
073/21	Uttale til søknad om vaskeanlegg for forureina massar Alver næringsområde sør - gbnr 137/815 Alver
074/21	Meldingar og orienteringar til APM - 21.04.2021

12. april 2021

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 12.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
059/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 29.03.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
060/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

26.03.2021 Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 24.03.2021 1534555



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 24.03.2021
Møtestad: Teams
Møtetid: 10:30 - 14:40

kl. 09.00 - 10.30 digitale Synfaringar:

- 050/21 Villanger
- 051/21 Litleskaret
- 053/21 Fyllingsnes

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Malin Helene Andvik	KRF	Utvalsleiar
Anne Grete Eide	AP	Nestleiar
Vigdis Villanger	SP	Medlem
Kenneth Taule Murberg (f.o.m sak 050/21)	H	Medlem
Ingrid Fjeldsbø	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	H	Medlem
Ståle Hopland	UAVH	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Jogeir Romarheim	KRF	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Jon Vidar Sakseide	KRF	Jogeir Romarheim
Henning Fyllingsnes (f.o.m sak 053/21)	H	Kenneth Taule Murberg

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Madeleine F. Aase-rådgjevar miljø og tilsyn, Marianne Aadland Sandvik-avdelingsleiar Plan og byggesak, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Tone Furustøl-rådgjevar Miljø og tilsyn, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
046/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
047/21	Godkjenning av møteprotokoll
048/21	Delegerte saker
049/21	Referatsaker
050/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om fradeling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 418/9 Villanger
051/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret
052/21	Klage på avslag på oppføring av frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver
053/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 214/125 Fyllingsnes
054/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå sjøbu til bustad - gbnr 349/15 lo
055/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad - gbnr 322/97 Mjåtveit
056/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av bryggje - gbnr 1/303 Flatøy
057/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av garasje - gbnr 443/47 Toska
058/21	Meldingar og orienteringar til APM - 24.03.2021

046/21: Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Behandling:

Endring sakliste: Sak 46, 47, 48, 49, 58a.), 53, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58b.)/21.
Ellers ingen merknader, samrøystes.

APM- 046/21 Vedtak:

Innkalling og saksliste vert godkjent.

047/21: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Behandling:

Møteprotokoll frå møte 10.03.2021 vert godkjent, samrøystes.

APM- 047/21 Vedtak:

Møteprotokoll frå møte 10.03.2021 er godkjent.

048/21: Delegererte saker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes

APM- 048/21 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

049/21: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:**Behandling:**

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 049/21 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

050/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådeling av ny bustadtomt med våningshus nr.1 - gbnr 418/9 Villanger**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/7269 , datert 16.06.2020, vert sendt Fylkesmannen 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 09.12.2020:**Behandling:**

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 175/20 Vedtak:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:**Behandling:**

Utvalet hadde digital dronesynfaring (utført 19.02.2021) før møtet tok til.

Administrasjonen sendte ut endring i saksframlegg sak 050/21 knytt til naboavarsling - 23.03.2021:**Nabovarsel:**

I klageomgangen og i etterkant av at saka vart utsatt for synfaring, så har saksbehandlar avsøknad gjeve tilbakemelding til søkjar at søknaden ikkje er nabovarsla. Dette var ikkje oppdaga ved behandlinga av søknaden.

Administrasjonen vart i klageomgangen gjort merksam på den manglande nabovarslinga av nabo på gbnr 418/3 i skriv av 06.01.2021, sjå vedlegg. Påfølgjande svar frå administrasjonen vart gjeve i skriv av 17.01.2021, sjå vedlegg.

Administrasjonen beklagar feilen med å ikkje etterlyse manglande nabovarsling ved behandlinga av søknaden.

Etter tilbakemelding frå administrasjonen i klageomgangen om manglande nabovarsling, så starta søkjaren prosessen med å nabovarsle. Kommunen mottok merknad frå nabo gbnr 418/3 i skriv av 09.02.2021, sjå vedlegg. Nabo ønskjer å delta på synfaring. Merknaden vart kommentert av ansvarleg søkjar den 10.02.2021, sjå vedlegg.

I skriv frå administrasjonen av 25.02.2021, så vart det gjeve tilbakemelding til søkjar om at ikkje alle naboar var nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova (pbl.) §21-3, sjå vedlegg.

Søkjer vart i tillegg gjeve naboliste og informasjon om framgangsmåte ved nabovarsling.

Administrasjonen presiserer at det kan kome ytterlegare nabomerknader/kommentarar til

nabomerknader til søknaden som vert ettersendt.

Søknaden er på noverande tidspunkt ikkje nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova (pbl.) §21-3. Administrasjonen sin vurdering av søknaden står fast. Manglande nabovarsling og tilhøyrande nabomerknader/kommentarar til nabomerknader endrar ikkje dette

standpunktet. Dersom utvalet endrar vedtaket og det ikkje er dokumentert nabovarsling til den politiske handsaminga, så kan utvalet gje ei innstilling i

saka og administrasjonen vil følgje opp med eit formelt vedtak når nabovarslinga er dokumentert.

Fellesframlegg v/Vigdis Villanger-Sp og Malin Andvik-Krf:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det på vilkår gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 418/9. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m, jf. 11-6, vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 418/9.

-Vilkåret er at eldre falleferdig driftsbygning nær omsøkt frådelt tomt vert rive og fjerna forskriftsmessig før oppmålingsforretning kan skje.

-Det må leggest fram dokumentasjon/løyve til utslepp for eigedomen, tilkomstveg og avkøyring.

-Landbruksmynda må vurdere søknaden i høve til jordlova.

Gunngevinga for vedtaket er at omsyna bak LNF-føremålet vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er ingen driftsulempar for landbruket i området med omsøkt frådeling. Omsøkt tiltak vil heller ikkje råka nasjonale eller lokale interesser. Fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene då kostnadane med vedlikehald og oppgradering av våningshuset ikkje kan forsvarast utifrå ressursane på landbrukseigedomen.

APM er positiv til at det blir gitt dispensasjon. Administrasjonen må følge opp med formelt vedtak når nabovarsel er komplett. Administrasjonen må løfte saken politisk derom det kommer inn nye moment i forbindelse med nabovarslinga.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 050/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det på vilkår gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Radøy for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 418/9. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m, jf. 11-6, vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 418/9.

-Vilkåret er at eldre falleferdig driftsbygning nær omsøkt frådelt tomt vert rive og fjerna forskriftsmessig før oppmålingsforretning kan skje.

-Det må leggest fram dokumentasjon/løyve til utslepp for eigedomen, tilkomstveg og avkøyring.

-Landbruksmynda må vurdere søknaden i høve til jordlova.

Gunngevinga for vedtaket er at omsyna bak LNF-føremålet vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er ingen driftsulempar for landbruket i området med omsøkt frådeling. Omsøkt tiltak vil heller ikkje råka nasjonale eller lokale interesser. Fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene då kostnadane med vedlikehald og oppgradering av våningshuset ikkje kan forsvarast utifrå ressursane på

landbrukseigedomen.

APM er positiv til at det blir gitt dispensasjon. Administasjonen må følge opp med formelt vedtak når nabovarsel er komplett. Administasjonen må løfte saken politisk derom det kommer inn nye moment i forbindelse med nabovarslinga.

**051/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om arealoverføring
- gbnr 148/3 Lilleskaret**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13638, datert 06.11.2020, vert sendt Fylkesmannen 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 09.12.2020:

Behandling:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 179/20 Vedtak:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Behandling:

Utvalet hadde digital dronesynfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå bygge- og deleforbudet i strandsona, jf pbl § 1-8, og arealføremålet i LNF i kommunedelplanen for Lindaås for arealoverføring frå gbnr. 148/3 til gbnr 148/10

Grunngjeving:

Søklar ynskjer å etablera kjørevei fram til hytta, samt byggje eit tilbygg på hytta.

APM har hatt dronesynfaring av tiltaket, grunna koronasituasjonen.

Området slik det er i dag, er bratt og ulendt og svært vanskeleg for gardsdrifta å vedlikehalde av bonden på gbnr 148/3. Det ikkje er forsvarleg å kjøre traktor med slåtteutstyr. Med å få ein vei etablert, vil det forenkle og gje lettare tilgang for bonden å slå resten av området. Slik APM- utvalet ser det, vil det ikkje få negative konsekvensar for landbrukseigedomen , snarare tvert om. Tiltaket vil heller ikkje komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Omsøkt arealoverføring vil i liten grad påverke tilkomst til sjø. Vegen ned til sjøen er den naturlege tilkomsten og areala i sjølve strandsona vert lite påverka av fradeling frå landbrukseigedomen. Apm utvalet kan heller ikkje sjå at det vert auka privatisering og mindre tilgjenge for ålmenta.

Gbnr 148/10 har i dag særst vanskeleg og tung adkomst via mange bratte trapper, lite tilgjenge for personar med nedsatt funksjonsevne. Å få veg til hytta vil letta tilkomsten for personar i alle generasjonar.

Tilbygget på hytta meiner APM-utvalet er eit mindre tiltak som ikkje vil hindra ålmenta tilgang til å nytta området ved sjøen. I 2021 har tida endra seg i bruk av hytte. Ofte er det fleire generasjonar som ynskjer å samlast på hytta og tiltaket vil ikkje skapa negativ verknad for omgjevnaden eller meir privatisering. Etter ei samla vurdring meiner APM-utvalet at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 051/21 Vedtak:

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå bygge- og deleforbudet i strandsona, jf pbl § 1-8, og arealføremålet i LNF i kommunedelplanen for Lindaås for arealoverføring frå gbnr. 148/3 til gbnr 148/10

Grunngjeving:

Søklar ynskjer å etablera kjørevei fram til hytta, samt byggje eit tilbygg på hytta.

APM har hatt dronesynfaring av tiltaket, grunna koronasituasjonen.

Området slik det er i dag, er bratt og ulendt og svært vanskeleg for gardsdrifta å vedlikehalde av bonden på gbnr 148/3. Det ikkje er forsvarleg å kjøre traktor med slåtteutstyr. Med å få ein vei etablert, vil det forenkle og gje lettare tilgang for bonden å slå resten av området. Slik APM- utvalet ser det,

vil det ikkje få negative konsekvensar for landbrukseigedomen , snarare tvert om. Tiltaket vil heller ikkje komme i konflikt med naturmangfaldslova. Omsøkt arealoverføring vil i liten grad påverke tilkomst til sjø. Vegen ned til sjøen er den naturlege tilkomsten og areala i sjølve strandsona vert lite påverka av fradeling frå landbrukseigedomen. Apm utvalet kan heller ikkje sjå at det vert auka privatisering og mindre tilgjenge for ålmenta. Gbnr 148/10 har i dag særst vanskeleg og tung adkomst via mange bratte trapper, lite tilgjenge for personar med nedsatt funksjonsevne. Å få veg til hytta vil letta tilkomsten for personar i alle generasjonar. Tilbygget på hytta meiner APM-utvalet er eit mindre tiltak som ikkje vil hindra ålmenta tilgang til å nytta området ved sjøen. I 2021 har tida endra seg i bruk av hytte. Ofte er det fleire generasjonar som ynskjer å samlast på hytta og tiltaket vil ikkje skapa negativ verknad for omgjevnaden eller meir privatisering Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

**052/21: Klage på avslag på oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253
Alver**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13, datert 13.07.2020, vert sendt Fylkesmannen 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 14.10.2020:

Behandling:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Utvalet utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 137/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 11.11.2020:

Behandling:

Digital synfaring før saka starta med bilder av 11.06.2020 v/Tone Furustøl-rådgjevar Miljø og tilsyn

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Sakai blir utsatt til fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 151/20 Vedtak:

Saka blir utsatt til fysisk synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett til det har vore fysisk synfaring på staden.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 052/21 Vedtak:

Saka vert utsett til det har vore fysisk synfaring på staden.

053/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 214/125 Fyllingsnes

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/10659, datert 20.09.2020, vert sendt Fylkesmannen 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 11.11.2020:

Behandling:

Heine Fyllingsnes-Uavh stilte spørsmål om sin habilitet grunna tidlegare samarbeid med tiltakshavar. Utvalet vurderte han samrøystes som habil i handsaming av denne saka.

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Saka blir utsatt til fysisk synfaring

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 157/20 Vedtak:

Saka blir utsatt til fysisk synfaring

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Behandling:

Utvalet hadde digital dronesynfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg v/Sveinung Toff-V og Henning Fyllingsnes-H:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/10659, datert 20.09.2020 vert oppheva. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan og bygningslova § 1-8, LNF-føremålet i kommuneplan for Lindås kommune og for byggjeforbodet i strandsona for oppføring av omsøkt naust på gnr 214/125.

Grunngjevinga for vedtaket om dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningslova er at ein dispensasjon i denne saka ikkje vesentleg vil setja til side omsynet bak byggjeforbodet i LNF-området og i strandsona, samt at det

ligg føre ei overvekt av fordeler i høve til ulemper knytt til tiltaket.

Grunngjeving: Omsyna bak byggeforbodet i LNF området er å ivareta landbruk, natur, landskap- og friluftsinteresser, slik at desse arealinteressene ikkje vert forringa eller får redusert kvalitet. Omsyna bak byggeforbodet i LNF-området vert etter utvalet si vurdering ikkje vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon for omsøkt naust. Det vert vist til at det er bygd kommunal veg ned til området og at E39 ligg like ovanfor, med store synlege fyllingar ned mot strandområdet.

Ulempene er som følgjer: Det er ei ulempe at det vert gjeve dispensasjon, då byggeforbodet i LNF område og i strandsona i utgangspunktet vert praktisert strengt.

Fordelane er som følgjer: Omsøkt plassering vil ikkje medføre ulemper for ålmenne interesser knytt til miljø, friluftsliv, kulturminne, eller forringa kvaliteten til landskapet på staden, jf. dei omsyn LNF-føremålet på staden er meint å ivareta. Nausttomta vart ferdig utskoten og planert på 60-talet og bygging av naust vil derfor ikkje få negative konsekvensar for kulturlandskapet eller strandsona. Derimot vil eit naust på den planerte tomte gje området eit løft. Det er bygd tilkomstveg ned til nausttomta. Det er tinglyst gangvegrett ned til nausttomta. Det vert sett vilkår om samanføyning med bustadeigedomen som ligg like ved, det gjer at det ikkje vert naudsynt med parkeringsareal knytt til sjølve naustet.

Utval for areal, plan og miljø vurderer difor at fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Begge vilkåra for å kunna gje dispensasjon frå byggeforbodet i LNF området og i strandsona i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er difor oppfølgt.

Utval for areal, plan og miljø viser til at etter pbl § 19-2 første ledd, så kan det setjast vilkår for dispensasjonen. I dette tilfellet meiner utvalet at det er rett å gje dispensasjon på følgjande vilkår:

Nausttomta vert slått saman (samanføyd) med bustadeigedomen gnr 214 bnr 158. Dette kravet gjer at det ikkje er naudsynt med tilkomstveg eller parkering knytt til nausttomta, sidan bustadhuset ligg i kort avstand til naustet og begge teigane vil liggja på same bruksnummeret.

Framlegget vart samrøystes vedteke

APM- 053/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/10659, datert 20.09.2020 vert oppheva. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan og bygningslova § 1-8, LNF-føremålet i kommuneplan for Lindås kommune og for byggeforbodet i strandsona for oppføring av omsøkt naust på gnr 214/125.

Grunngjevinga for vedtaket om dispensasjon etter § 19-2 i plan- og

bygningslova er at ein dispensasjon i denne saka ikkje vesentleg vil setja til side omsynet bak byggjeforbodet i LNF-området og i strandsona, samt at det ligg føre ei overvekt av fordeler i høve til ulemper knytt til tiltaket.

Grunngjeving: Omsyna bak byggjeforbodet i LNF området er å ivareta landbruk, natur, landskap- og friluftsinteresser, slik at desse arealinteressene ikkje vert forringa eller får redusert kvalitet. Omsyna bak byggjeforbodet i LNF-området vert etter utvalet si vurdering ikkje vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon for omsøkt naust. Det vert vist til at det er bygd kommunal veg ned til området og at E39 ligg like ovanfor, med store synlege fyllingar ned mot strandområdet.

Ulempene er som følgjer: Det er ei ulempe at det vert gjeve dispensasjon, då byggjeforbodet i LNF område og i strandsona i utgangspunktet vert praktisert strengt.

Fordelane er som følgjer: Omsøkt plassering vil ikkje medføra ulemper for ålmenne interesser knytt til miljø, friluftslav, kulturminne, eller forringa kvaliteten til landskapet på staden, jf. dei omsyn LNF-føremålet på staden er meint å ivareta. Nausttomta vart ferdig utskoten og planert på 60-talet og bygging av naust vil derfor ikkje få negative konsekvensar for kulturlandskapet eller strandsona. Derimot vil eit naust på den planerte tomte gje området eit løft. Det er bygd tilkomstveg ned til nausttomta. Det er tinglyst gangvegrett ned til nausttomta. Det vert sett vilkår om samanføyning med bustadeigedomen som ligg like ved, det gjer at det ikkje vert naudsynt med parkeringsareal knytt til sjølve naustet.

Utval for areal, plan og miljø vurderer difor at fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Begge vilkåra for å kunna gje dispensasjon frå byggjeforbodet i LNF området og i strandsona i medhald av plan- og bygninglova sin § 19-2 er difor oppfølgt.

Utval for areal, plan og miljø viser til at etter pbl § 19-2 første ledd, så kan det setjast vilkår for dispensasjonen. I dette tilfellet meiner utvalet at det er rett å gje dispensasjon på følgjande vilkår:

Nausttomta vert slått saman (samanføyd) med bustadeigedomen gnr 214 bnr 158. Dette kravet gjer at det ikkje er naudsynt med tilkomstveg eller parkering knytt til nausttomta, sidan bustadhuset ligg i kort avstand til naustet og begge teigane vil liggja på same bruksnummeret.

054/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå sjøbu til bustad - gbnr 349/15 lo

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13677, datert 23.10.2020, vert sendt Fylkesmannen 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 09.12.2020:**Behandling:****Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:**

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 174/20 Vedtak:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:**Behandling:****Framlegg frå Malin Andvik-Krf:**

Saka vert utsett og vert handsama ved eit seinare høve.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 054/21 Vedtak:

Saka vert utsett og vert handsama ved eit seinare høve.

055/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad - gbnr 322/97 Mjåtveit

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13520, datert 17.01.2021, 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.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom:	Gbnr 322/97
Adresse:	Eigedomen har ikkje adresse. Postnr. er 5906 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar:	Rune Rading sidan 17.10.2014
Klagar:	Rune Rading representert av advokat Sigrun Pedersen

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/13520, datert 17.01.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad – gbnr 322/97.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for oppføring av einebustad på gbnr. 322/97.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Historikken i saka

Det er gjeve vedtak om dispensasjon frå plankrav, fritak frå bygge- og deleforbod og løyve til arealoverføring av 350 m² frå gbnr 322/45 til gbnr 322/97 for å tilfredsstille krav til tomtestorleik i KDP og for å få ein meir hensiktsmessig utnytting av eigedomen, i vedtak frå Utval for areal, plan og miljø (APM) med saknr. 067/20 i sak 20/438, datert 29.04.2020.

I ettertida har Utval for areal, plan og miljø oppheva mellombels forbod for bygge- og deleforbod for området. Søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad krev etter dette berre dispensasjon frå plankravet.

I vedtaket av 17.01.2021 er det skrevet at arealoverføringa vart gjeve på vilkår at evt. utbygging av tomt gbnr 322/97 skal skje etter at område er regulert. Dette beror på ein inkurie (openbar feil). Det følgjer av vurderinga i vedtaket om arealoverføring at det ikkje kan påreknast utbygging på eigedomen før detaljregulering er gjennomført. Dette er ikkje eit vilkår, men ein del av vurderinga for kva ein kan forvente ved vidare utvikling av tomta.

Statsforvaltaren i Vestland har kome med negativ uttale den 22.12.2020 og rår ifrå dispensasjon.

Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå FV564 den 04.01.2021. Vestland Fylkeskommune har kome med negativ uttale og råd ifrå dispensasjon i skriv av 04.01.2021.

Plassering av einebustaden er ikkje vist i situasjonsplanen vedlagt søknaden. Teikningar er ikkje lagt ved søknaden og storleiken på einebustaden er ikkje opplyst.

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i privat avtale. Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup via private leidningar. Signert privat avtale ble mottatt 24.11.2020. Det er ikkje søkt om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup foreløpig.

Avkøyrsløse til offentleg veg er ikkje regulert/godkjent i reguleringsplanen. Etablering av ny avkøyrsløse i dette tilfelle krev dispensasjon frå reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Det er gjeve positiv uttale frå Samferdsel-, veg-, vass- og avløpsavdelinga i høve vegtilkomst i sak

20/18111, datert 30.11.2020.

Administrasjonen la til grunn i det delegerte vedtaket av 17.01.2021 at vegtilkomst skulle løysast i reguleringsplan slik at alle omsyn m.a. trafikktryggleik, mjuke trafikantar kunne takast vare på. Då dispensasjon vart avslått i vedtaket, er ikkje søknad om avkøyrslø handsama. Dersom APM gir dispensasjon, må saka tilbake til administrasjonen som vil handsame søknaden om avkøyrslø.

Det ligg føre «Erklæring om veirett» med Mjåtveitstø Vellag som utfører brøyting og vedlikehald av privat veg i området Juviken/Mjåtveitstø i privat avtale, datert 12.11.2019.

Vilkår for klage i vedtaket av 17.01.2021

Det følgjer av vedtaket av 17.01.2021 at følgjande skal vere på plass ved innsending av klage:

1. Dokumentasjon om nabovarsel leggjast ved.
2. Tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 322/187.

Nabovarsling er lagt med skriv av 17.11.2020 med JP 21/8960 og var en del av søknaden om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad. Det beror på en inkurie (openbar feil) at nabovarslinga vart etterlyst ved klage..

Tiltaket er nabovarsla ved innsending av søknad om dispensasjon frå plankravet. Det ligg ikkje føre merknadar frå nabo.

Vegtilkomst til gbnr 322/97 krever ikkje køyring over gbnr 322/187. Klagar treng ikkje samtykkje frå eigar av denne eigedomen.

Klage

Kommunen har den 09.02.2021 mottatt klage, datert 08.02.2021, frå tiltakshavar representant over delegert vedtak i sak 20/13520, datert 17.01.2021. Supplering av klagen er mottatt den 19.02.2020, datert 18.02.2021, og inneheld kopier av sendte e-poster og skriv av betydning i saka.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak i sak 20/13520, datert 17.01.2021 er sendt ut den 18.01.2021. Klagen er mottatt innan den 09.02.2021, datert 08.02.2021, og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal , plan og miljø (APM) i møte den 24.03.2021 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 innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som bustadføre mål, men eigedomen gbnr 322/97 er registrert i matrikkelen som fritidseigedom med areal på ca. 652 m2. Bustadoppføring som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i kommunedelplan for Meland, men tiltaket krev utarbeiding av reguleringsplan for gjennomføring. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

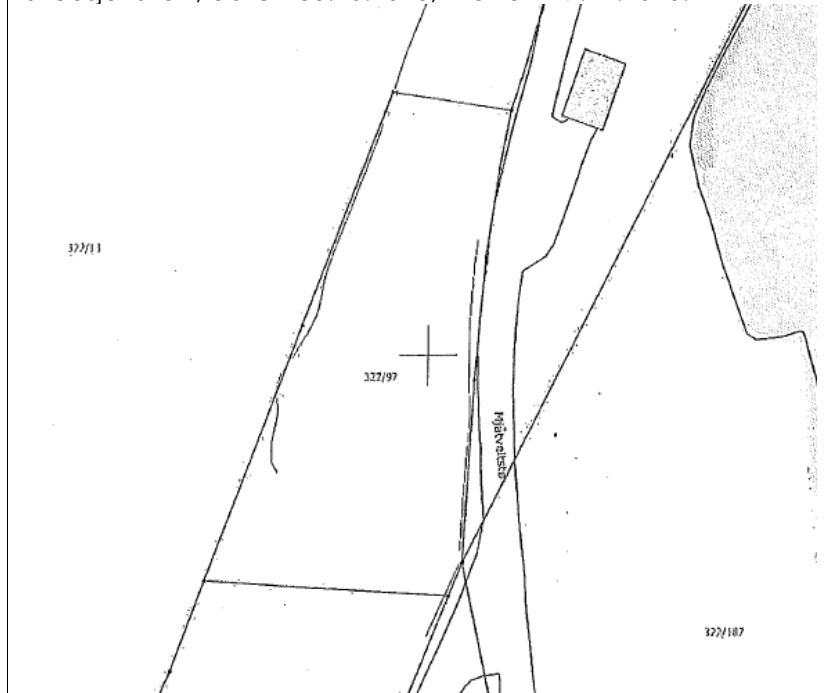
Eigedommen ligg innanfor planområdet for områdeplanen for Mjåtveitstø- Dalstø som er under arbeid.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for oppføring av ein bustad på gbnr 322/97, jf. pbl § 11-6 første ledd.

Kart/foto

Situasjonskart, datert 30.10.2020, mottatt 17.11.2020.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar meiner at det vart ikkje vist til dispensasjonssøknad med vedlegg mottatt av Alver kommune den 17.11.2020, men kun til privat avtale mottatt av Alver kommune den 24.11.2020 og opprinneleg innsendt søknad om dispensasjon frå bygge- og deleforbodet av 09.07.2020. I følgje klagar, så har dette verknad for vedtaket av 17.01.2021 då deira argument ikkje er presentert for høyringsinstansane eller vurdert i avslaget med den følgje at vedtaket er ugyldig.

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:

«Eit viktig moment i vurdering av dispensasjon for arealoverføringa av 350 m² frå gnr. 322/45 til gbnr 322/97 i politisk vedtak 067/20 i sak 20/438 av 29.04.20 i Alver kommune var at området

skal regulerast før det skal søkjast om evt. oppføring av bustad på eigedommen. I stade for å vente på at eigedommen vert regulert, søker tiltakshavar om ny dispensasjon frå plankravet i denne saka.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for område ivaretek ein omsynet til dei samla miljø-og samfunnsinteressene i bustadområdet som sikrar gode løysingar for eit godt bustadmiljø. Slik Fylkesmannen i vestland påpeiker i område der ein skal leggje opp til høg utnytting er det særleg viktig at ein legg vekt på gode fellesareal, universell utforming, estetikk, barn-og unge sine interesser, slik at ein får eit godt samfunn å leve i for folk i alle aldrar.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er søkt om oppføring av bustad utan reguleringsplan. Eigedommen gbnr 322/97 er en del av eit stort område som ikkje er regulert. Eksisterande infrastruktur på gbnr. 322/97, medrekna veg, vatn og avlaup er ikkje regulert.

Ein dispensasjon i denne saka vil dermed kunne skape presedens for liknande eigedomar i området og gi utfordringar knytt til pågåande planprosess i området.

Vi viser i tillegg til statsforvaltaren sin uttale av 22.12.20 som rår ifrå dispensasjon i denne saka, og at kommunen har plikt til å legge vekt på uttale frå regionale mynde.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at infrastrukturen for eigedommen er ikkje er løyst i felles plan og at tilkomsten til eigedommen skal skje via gang- og sykkelveg. Vidare vil ein dispensasjon skape presedens for liknande saker i området, og kommunen mister sitt verktøy for å styre utvikling av området i planprosessar. Vilråra for å gje dispensasjon frå plankravet for oppføring av bustad er ikkje oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.»

Dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av einebustad med vedlegg, datert 17.11.2020, er mottatt av Alver kommune same dag og har JP 21/8960 (journalpost). Privat avtale med vedlegg som sikrar privat vatn- og avløpsløysing datert 24.11.2020, er mottatt same dag og har JP 20/75105. Opprinneleg søknad frå no oppheva bygge- og deleforbod, datert 09.07.2020, er mottatt av Alver kommune den 10.07.2020 og har JP 20/45595. (Ved en inkurie står det søknad frå bygge- og deleforbod mottatt 14.07.2020 i vedtaket. Dette er datoen for når arkiv har stempla mottatt søknad. Det er første mottatt dato av søknad som er gjeldande. Søknaden vart først mottatt på e-post den 10.07.2020.)

I vedtaket, datert 17.01.2021, så har administrasjonen i sin vurdering vist til argumenta gjeve i den private avtalen datert 24.11.2020 og til argumenta synt i opphaveleg dispensasjonssøknad frå bygge- og deleforbодet av 09.07.2020.

Administrasjonen legg til grunn at det er ein saksbehandlingsfeil å vise til disse to skriva i vurderinga i vårt vedtak av 17.01.2021 når korrekt skriv til vurdering, slik klagar korrekt påpeker, er dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av bustad med vedlegg, datert 17.11.2020.

I klageomgangen så vert argumenta gjeve i dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av einebustad med vedlegg av 17.11.2020, handsama. Dette betyr at i klageomgangen vert både dispensasjonssøknaden av 17.11.2020 og klagen av 08.02.2021 vurdert under eitt slik at saka vert så godt opplyst som mogleg, jf. fvl. §§ 17 og 33.

Dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av einebustad av 17.11.2020 framstår i hovudsak slik:

«I.

Det søkes om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune.

Det fremgår av «Føresegner knytt til arealforemål etter PBL § 11-7 nr. 1-4 og 6, jf. § 11-10», under pkt. 2.1.1 a, sitat:

«2.1.1a. Ved fortetting i områdefor bygg og anlegg, som i vesentlig grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn/flytebryggje, kan det gjevast fritakfrå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, if. pbl 811-10nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterende infrastruktur jf. phi§ 11-10 nr. 1*
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld hogde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. phi§ 11-10. nr. 2.*

Det same gjeldfor tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter phi§ 20-3.

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar)/bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld

ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustadar (einingar) eller 8 båt plassar, jf. phi. § 11-10 nr. 1. Definisjonen av bueining følgjer matrikkel/ova, knytt til adresseeining, jf. matrikkel/ova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

Plankravet gjeld ikkje for neringsområda N_5 Sagstad, N_9 Brakstad og N_12 Vikebo.»

I aktuelle sak anføres det at vilkårene for dispensasjon foreligger, idet det gjelder oppføring av en enebolig på tomt gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune, som etter arealoverføring i 2020 oppfyller vilkårene for areal til boligtomt.

Tilknytning til eksisterende infrastruktur ifm veg, vann og avløp er omtalt i etterfølgende punkter.

For øvrig vises det til at gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune er markert med gul farge i kommuneplanen, som betyr boligformål.

Det må også opplyses at på tilgrensende eiendom; gnr. 322 bnr. 13 i Alver kommune, er det gitt tillatelse til oppføring av 16 boenheter (Gripsgård Bygg AS er utbygger).

Videre at på tilgrensende eiendom; gnr. 322 bnr. 187 i Alver kommune, er det flere boenheter under oppføring (Rygir Tomteutvikling AS).

Oppføring av en enebolig på gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune vil være en del av den fortetningen som pågår i området.

Det søkes om dispensasjon til oppføring av en enebolig på tomten.

3.

Vedlagt følger kopier av nabovarsler til eiendommene gnr. 322 bnr. 82, bnr. 13 og bnr. 187 i Alver kommune av 30.10.20 med kvittering for nabovarsel sendt pr. rek. post.

4.

Når det gjelder tilknytning til vann og avløp til tomten gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune forhandles det med Gripsgård Bygg AS, som skal oppføre 16 boenheter på gnr. 322 bnr. 13 i Alver kommune.

Gripsgård Bygg AS ønsker å etablere vann- og avløpstunneler som delvis går over bl.a. gnr. 322 bnr. 97 og bnr. 110 i Alver kommune; begge bnr. tilhørende Rune Rading, for tilknytning til pumpestasjon.

Dersom dette blir aktuelt vil bnr. 97 få knytte seg til dette vann- og avløpsanlegget.

Alternativet til en løsning med Gripsgård Bygg AS er å knytte seg til vann- og avløpssystem over gnr. 322 bnr 187 i Alver kommune.

5.

Det er søkt om tillatelse til utvidet bruk av fylkesvegen via vegvesen.no.

Iht avtale med rådgiver Larissa Dahl vedlegges en kopi av erklæring om vegrett for gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune fra leder i Mjåtveitstø vellag Bjørn Flataker av 12.11.2019.

6.

Vedlagt følger kart over eiendommen.

*Plassering av bolig og tilkomst er ikke tegnet inn p.t., da dette må gjøres av arkitekt/
byggefirma av erverver av tomten etter at søknad om dispensasjon er behandlet.»*

Administrasjon vil oppsummere grunngjeving av søknad om dispensasjon av 17.11.2020 i korte trekk:

- Tiltakshavar har inngått skriftleg avtale med utbyggjar av gbnr. 322/13 på Mjåtveitstø for tilkopling til privat vass og avløp.
- Det ligg føre godkjenning av utvida bruk av avkøyrsløp frå fylkesveg.
- Tiltakshavar meiner at framtidig bustad svil vere ein del av den fortetninga som pågår i området.
- Søkjar viser til at i nærleiken er det gjeve løyve til etablering av 16 bueiningar på Mjåtveitstø gbnr 322/13.
- Formålet med søknaden om dispensasjon å byggje bustaden utan plankravet.

I klagen av 08.02.2021 er det vist til uttale frå Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren oppfattar søknaden om dispensasjon som mangelfull. I følgje klagar er det administrasjonen som er skuld i dette grunna manglar ved oversendinga ved å ikkje sende sist mottatte søknad om dispensasjon av 17.11.2020, men sende opprinneleg søknad om dispensasjon frå bygge – og deleforbod av 09.07.2020 og privat avtale av 24.11.2020 som sikrar vatn- og avløpsløyving.

Statsforvaltaren i Vestland seier at kommunen viser til at det er søkt om dispensasjon frå plankravet for oppføring av bustad, men det står ikkje klart kva ein søker dispensasjon for. Det manglar både teikningar av bustad og situasjonskart med plassering av bustad samt at storleiken på bustaden er ikkje opplyst.

Administrasjonen presiserer at det er tiltakshavar/ansvarleg søker som har ansvar for å innehende og opplyse om teikningar av bustad og situasjonskart med plassering av bustad og storleiken på bustaden. Dette er ikkje opplyst i saka. I sist mottatt søknad om dispensasjon av 17.11.2020, så er det opplyst at det skal vert søkt dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad og plassering av bustad og tilkomst skal gjerast i etterkant av behandlinga av dispensasjon.

Administrasjon har kommentert i avslaget i punkt Vatn og avløp (VA) at eigedommen gbnr 322/97 har stadfesta rett og moglegheit å knytast til privat VA-anlegg på regulert område

Mjåtveitstø på gbnr 322/15 etter avtale innsendt 24.11.2020.

Administrasjonen har kommentert i avslaget under pkt. Uttale frå anna styremakt at Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå FV564 den 04.01.2021.

Avkøyrsløse til offentleg veg er ikkje regulert/godkjent i reguleringsplanen. Dette var kommentert i pkt. Tilkømrst, avkøyrsløse og parkering i avslaget. Etablering av ny avkøyrsløse i dette tilfellet krev dispensasjon frå reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Det er gjeve uttale frå Samferdsel-, veg-, vass- og avløpsavdelinga i Alver kommune i høve vegtilkømrst i sak 20/18111, datert 30.11.2020.

For å ivareta tryggleiken til dei som ferdast i gang- og sykkelvegen bør ein setje fleire krav til avkøyrsløsa. Administrasjonen meiner at vegtilkømrst skulle løysast i reguleringsplan på best mogeleg måte, slik at alle omsyn m.a. trafikktryggleik, mjuke trafikantar kunne takast vare på.

Administrasjonen har gjeve løyve til oppføring av 16 bueiningar på Mjåtveitstø gbnr 322/13 i regulert bustadområde. Det kan ikkje samanliknast oppføring av bustader i samsvar med reguleringsplanen og ynskje å byggje i uregulert område avsett til bustad med krav om reguleringsplan.

Etter dette så står vår vurdering i vedtaket av 17.01.2021 ved lag. Vurderinga av søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad viser til omsyn bak plankravet slik som veg, vatn og avløp og vurderer desse opp mot det konkrete tiltaket i vår sak. Dette gjelder også oversending til høyringsinstansane, der dei har tatt stilling til det konkrete tiltaket på gbnr 322/97. Høyringsinstansane har funnet saka tilstrekkeleg opplyst og har ikkje etterspurt ytterlegare dokumentasjon for å kunne gje uttale, men Statsforvaltaren i Vestland legg til grunn at det ikkje kan gis dispensasjon grunna manglar i saka. Dette gjeld teikningar av bustad, situasjonskart med plassering av bustad og storleiken på bustaden. Det er tiltakshavar/ansvarleg søkjar sjølv som må ha ansvar for å innhente denne dokumentasjonen. Administrasjonen kan ikkje oversende opplysningar vi ikkje har.

I tillegg vert eit eventuelt eit positivt vedtak med vedlegg sendt til klagevurdering og eventuelle manglar ved oversendinga i første omgang er reparert i klageomgangen slik at saka vert så godt opplyst som mogleg, jf. fvl. §§ 17 og 33.

Sjølv om argumenta frå opprinneleg søknad frå bygge- og deleforbod feilaktig vart nytta ved vurderinga av dispensasjon i vedtaket av 17.01.2021, så endrar ikkje dette det faktum at det er søkt om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad. Viktige omsyn som plankravet skal ivareta er gode løysingar for veg, vatn- og avløp. Dette er vurdert i det

delegerte vedtaket av 17.01.2021.

Sakbehandlingsfeilen med å vise til argumenta gjeve i den private avtalen av 24.11.2020 og til argumenta synt i opphøveleg dispensasjonssøknad frå bygge- og deleforbodet av 09.07.2020 istadenfor å vise til dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av einebustad med vedlegg, datert 17.11.2020, har ikkje verka bestemmende på vedtakets innhald og vedtaket er gyldig, jf. forvaltingslova (fvl.) §41.

Etter dette vert ikkje klagar ikkje høyrte med at vedtaket er ugyldig.

Klagen bygger i hovudsak på dei same forholda som administrasjonen har vurdert i vedtaket av 17.01.2021 slik at vurderinga framleis står ved lag og gjer seg gjeldande med full styrke.

Administrasjonen si vurdering i klageomgangen er at omsyna bak plankravet vert vesentleg sett tilside ved oppføring av einebustad slik det er søkt om på følgjande bakgrunn:

1. Ein reguleringsplan for område ivaretek ein omsynet til dei samla miljø- og samfunnsinteressene i bustadområdet som sikrar gode løysingar for eit godt bustadmiljø. Området er under regulering i områdeplanen for Mjåtveitstø- Dalstø og utbygging her bør skje etter at området er regulert, og ikkje ved ein dispensasjon.
2. I dette større område med tilrettelegging for høg utnytting og konsentrerte bustader og som er sett av til bustadføreml med plankrav, er det særleg viktig at ein legg vekt på gode fellesareal, universell utforming, estetikk, barn- og unge sine interesser, slik at ein får eit godt samfunn å leve i for folk i alle aldrar.
3. Eksisterande infrastruktur på gbnr. 322/97, medrekna veg, vatn og avlaup er ikkje regulert. Infrastrukturen for eigedommen er ikkje løyst i felles plan og tilkomsten til eigedommen skal skje via gang- og sykkelveg.
4. Ein dispensasjon i saka vil sette KDP som styringsverktøy vesentleg tilside.
5. Presedensverknaden, for oppføring av einebustad i eit større område som ikkje er regulert, er stor da like tilfelle skal behandlast likt.
6. Det følgjer av vurderinga av vedtaket om arealoverføring at det ikkje kan påreknast utbygging på eigedomen før detaljregulering er gjennomført.

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

I tillegg kjem Statsforvaltaren i Vestland si negative uttale som administrasjonen har lagt vekt på, også i klageomgangen. Kommunen bør ikkje gi dispensasjon når regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden.

Konklusjon

Det er rådmannen 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 rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og 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.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Utvalet meiner at saka ikkje er godt nok opplyst, mellom anna fordi det manglar situasjonsplan, fasadeteikningar med meir, og at saka kjem opp at når dette ligg føre. Saka vert utsett til dette ligg føre.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 055/21 Vedtak:

Utvalet meiner at saka ikkje er godt nok opplyst, mellom anna fordi det manglar situasjonsplan, fasadeteikningar med meir, og at saka kjem opp at når dette ligg føre. Saka vert utsett til dette ligg føre.

056/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av bryggje - gbnr 1/303 Flatøy

RÅDMANNEN SIIT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/17463, datert 27.01.2021, 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 24.03.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 056/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/17463, datert 27.01.2021, 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.

057/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av garasje - gbnr 443/47 Toska

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/15939, datert 12.01.2021, 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 24.03.2021:

Behandling:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og pbl § 1-8 for oppføring av garasje, samt heimel i pbl § 20-2, jfr § 20-1 bokstav a) jfr § 1-6 andre ledd, vert det gjeve løyve for oppføring av garasje.

Grunngjeving: Arealet er tidlegare blitt gitt positivt vedtak der søknaden gjalt

deling av eit 120m² stort areal der formålet er parkering/garasje, Bygningen skal nyttast til oppbevaring og lagring av utstyr som mellom anna båthengar, kajaker, teiner, samt småbåtar og hagemøblar om vinteren. Tiltaket vil ikkje setje omsynet til landbruket vesentleg til side. Tiltaket vil ikkje koma i konflikt med landbruksdrifta og dei interessene som er knytt til det, heller ikkje komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Området har ingen attraktiv strandsone for bruk til friluftsliv for ålmenta. Næraste sjøfront er ei langgrunn evjefjøre som ikkje er eigna og heller ikkje vert nytta til friluftsliv. For ålmenta som ynskjer å bruke området, vil ikkje tilkomsten verte tilsidesatt.

Området er eit etablert naust og hyttemiljø, det vil ikkje føra til auka fortetting eller auka privatisering. Bygningen vil liggje lågt i terreng, plassert i bakkant av tomten, inntil ein fjellknaus og med lengst mogeleg avstand til sjøkanten. Det vil såleis ikkje ha eit dominerande yttrykk. APM-utvalet kan difor ikkje sjå at friluft-og strandsonevernet vert vesentleg satt til side.

Etter ei samla vurdering ser APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster (Sveinung Toft-V, Heine Fyllingsnes-H, Kenneth Taule Murberg-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Ståle Hopland-Uavh, Anne Grete Eide-Åp, Jon Vidar Sakseide-Krf, Malin Andvik-Krf)

Rådmannen sitt framlegg fekk 1 røyst og fall (Vigdis Villanger-Sp)

APM- 057/21 Vedtak:

Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og pbl §1-8 for oppføring av garasje, samt heimel i pbl §20-2, jfr §20-1 bokstav a) jfr §1-6 andre ledd, vert det gjeve løyve for oppføring av garasje.

Grunngjeving: Arealet er tidlegare blitt gitt positivt vedtak der søknaden gjalt deling av eit 120m² stort areal der formålet er parkering/garasje,

Bygningen skal nyttast til oppbevaring og lagring av utstyr som mellom anna båthengar, kajaker, teiner, samt småbåtar og hagemøblar om vinteren.

Tiltaket vil ikkje setje omsynet til landbruket vesentleg til side. Tiltaket vil ikkje koma i konflikt med landbruksdrifta og dei interessene som er knytt til det, heller ikkje komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Området har ingen attraktiv strandsone for bruk til friluftsliv for ålmenta.

Næraste sjøfront er ei langgrunn evjefjøre som ikkje er eigna og heller ikkje vert nytta til friluftsliv. For ålmenta som ynskjer å bruke området, vil ikkje tilkomsten verte tilsidesatt.

Området er eit etablert naust og hyttemiljø, det vil ikkje føra til auka fortetting eller auka privatisering. Bygningen vil liggje lågt i terreng, plassert i bakkant av tomten, inntil ein fjellknaus og med lengst mogeleg avstand til sjøkanten. Det vil såleis ikkje ha eit dominerande yttrykk. APM-utvalet kan difor ikkje sjå at friluft-og strandsonevernet vert vesentleg satt til side.

Etter ei samla vurdering ser APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

058/21: Meldingar og orienteringar til APM - 24.03.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Behandling:

Følgjande orienteringar vart gjevne i møtet:

a) Bruk av drone v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning og Rune Eikeland frå firma The virtulab

b)Organisering med ansvar og oppgåver i tenesteområde Arealforvaltning v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning

-Status for byggesaker og klagesaker for 2020 v/Marianne Aadland Sandvik-avdelingsleiar Plan og byggesak og Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 058/21 Vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 12.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
061/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

352/21, Adresseendring Solberget 37 til Solberget 37A

439/21, Adressetildeling Fuglevikvegen 24

433/21, Adressetildeling Fulgevikvegen 8A, 8B

436/21, Adressetildeling Galteråsen 15A, B, C, D

409/21, Adressetildeling Kjenesvegen 52

441/21, Adressetildeling Ørnetua 14

329/21, Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 bustad Fløksand

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

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

430/21, Avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland

367/21, Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av tilbygg og påbygg - gbnr 238/10 og 238/53 Eknes Indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå pbl § 11-7, rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, for utnyttingsgrad gitt ved samla bruksareal for oppføring av tilbygg, påbygg,

ombygging og fasadeendring på eksisterande bustad på gbnr 238/10 og 238/53.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, 20-3, vert det ikkje gjeve rammeløyve for riving av delar av eksisterande bygningsmasse og oppføring av tilbygg, påbygg, ombygging og fasadeendring på eksisterande bustad på gbnr 238/10 og 238/53.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

392/21, Avslag på søknad om oppføring av landbrukshall - gbnr 186/2 Åse nordre
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet for oppføring av landbrukshall.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

377/21, Avvist søknad om betong platting til nøst - gbnr 63/13 Berås/Bergås
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om platting i betong til naust 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.

422/21, Dispensasjon fra Skogeigars foryngingsplikt etter hogst - GBnr. 234/5 Eide ytre

378/21, Dispensasjon frå reguleringsplan for opparbeiding av veg og fortau - gbnr 138/21 Tveiten øvre

343/21, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 207/1 Hegertveit

332/21, Dispensasjon og løyve til bygging av terrasse - gbnr 444/5 Mangerneset

330/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 422/33 Rikstad
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF, jf. pbl. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel), og plan- og bygningslova § 1-8 for innbygging av eksisterande overbygd terrasse på gbnr 422/33 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til innbygging av eksisterande overbygd terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.11.2020, 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.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

391/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 172/212 Hopland
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert planeringshøgde, jf. pbl § 12-4 rettsverknad av reguleringsplan, for oppføring av tomannsbustad slik det er søkt om. Planeringshøgda vert godkjend på kote + 23,0.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve til oppføring av tomannsbustad på gbnr 172/212 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.02.2020 som er mottatt 11.02.2021, 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 løyve til tilknytting til datert 22.01.2021 i sak nr 20/18781.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
5. Avkøyrsla til offentleg veg går fram av reguleringsplanen. Avkøyrsla til eigedomen skal opparbeidast i samsvar Statens vegvesen sin vegnormal N100.

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 avkjørsle.
4. Rekkefølgekrav 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.

353/21, Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 202/4 Hjelmås

380/21, Endringsløyve - samanføyning av bueiningar gbnr 323/509 blokk 2 Løypetona
Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert det gjeve endringsløyve for samanføyning av 2 bueiningar til 1

i blokk 2 i Løypetona felt B3 på gbnr 323/509 Frekhaug.

Vedtak, datert 21.10.2016 (DS 333/2016) og endringsvedtak, datert 22.02.19 (DS 36/2019) i gjeld, med unntak av godkjente endringer.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

374/21, Ferdigattest - gbnr 102/130 einebustad Vabø

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 102/130.

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.

382/21, Ferdigattest - gbnr 188/360 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for arbeid med utskifting av søyler i første etasje på bygg på gbnr 188/360.

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.

447/21, Ferdigattest carport - gbnr 323/361 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for carport på

gbnr 323/361.

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

398/21, Ferdigattest einebustad og garasje - gbnr 445/358 Manger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad og garasje på gbnr 445/358.

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

372/21, Ferdigattest frittstående bod - gbnr 445/136 Manger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bod på gbnr 445/136 .

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

383/21, Ferdigattest hytte - gbnr 347/29 og 347/74 Rossland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for hytte på gbnr 347/29, 74.

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

pbl. § 20-1, bokstav d.

434/21, Ferdigattest industritomt - gbnr 474/58 Olsvoll

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for planering av industritomt på gbnr 474/58 .

449/21, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 1/379 Flatøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad på gbnr 1/379.

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

445/21, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 327/207 Moldekleiv

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad på gbnr 327/207.

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

364/21, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 106/69 Fonnebost

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til og fasade-endring på fritidsbustad, på gbnr 106/69.

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

387/21, Ferdigattest tilbygg hytte - gbnr 414/151 Soltveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til hytte på gbnr 414/151.

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

402/21, Ferdigattest tomannsbustad - gbnr 123/134 Risa

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for vertikaldelt tomannsbustad på gbnr 123/134.

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.

362/21, Ferdigattest VA - leidningar - gbnr 56/41 Hundvin

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for legging og tilkopling av VA-leidningar på gbnr 56/41.

355/21, Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 477/88 Solheim vestre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve forlenga mellombels bruksløyve for firemannsbustad på gbnr 477/88 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: heile tiltaket
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.03.2022.

373/21, Fritak frå kravet om gjødselplan gbnr 191/1 Nepstad

326/21, Fritak frå kravet om gjødselplan gbnr 243/5 Vassel

357/21, Fritak frå kravet om gjødselplan gbnr 418/11 Villanger

325/21, Fritak frå kravet om gjødselplan gbnr 418/3 Villanger

395/21, Fritak frå kravet om gjødselplan gbnr 43/2 Natås

384/21, Godkjent søknad om personleg ansvarsrett - gbnr 349/1 lo

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8, jf. SAK10 § 6-8, godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for tømrararbeid utført fram til 11.06.2020.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

349/21, Igangsettingsløyve for bustad og garasje - gbnr 132/22 Soltveit nordre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a), jf. § 21-2, 5.ledd, vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket (påbygg og tilbygg til bustad, garasje og ny avkøyrsløp) på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 10.09.2020 med vilkår gjeld for tiltaket.**

397/21, Igangsettingsløyve for ventilasjon - gbnr 99/27 Våge

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a), jf. § 21-2, 5.ledd, vert det gjeve løyve til igangsetting av arbeidet med ventilasjon i tiltak på gbnr 99/27 på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve datert 13.10.2020 og igangsettingsløyve datert 12.01.2021 med vilkår gjeld for tiltaket.**

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 12.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
062/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

013/21, Gbnr 219/1 Vike - avgjerd i klagesak som gjeld konsesjon



Grahl-Madsen & Co Advokatfirma AS

Saksbehandlar

Harris Advokatfirma AS

Terje Øvrebø

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS

Alver kommune - gnr. 219 bnr. 1 - avgjerd i klagesak som gjeld konsesjon

Vi viser til Alver kommune si oversending av 14.03.2021.

Vedtak

Klaga vert ikkje teken til følgje.

Alver kommune sitt vedtak av 22.12.2020 i sak nr. 1405/20 vert stadfesta.

Kva saka gjeld

Ved skriv av 15.09.2020 har Vike Camping og Marina AS søkt om konsesjon for overtaking av gnr. 219 bnr. 2 i Alver. Eigedomen er avhenda gjennom medhjelparsal i medhald av tvangsfullføringslova, og kjøpesummen er kr. 6 800 000.

Ifølgje NIBIO sitt gardskart har eigedomen eit samla eineeigd areal på 3 370 daa. Av dette er 1 160 daa produktiv skog og 2 146 daa anna markslag. Der er berre 0,3 daa jordbruksareal. Eigedomen har også medeigedomsrett i ei fjellsameige, og denne har årleg fleire fellingsløyve for hjort.

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 følgje 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.

I følgje søknaden er føremålet med overtakinga å drifte, oppgradere og utvikle turistanlegget, mellom anna med sikte på langtidsutleige til arbeidsfolk og bubilturisme. I brev dagsett 30.09.2020 til kommunen har styreleiaren opplyst at selskapet også har til føremål å forvalte skogs- og utmarksressursane på eigedomen som rekreasjonsområde i samband med næringsdrifta, og at dei ser det som avgjerande at heile eigedomen vert verande udelte.

Ved Alver kommune sitt vedtak av 22.12.2020 vart konsesjonssøknaden avslått. I grunngjevinga vert det



mellom anna halde fram at kommunen meiner det ikkje er noko god løysing at eit aksjeselskap skal eige slike utmarksressursar som det her er tale om. Desse burde heller ligge til og bli nytta av gardsbruk i aktiv drift. Det vert i så måte vist til den nasjonale, landbrukspolitiske målsetjinga om å skape større og meir robuste einingar, som grunnlag for arbeid og busetjing.

Den beste heilskaplege forvaltninga av ressursane vil ein etter kommunen si meining oppnå ved at arealet som er avsett til camping vert delt ifrå og overteke av søkjaren, eventuelt saman med eit areal ved sjøen, og at resten av eigedomen vert avhenda som tilleggsjord. Den omsøkte overtakinga er etter kommunen sitt syn ikkje i tråd med konsesjonslova sine føremål.

På vegner av søkjaren har advokat Arne C. Landsvik klaga på kommunen sitt vedtak. I klaga, som er dagsett 12.01.2021, vert det mellom anna peika på at overdraginga ikkje er omfatta av konsesjonslova sine reglar om priskontroll, og at lova opnar for at aksjeselskap kan gjevast konsesjon for overtaking av landbrukseigedomar. Slikt er heller ikkje heilt uvanleg. Det vert i så måte synt til Vardetangen, som er LNF-område, og for ein stor del er eigd av eit selskap. Ei slik eigarform kan t.d. gjere det lettare å skaffe utviklingskapital.

Vidare vert det halde fram 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. Den lovbestemte buplikta vil såleis bli oppfylt i tråd med reglane som opnar for at plikta kan oppfyllest av andre enn eigaren. Det vert også nemnt at det aktuelle området er inne i ein endringsfase, med aukande næringsaktivitet.

Etter søkjaren si overtaking vil eigedomen bli driven på same måte som tidlegare, men med forbetra kvalitet på bygningane. Skogen vil bli driven dersom den syner seg å vere drivverdig. Det vert i så måte synt til at også eksisterande skogsveg treng utbetringar, noko også kommunen har peika på. Skogen let seg dessutan fint drive utan at eigaren er busett på eigedomen. Søkjaren meiner såleis at å imøtekome konsesjonssøknaden vil innebere ei god driftsmessig løysing.

Søkjaren vil utvikle skogareala som rekreasjonsområde, og dei vil då utgjere ein del av eigedomens næringsgrunnlag. Den bør difor haldast samla. Det vert hevda at fordelane ein dermed oppnår, er større enn gevinsten ein kan oppnå ved å dele desse ressursane frå (det er slik vi forstår 7. avsnittet under punkt 4.4 i klaga) Å la konsesjonssøkjaren overta heile eigedomen samla vil såleis vere i tråd med lovføremåla om å sikre ei driftsmessig god løysing, og ivareta omsynet til ei heilskapleg ressursforvaltning.

I klaga vert det også halde fram at selskapet som no søkjer om konsesjon, er sterkt forankra i det lokale næringslivet. Styreleiaren sine mange framskotne posisjonar vert også rekna opp, og det vert konkludert med at søkjaren er skikka til å drive eigedomen, også finansielt.

Av di eigedomen berre har eit jordbruksareal på 300 m², er den etter søkjaren si meining heller ikkje aktuell som tilleggsjord for naboar. Kommunen sine vurderingar i retning av salg skog og utmark til nabobruk framstår difor som unødvendige og urealistiske.

Endeleg vert det i klaga peika på at ei konsesjonsnekting i dette tilfellet kan få ekstra uheldige følgjer. Det er her tale om eit tvangssal, og ein eventuell ny prosess vil ta tid. Eigedomen vert då ståande utan reell eigar, og faren for ytterlegare forfall vil difor auke. Dess forholda skal ha vore drøfta i møte med kommunen. Søkjaren ser difor ikkje at det ligg føre saklege grunnar til å nekte konsesjon. Overtakinga vil



ikkje få negative konsekvensar, korkje for busetjinga eller landbruket i området, og kommunen sitt vedtak bør difor gjerast om.

Klaga vart behandla av Alver kommune i møte 10.03.2021. Det var då kome inn eit skriv dagsett 12.02.2021 frå advokatfirmaet Harris v/advokatfullmektig Tore Haraldsen. Han vende seg til kommunen på vegner av eigarane av det tilgrensande nabobruket, gnr. 219 bnr. 2, Tina Kvamme og Torgeir Andvik. Dei ønskjer å satse på gardsdrifta, og treng å styrke ressursgrunnlaget sitt, mellom anna i form av tilleggsgjord. Dei hevdar såleis at det opparbeidast eller dyrkast omlag 30 daa på den omsøkte eigedomen.

Av kommunen si klagesaksutgreiinga går det mellom anna fram at landbruksressursane på konsesjonsbruket må reknast å vere av såpass stor verdi for næringa, at dei bør eigast og drivast som ein del av ein landbrukseigedom, i staden for å vere eit rekreasjonstilbod for campingturistar. Allemannsretten vil venteleg kunne tene til slike føremål.

Etter kommunen sitt syn vil ei styrking av eksisterande landbrukseigedomar i drift, også tilgodesjå omsynet til busetjinga i området på ein betre måte enn om dei aktuelle ressursane vert overtekne av Vike Camping og Marina AS. På meir generelt grunnlag er ein også skeptisk til aksjeselskap som eigarform når det gjeld landbrukseigedomar og landbruksareal. Kommunen viser også til at det berre er få døme på at aksjeselskap har fått konsesjon for overtaking av eigedomar med landbruksareal av noko omfang, og at det i dei lokale sakene er konkrete årsaker til at så har skjedd. Når det gjeld søkjaren sitt døme, Vardetangen, ligg denne eigedomen ikkje i Alver.

Kommunen fann ikkje at klaga inneheld nye moment som gav grunnlag for å endre vedtaket av 22.12.2020, og saka vart difor oversendt til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd ved kommunen sitt brev av 12.03.2021.

Sentralt regelverk

Sidan konsesjonslova ikkje inneheld særlege reglar om klagebehandling, skal klager på konsesjonsvedtak behandlast etter reglane i forvaltningslova kapittel VI. Til liks med Alver kommune legg vi til grunn at dei formelle vilkåra for å realitetsbehandle klaga er til stades, jf. §§ 28 og 29 om klagerett og klagefrist.

Som klageinstans kan Statsforvaltaren prøve alle sider ved saka, og også ta omsyn til nye moment. Kommunens skjønnsmessige vurderingar kan også overprøvast, men ved prøving av det frie forvaltningsskjønnet skal vi, som statleg klageinstans, legge stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, jf. forvaltningslova § 34.

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 friluftsinnteresser.*
- 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»».¹

Sjølv om søkjaren sitt hovudføremål er å drive turistverksemd, skal det også drivast landbruk på den omsøkte eigedomen. I konsesjonslova § 9 er det oppstilt særlege moment som skal vurderast når eigedomen saka gjeld skal nyttast til landbruksføremål. Første ledd lyder slik:

«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.»*

I tredje ledd heiter det:

«Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til den som har yrket sitt i landbruket.»

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».

Som klageinstans skal vi også, i tråd med ulovfesta forvaltningsrettslege prinsipp, vurdere om det ligg føre misbruk av offentleg mynde, til dømes i form av usakleg forskjellsbehandling eller at det er tatt utanforliggende omsyn. Vi skal også ta stilling til om vedtaket saka gjeld framstår som klårt urimeleg eller ikkje.

Våre merknader

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 følgje førearbeid og praksis innebære at ein må velje mellom

¹ Ot.prp. nr. 79 2002-2003, side 76



dei faktiske alternativa ein har.²

Konsesjonssøknader kan enten bli imøtekomne 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.*» Av kommunen sine saksutgreiingar går det fram at ein i utgangspunktet såg føre seg at konsesjonssøknaden kunne imøtekomast dersom det vart sett som vilkår at arealet som ikkje har campingplass-status, skulle delast frå og seljast som tilleggsjord. I praksis vert det tilrådd at eventuelle vilkår om avståing av areal skal takast opp med søkjaren på førehand, slik Alver kommune har gjort. Dersom vilkåra ikkje vert akseptert, som i saka her, lyt søknaden avslåast.

Søkjaren sitt hovudføremål er å drive campingplass og utleigeverksemd. Til det trengst sjølv sagt 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 driftsmessige 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.

Sjølv om det er ei landbrukspolitisk målsetjing at landbrukseigedomar i størst mogeleg grad skal eigast av fysiske personar, som sjølv bur på og driv eigedomane sine, er det også opna for andre eigarformer, mellom anna aksjeselskap, sjå § 9 tredje ledd ovanfor. Av førearbeida går det fram at slikt kan vere aktuelt i dei tilfelle der selskapsforma byr på fordeler i forhold til den tradisjonelle eigarforma. I praksis er det lagt til grunn at dei fordelane det kan vere tale om, må vere knytt til landbruksdrifta. Det kan vi ikkje sjå er tilfelle i saka her. Fordelane søkjaren har halde fram gjeld i all hovudsak campingplassen og den tilknytte næringsverksemda.

Om det finst døme på at aksjeselskap har fått konsesjon for overtaking av landbrukseigedomar av ulikt slag, vil ikkje det binde styresmaktene til å måtte gje konsesjon i alle slike saker. Dei tilfella som er peika på i saka her, er då heller ikkje svært like det vi har med å gjere. Når så er sagt vil vi også legge til at vi ikkje reknar søkjaren som uskikka til å kunne ta vare på og drive eigedomen, både campingplassen og utmarksareala.

For ordens skuld vil vi også peike på følgjande: Det kan sjå ut til at både søkjaren og kommunen legg til grunn at den omsøkte overtakinga vil utløyse det ein kallar lovbestemt buplikt, sjå konsesjonslova § 5 andre ledd. Slik buplikt er eit vilkår for konsesjonsfri overtaking av eigedomar over ein viss storleik, dersom den nye eigaren er odelsrettshavar, eller er i nær slekt med den førre. Når kjøparen ikkje tilhøyrer denne kretsen, 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 klaga vert det også vist til at den omsøkte eigedomen ikkje kan vere eigna som tilleggsjord, av di der i praksis ikkje er jordbruksareal lenger. Til det er å merke at omgrepet tilleggsjord ikkje må forståast slik at det berre gjeld dyrka jord. Også skog og anna utmarksareal vil ofte vere viktige landbruksressursar, og dei kjem i praksis inn under nemninga.

Det vil sjølv sagt vere mindre heldig dersom Alver kommune sitt vedtak skulle føre til at bygningar og anlegg på eigedomen forfell, slik det vert peika på i klaga. At den aktuelle omsetjingsforma kan vere noko tidkrevjande, er også mogeleg. I samband med konsesjonsvurderinga vil dette likevel vere argument som berre i liten grad kan trekkjast inn.

² Ot. prp. nr. 79 (2002-2003) s. 76



Som nemnt i regelorienteringa ovanfor, skal omsynet til det kommunale sjølvstyret tilleggast stor vekt når det gjeld val av ulike lovlege, alternative løysingar. Tidvis vil ulike nasjonale omsyn stå opp mot lokale ønskemål og prioriteringar. Så er ikkje tilfelle i denne saka. Kommunen har valt å vektlegge omsynet til landbruksdrifta i området, og når den meiner at omsynet til busetjinga vert best ivareteken ved ei styrking av eksisterande bruk, har vi ingen merknader til det.

Konklusjon

Alver kommune sitt vedtak i konsesjonssaka ligg innanfor lova sine rammer, og skjønnsutøvinga bryt ikkje grensene for kommunen sitt handlingsrom i saker som denne. Resultatet framstår ikkje som urimeleg eller påfallande, og avgjerda er ikkje ugyldig grunna misbruk av offentleg mynde. Vi er difor komne til at klaga ikkje kan føre fram.

Vedtak

Klaga vert ikkje teken til følgje.

Alver kommune sitt vedtak av 22.12.2021 i sak nr. 1405/20 vert stadfesta.

Dette vedtaket kan ikkje klagast vidare i medhald av forvaltningslova, jf. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Christian Rekkedal
landbruksdirektør

Terje Øvrebø
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune Postboks 4 5906 FREKHAUG

Mottakerliste:

GRAHL MADSEN & CO ADVOKATFIRMA AS	Postboks 333 Sentrum	5804	BERGEN
HARRIS ADVOKATFIRMA AS	Postboks 4115 Sandviken	5835	BERGEN
ADVOKATFIRMAET LANDSVIK & LARSEN AS	Kanalveien 11	5068	BERGEN

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 09.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
063/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

**Klage på avslag på søknad om bruksendring frå sjøbu til bustad - gbnr 349/15 lo
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/13677, datert 23.10.2020, 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.

Politisk handsaming

Utval for areal, plan og miljø 09.12.2020:

Handsaming:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 174/20 Vedtak:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Handsaming:

Framlegg frå Malin Andvik-Krf:

Saka vert utsett og vert handsama ved eit seinare høve.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 054/21 Vedtak:

Saka vert utsett og vert handsama ved eit seinare høve.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 349/15

Adresse: Sjøboden har ikkje eige adresse. Dei to bustadhusa på eigedomen har adresse Levegen 186 og 188, 5917 Rosslund

Tiltakshavar/eigar: Jan Mittet og Eva Halstensen

Klagar: Jan Mittet og Eva Halstensen

Saka gjeld

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/13677, datert 26.10.2020, om avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå sjøbu til bustad – gbnr 349/15 lo. Sake gjeld søknad om bruksendring av 2.etasje i sjøbu til bustadføremål og fasadeendring av doble dører i 2.etasje på naustet til balkong og glasdører.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommunedelplanen sin arealdel, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11- 6 andre ledd for bruksendring av andre etasje i sjøbu til bustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klagen gjeld kun avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring av andre etasje i naust/sjøbu til bustad.

Eigedomen er bebygd av to bustadar og naust/sjøbod. Naust/sjøbod er tilknytt offentleg vassverk. Det er gjeve utsleppsløyve til bruksendring frå sjøbu til forsamlingslokale i 1997. Det er gjeve utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse til offentleg kommunal veg frå vegstyresmaktene for bruksendring av andre etasje i naust/sjøbod til bustad i sak 20/16508, datert 12.10.2020.

Historikk naust/sjøbu

Det vart i 1996 gitt løyve til bruksendring av første og andre etasje frå sjøbu til forsamlingshus.

Det vart i 2014 gitt løyve til bruksendring av andre etasje frå forsamlingshus til bustad. Bruksendringa vart ikkje gjennomført, og løyve er gått ut.

I 2019 har tiltakshavar søkt om bruksendring av andre og tredje etasjar på naustet frå naust til bustad. I tillegg ville tiltakshavar byggje eit tilbygg til naustet, planere terrenget bak naustet, opparbeide ny tilkomstveg med tilhøyrande støttemurar til naustet og byggje garasje. Det vart gjeve avslag på søknaden.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavarane over delegert vedtak i sak 20/13677, datert 26.10.2020 om avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå sjøbu til bustad – gbnr 349/15 lo. Klagarane ønskjer synfaring.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak i sak 20/13677 er sendt ut den 26.10.2020. Klagen er mottatt den 16.11.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 09.12.2020, og blir handsama innan fristen.

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

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Den omsøkte eigedomen er i kommunedelplanen sin arealdel (KDP) for tidelgare Meland kommune sett av til LNF-formål. Ettersom den er bebygd med bustad har eigedomen status som LNF-spreidd bustad, jf. tab. 9.1 til føresegn 3.2.3 til KDP. Dette inneber at enkelte tiltak kan tillatast i samsvar med eksisterande bruk utan dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. føresegn 3.2.1 til KDP.

Dispensasjon

Det er krav til dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd og dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

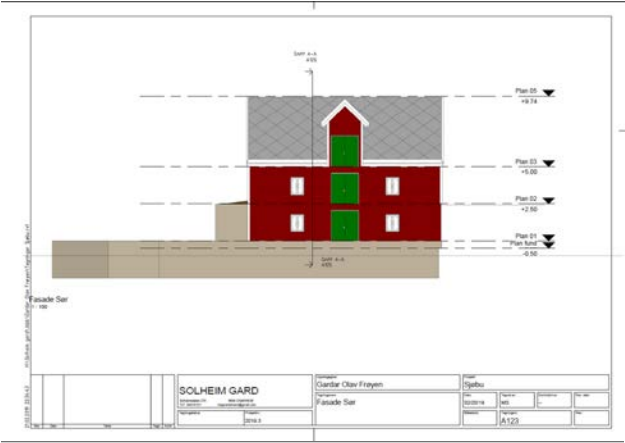
Kart/foto

Oversikt – naust/sjøbu markert med raudt
--

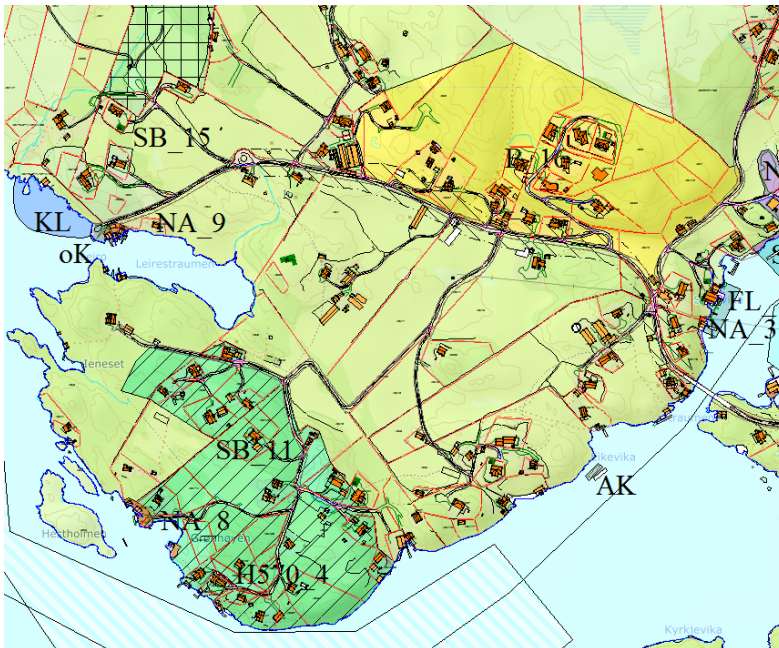


Naust/sjøbu





Utsnitt område SB_11



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Eigedomen er bebygd med to bustadhus, naust og kaier slik at eigedomen allereie no

gjer inntrykk av å vere privatisert. Bruksendringa vil ikkje privatisere området ytterligare.

Det maritime uttrykket og dens historie er forsøkt bevart med bruksendringa. Naustet sin fasade vert tilnærma uendra. Klagarane ønskjer å rette seg etter kulturminneavdelinga si uttale i høve fasadeendring for fransk balkong og glasdørrar i 2. etasje. To dører vert erstatta med vindaug sett frå sjøsida.

Bruksendringa vil gje moglegheit il å ta vare på bygget, også naustdelen. Naustdelen av bygget skal fortsatt nyttast til oppbevaring av båt og reiskapar.

Føremålet med bruksendringa er å legge til rette for 4. og 5. generasjon si bruk av eigedomen slik at fråflytting vert unngått.

Det er ingen presedensverknader i saka då naust/sjøbu er allereie etablert og framstår med eit eige særpreg slik at den ikkje kan nyttast som samanlikning til andre søknadar om bruksendring.

Det vert påberopt likebehandling ved å vise til løyve til bustad og garasje gjeve til naboeigedom – gbnr 349/151.

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:

«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*
- *Omsyna bak kravet om felles planlegging*
- *Omsyna bak helse, miljø, tryggleik og tilgjenge*
- *Omsynet til natur, miljø, friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)*
- *Omsynet til presedens for handsaming av liknande søknadar i strandsona*
- *Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt*

Tiltaket vil fortette området langs sjøen og gje negative landskapsverknadar.

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

Vidare har kommunedelplanen sin arealdel vore til rullering sidan førre gong tiltakshavar fekk løyve til bruksendring. Rulleringa innebar at det vart lagt inn to nye område for bustadbygging på lo. Vi viser i den samanheng til område for spreidd bustadbygging, SB_11, der det er opna for å bygge 6 bueiningar i planperioden, og område for bustadbygging, B16, med reguleringsplankrav. Sjå kartet under.

I område SB_11 er det opna for utbygging om lag 10 meter frå strandsona. Administrasjonen finn difor at utbygging langs strandsona må konsentrerast innanfor dette området.

Administrasjonen er samd med fylkesmannen i at bustad i strandsona er meir privatiserande element enn sjøbu. Ein vil bruke uteområda rundt sjøbua på en anna måte og det kan føre til press roe ytterligare nedbygging.

Vi vil påpeike at det kan vere svært uheldig å danne presedens for slike saker med bruksendring i strandsona. Vi er samd med fylkesmannen i at det kan verte vanskeleg å avslå liknande søknadar i nærleiken og i kommunen elles.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna bak LNF-formålet i KDP og byggeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er klart større enn ulempene, ut over private fordelar som ein i lita grad skal legge vekt på. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

I tillegg følgjer det av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere når «[e]n direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.» I dette tilfellet har Fylkesmannen i Vestland uttalt seg negativt, og rår ifrå å gje dispensasjon som omsøkt.»

Rådmannen held fast ved den vurderinga som er gjort tidlegare.

Klagen er i hovudsak grunngjeven i dei same argumenta som låg føre i søknaden om dispensasjon som er

behandla.

Utgangspunktet for vurderinga er ein streng praksis for dispensasjon i byggeforbodet i strandsona. Eigedomen er allereie bebygd med to bustadhus. Eit tredje bygg til delvis bustadføremål, vil privatisere strandsona ytterligare. Bruken av uteområdet vert på ein annan måte og hyppigare enn dagens bruk.

Det visuelle inntrykket frå sjø er eit viktig omsyn å vurdere ved søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona. Uttrykket frå sjø vil ha større preg av bustad enn naust/sjøbu, sjølv om fasadeendringane vil ha fokus på å oppretthalde det opprinnelege uttrykket til naustet/sjøbua .

Saka kan nyttast som eksempel for likebehandling for bruksendring av bygg i strandsona til bustadføremål og presedensverknaden vert stor.

Det er satt av område SB_11 for utbygging om lag 10 meter frå strandsona. Det vil svekke kommunedelplanen som styringsverktøy i arealforvaltninga dersom det vert gitt dispensasjon.

Personlege grunnar i søknaden skal ikkje tilleggast avgjerande vekt.

Klagarane påberoper deg likebehandling ved å vise til løyve til bustad og garasje gjeve til naboeigedom – gbnr 349/151. Likebehandling for den offentlege forvaltninga betyr at like saker vert behandla likt. Det må vere gitt løyve til tiltaket og det må foreliggjje faktisk og rettsleg likskap i saka. Same plangrunnlag og lovverk som i vår sak må ha vore nytta ved gitt løyve (rettsleg likskap). Det må vere same type tiltak og same tilhøva som i vår sak (faktisk likskap).

Det er gjeve løyve til oppføring av bustad i sak 12/2046, datert 11.01.2013 og løyve til garasje i sak 14/1798, datert 22.04.2014 - gbnr 349/151. Bustad og garasje er gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona. Imidlertid har strandsonevernet undergått ein utvikling sidan løyva vart gjeve og vert vurdert strengare i dag.

Det er ikkje same type tilhøve som gjer seg gjeldande for dei to eigedomane. Gbnr 349/151 er bebygd med to

bustadhus, mens gbnr 349/151 er bebygd med ein bustad og garasje. Med bruksendringa i andre etasje på naustet/sjøbua, får gbnr 349/151 ein tredje bustad. Dette er i motsetnad til gbnr 349/151 som har ein bustad og garasje.

Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap i sakene. Løyve til bustad og garasje på gbnr 349/151 kan ikkje påberopast som ledd i likebehandling.

Konklusjon

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

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen 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 Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann 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:

12.04.2021	Teikningar - bruksendring frå sjøbu til bustad - gbnr 349_15 lo	1540736
12.04.2021	Teikningar - bruksendring frå sjøbu til bustad - gbnr 349_15 lo	1540736
09.04.2021	Vedlegg 1 - Dispensasjonssøknad	1540737
09.04.2021	Vedlegg 1 - Dispensasjonssøknad	1540737
09.04.2021	Klage på avslag	1540738
09.04.2021	Klage på avslag	1540738
12.04.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring - gbnr 349/15 lo	1540739
12.04.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring - gbnr 349/15 lo	1540739
12.04.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå sjøbu til bustad - gbnr 349/15 lo	1540740
12.04.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå sjøbu til bustad - gbnr 349/15 lo	1540740
12.04.2021	Uttale kultur - gbnr 349/15 lo	1540741
12.04.2021	Uttale kultur - gbnr 349/15 lo	1540741
12.04.2021	E-postmelding - 20/53624 Uttale kultur - gbnr 349/15 lo	1540742
12.04.2021	E-postmelding - 20/53624 Uttale kultur - gbnr 349/15 lo	1540742
09.04.2021	Søknadsskjema avkjørsle	1540743
09.04.2021	Søknadsskjema avkjørsle	1540743
12.04.2021	Svar - utvida bruk av avkjørsle av ny boenhet i sjøbu og utslepp - gbnr 349/15 lo	1540744
12.04.2021	Svar - utvida bruk av avkjørsle av ny boenhet i sjøbu og utslepp - gbnr 349/15 lo	1540744
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540745
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540745
09.04.2021	Uttale frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 349/15 lo	1540746
09.04.2021	Uttale frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 349/15 lo	1540746
09.04.2021	Uttale frå landbruksavdelinga - GBNR 349/15 lo	1540747
09.04.2021	Uttale frå landbruksavdelinga - GBNR 349/15 lo	1540747
12.04.2021	E-postmelding - Uttale frå landbruksavdelinga - GBNR 349/15 lo	1540748
12.04.2021	E-postmelding - Uttale frå landbruksavdelinga - GBNR 349/15 lo	1540748
09.04.2021	Teikningar	1540749
09.04.2021	Teikningar	1540749
09.04.2021	Nabovarsel	1540750
09.04.2021	Nabovarsel	1540750
09.04.2021	Dispensasjonssøknad for bruksendring	1540751
09.04.2021	Dispensasjonssøknad for bruksendring	1540751
09.04.2021	Bruksendring	1540752
09.04.2021	Bruksendring	1540752
09.04.2021	Teikningar - tilbygg og fasadeendringar	1540753
09.04.2021	Teikningar - tilbygg og fasadeendringar	1540753
09.04.2021	Nabovarsel	1540754
09.04.2021	Nabovarsel	1540754
09.04.2021	Dispensasjonssøknad, bruksendring - gbnr 349/15 lo	1540755
09.04.2021	Dispensasjonssøknad, bruksendring - gbnr 349/15 lo	1540755
09.04.2021	Dispensasjonssøknad	1540756
09.04.2021	Dispensasjonssøknad	1540756
09.04.2021	Komplett søknad	1540757
09.04.2021	Komplett søknad	1540757
09.04.2021	Hvor stort kan du bygge	1540758
09.04.2021	Hvor stort kan du bygge	1540758
12.04.2021	E-post	1540759

12.04.2021	E-post	1540759
09.04.2021	Melding om vedtak i Utval for areal plan og miljø - gbnr 34915 lo (002)	1540760
09.04.2021	Melding om vedtak i Utval for areal plan og miljø - gbnr 34915 lo (002)	1540760
12.04.2021	Ber om at rette teikninger vert lagt ved søknad - gbnr 349/15 lo - Disp. for bruksendring av sjøhus	1540761
12.04.2021	Ber om at rette teikninger vert lagt ved søknad - gbnr 349/15 lo - Disp. for bruksendring av sjøhus	1540761

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 06.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
064/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

Byggesak GBNR 327/4, 73 Moldekleiv - Flytting av avkjørsel frå kommunal veg, legalisering av veg til hytte

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, jf. 11-6, gir Utval for areal, plan og miljø dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommunedelpen for Meland, for opparbeiding av ny avkjøyring og ny vegtilkomst over gbnr 327/4 til fritidsbustad på gbnr 327/73, i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- vegtilkomst skal kunne nyttast av hovudbruket gbnr 327/4 for landbruksføremål.
- signert avtale på etablering av vegtrase som omsøkt frå både eigar av gbnr 327/252, Alver kommune v/eigedomsforvaltning, og frå eigar av gbnr 327/4, skal liggje føre før søknad etter pbl kapittel 20 kan godkjennast.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga under.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

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

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 327/4 og gbnr 327/73

Adresse: Moldekleiv 68

Tiltakshavar/eigar: Tore Dale og Nina Juulseth

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om legalisering av vegtilkomst til hytte på gbnr 327/73. Vegen går over gbnr 327/4, gbnr

327/252 og råkar gbnr 327/130.

Søknad om dispensasjon frå planføremaal LNF-område og legalisering av vegtilkomst til hytte vart mottatt 05.05.20. Søknaden vart mangelfull og første mangelbrev vart sendt den 19.05.20. Administrasjonen mottok ikkje etterspurte opplysningar og neste mangelbrev vart sendt den 26.08.20 og deretter den 15.12.20. Byggesøknad om vegtilkomst og dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg frå Pål Villanger vart mottatt 01.02.21. Men den ble trekt tilbake 15.02.21 etter mottakelse av mangelbrev, datert 15.02.21. Den 27.02.21 har eigar av hytta, Tore Dale og Nina Juulseth, tatt kontakt med kommunen og bedt om å få handsama dispensasjonssøknaden.

Administrasjonen vil handsama dispensasjonssøknad her. Dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg og søknad om etablering av veg etter pbl kapittel 20 må sendast inn etter at søknad om dispensasjon frå planføremaal er avklart.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla først 26.01.21.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr.327/1 ved brev av 15.12.20:

Oversender som avtalt min korrespondanse med NVE vedrørende omlegging av bekkeløp på gnr. 327 bnr. 4 på Moldekleiv.

Vi har blitt påført betydelige skader på vår eiendom på grunn av ulovligheter gjort med bekkeløpet/elvløpet på bnr. 4 i forbindelse med byggingen av den ulovlige vegen. Dette har også påført kommunen betydlige beløp for å redde den kommunal vegen. Det er skattebetalerne som i siste instans må bære disse kostnadene fordi noen personer tar seg til rette. Vi har masse dokumentasjon og vurderer å kontakte advokat for å få dekket våre kostnader ovenfor grunneier.

Vi godtar ikke at søknaden engang blir vurdert før vi har fått uttalt oss.

Eigar av gbnr 327/1 har skrevet følgjande 28.11.14 til NVE:

Vi bor på Moldekleiv i Meland Kommune Grn. 27 Brn. 1.
Eier av en hytte, Grn. 27 Brn. 73, som er utskilt fra naboeiendommen Grn. 27 Brn. 4 har anlagt en ulovlig vei til hytten.
I forbindelse med denne veien har han lagt om bekkeløpet og lagt dette i rør under og utenom veien.
Dette medfører ødeleggelser på vår eiendom som ligger på begge sider av Grn. 27 Brn. 4.

På nedsiden medfører dette at steingarden, som også er vår grense til naboen raser ut. Store mengder stein og grus (ca. 10-15 tonn) har samlet seg og mye av dette forsvinner inn i veifoten til den kommunale veien.
På oppsiden er veien bygget så høy at den hindrer normal avrenning. Denne forsinkelsen resulterer i opphopning av mye vann i marken vår og gjør at bekken finner nye løp oppe i skogen. På sikt vil det bli vanskelig for oss å bruke maskiner på vår innmark.

Jeg vedlegger noen bilder samt en CD og et kartutsnitt. Alle bildene er tatt etter flere dager med oppholdsvær. I nedbørsperioder stiger bekkeløpet betydelig.

NVE har svart følgende den 05.01.15:

Svar på henvendelse om ulovlig vei og omlegging av bekkeløp - GBnr 27/73 utskilt fra GBnr 27/4 Moldekleiv - Meland kommune

Vi viser til deres brev av 28.11.2014 der det går fram at det er gjort tiltak i elv/bekk som har ført til ulempe for dem. Under forutsetning av at NVE har forstått situasjonen korrekt uten å ha foretatt befaring på stedet, er dette et tiltak som strider mot paragraf 5 i vannressursloven der det mellom annet heter: *«Enhver skal opptre aktsomt for å unngå skade eller ulempe i vassdraget for allmenne eller private interesser.»*

NVE har dessverre ikke anledning til å gå dypere inn i saken på grunn av prioritering av skader etter flommen 28. oktober i år. Vi vil anbefale dem å ta direkte kontakt med tiltakshaveren, eventuelt via advokat, for om mulig å løse saken på lokalt nivå.

Merknaden går på omlegging av bekkeløp på gbnr 327/4 og verknad for eiendommen gbnr 327/1 og verknad for kommunal veg på gbnr 327/252.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad e-posten av 14.01.21:

Alle veiter og bekkeløp er rydda opp i og tilbakeført til sin naturlige passasje. Det er lagt ny drenering over vei. Tidligere Meland kommune har grøfta og rydda opp i dette området for ca. 2 år siden og det har ikkje vore noko overvatn her sidan. Forøvrig vil det bli sendt både byggesøknad og nabovarsel når eg er klar med den.

NVE har svart i brev 2015 at tiltaket er av privatrettsleg karakter.

Kommune har sendt merknad til NVE den 15.02.21 og fekk svar 09.03.21 at NVE hadde ikkje kommentar til saken.

Det er teke stode til dispensasjonssaka her. Ved innsending av byggesøknad med detaljteikningar skal det sendast ny nabovarsel, der naboen får anledning til å vurdere tiltaket og eventuelt kome med merknad om

tiltaket råka deira interesser.

Samferdsel-, veg-, vatn og avløpsforvaltning hadde ingen merknad om negativ verknad på kommunal veg etter synfaringa i 2020.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrslø

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg.

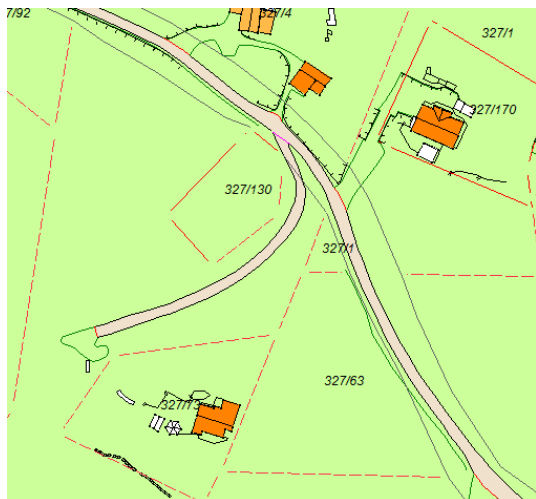
Avkøyrslø til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 20/19149, vedtak datert 06.01.21. Det ligg føre signert avtale om vegrett over gbnr. 327/4. Det ligg føre avtale om vegarbeid som kan råka gbnr. 327/130 av 01.02.21. Det ligg ikkje føre signert avtale om vegrett over gbnr. 327/252 Alver kommune si grunn. Det må signerast avtale om vegtrase over gbnr. 327/4 til gbnr 327/73. Dette skal vere på plass før byggesøknad kan handsamast. Administrasjonen legger til grunn at vegrett over gbnr 327/4 er sikra ved frådeling.

Planstatus

Eigdommen gbnr 327/4 ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland (KDP) er definert som LNF-område (landbruk-, natur og friluftsområde).

Bygd hytteeigedom gbnr 327/73 ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel KDP Meland kommune er definert som LNF-spreidd hytte føremål (sjå tabell 9.2 i føresegrer til KPA). Veg ligg på gbnr 327/4 i LNF-område.

Kart



Dispensasjon

Tiltakshavar har grunngjeva dispensasjon med følgjande argumentasjon:

Vi vil med dette søke dispensasjon for bruk av vei til fritidsbolig, gr.nr 327, br.nr 73 i tidligere Meland Kommune. Eiere er samboere Nina Juulseth og Tore Dale, Kolåshøyen 8, 5135 Flaktveit. Mob. 73667171/99306995.

Veien ble anlagt i ca 2004, av daværende entreprenør Bauge på Frekhaug, og med muntlig godkjenning av daværende eier av hovedbruket, Solveig Moldekleiv (død 2009). Nåværende eier av hovedbruket er Paal Villanger.

Teknisk sett ble veien gravd ut og lagt opp på traseen av gammel "kjerrevei". Veien ble grovpukket, finpukket og til sist pålagt (0-20) grus til fullt kjørbar bredde for vei til fritidsbolig. Stigningsforholdet var ca 1 på 9 m i gjennomsnitt, av totalt 100 m vei. Dette er nettopp bekreftet i **vedlagte lengdeprofil for veien, utført av Skanska Survey**. Etter at veien ble anlagt var det også mulighet for utrykningskjøretøy å nytte veien!

I 2011/2012 ble vi fra kommunen bedt om å søke legalisering for godkjenning av veien, noe som dessverre ikke ble gjort.

Nåværende eier av hovedbruket-Paal Villager er forespurt og enig i at vi søker om dispensasjon for hytteveien, da han også vil være bruker av veien til vedlikehold av brønn og evt. uttak av skog på hovedbruket. Paal Villager har etter det vi erfarer også vært i kontakt med kommunen i samme sak.

Til orientering vil vi til sist nevne at "substitutter" i skjøtet for hytte-eiendommen fra 1965, slår fast at fritidsboligen har rett til vei, vann og avløp på hovedbruket.

Håper at denne saken snarest kan få sin avslutning, da den har versert lenge i kommunen, og vært til stor belastning både for grunneier og undertegnede.

Uttale

Statsforvaltaren i Vestland har ikkje gjeve uttale innafor fristen.

Landbruksavdelinga har gjeve positiv uttale og har gjeve samtykkje til omdisponering av ca. 300 m² innmarksbeite etter jordlova i sak 20/9934 på gbnr 327/4 Moldekleiv til vegtilkomst til eksisterande hytte på gbnr 327/73 den 27.05.20. Samtykkje vart gjeve på vilkår at vegtilkomst skal kunne nyttast av hovudbruket for landbruksføremål.

Samferdsel-, veg-, vatn og avløpsforvaltning har i sak 20/19149 den 06.01.21 gjeve løyve til etablering av ny avkøyrsløse frå kommunal veg på gbnr 327/4. Dette vart gjort etter synfaring på staden.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Tiltaket er plassert i LNF-område (landbruk-, natur og friluftsområde).

Omsøkt tiltak krev dispensasjon frå:

- LNF-område (landbruk-, natur og friluftsområde), der arealet er avsett til landbruksområde.

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.

Søknaden er vurdert mot omsyna bak føresegnar det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna i kommunedelplanen: landbruksområde
- Omsyna til natur, miljø, friluft m.a. naturmangfaldlova §§8-9 (føre var)
- Presedens for liknande saker i område
- Omsyna til siktforhald, drenering og svingradius
- Omsyna til helse-, miljø og tryggleik og tilgjenge

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden, arealformålet i KDP vurderer kommunen at skildra plassering og arealbruk vil ikkje vere vesentleg i strid med omsyna bak landbruksføremål.

Omsøkte tiltak: ny vegtilkomst til hytte vil utbetre avkøyrsløse for enkel etablert fritidsbustad og gir ikkje endra bruk av eigedommen gbnr 327/73 eller auking av trafikk. Eksisterande farleg avkøyrsløse vert stengt. Tiltaket vil ikkje kunne skape presedens då fritidsbustad eksisterer per i dag og avkøyrsløse kun leggast om. I denne saka skal ny vegtilkomst tene både hytte og landbruk då bruket på gbnr 327/4 har skogsteig sørvest for hytta. Ved vedhogst vert det lettare å kome til landbruksarealet med veg.

Etter vurdering frå Samferdsel, veg-, vatn- og avløpsforvaltning i vedtak av 06.01.21 i sak 20/19149 vil flytting av avkøyrsla frå kommunal veg og etablering av privat veg til hytte utbetre dagens vegtilhøve:

Vurdering/drøfting:

Representantar frå vegforvaltning i Alver kommune har vore på synfaring for å sjå på dagens forhold og kor den nye avkøyrsla er tenkt etablert. Ei ny avkøyrsla slik situasjonsplan syner vil gj betre siktforhold og svingradius mot den kommunale vegen.

Det vart diskutert på staden at det må etablerast grøft mellom kommuneveg og ny tilkomstveg for drenering og snøopplag. Dette er vist på skisse og situasjonsplan. Det vart og avtalt at det ikkje må gjerast endringar langs dagens avkøyrsla som ødelegg fungerande drenering mot terreng. Dagens avkøyrsla har ein bakkemur i sving som bør liggje slik den ligg for å unngå problem med tetting av eksisterande drenggrøft. Det skal etablerast drenering under den nye avkøyrsla.

Det er viktig at fjellskjering vert sikra etter sprenging i terrenget rundt avkøyrsla. Sikring av den nye skjæringa i fjellet bak avkøyrsla vil vere grunneigar/tiltakshavar sitt ansvar.

Konklusjonen er at ny avkjøsel gir betre siktforhald, svingradius, moleigheit for etablering av grøft for drenering og snøopplag.

Når det gjeld landbruks- og landskapsomsyn vil desse ikkje bli negativt påverka i vesentleg grad, då tilkomstveg utgjer ca.300 m² av innmarksbeite.

Vidare har Landbruksavdelinga kome med positiv uttale og samtykkje til omdisponering og Byggesak er samd med deira vurdering av 27.05.20.

Administrasjonen viser til at ny tilkomst ikkje kjem i konflikt med viktige naturverdiar eller landbruksinteresser.

Kommunen finn at fordelane med å gi dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering i denne konkrete saka, jf. pbl § 19-2. Dispensasjonen i dette tilfelle vil ikkje kome i konflikt med intensjonen i kommunedelplanen.

Kommunen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades og søknaden er godkjent på vilkår, jf. pbl. § 19-2.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket skal utbetre trafikksituasjonen, medfører ikkje endra bruk av eigdommen, har positiv verknad på landbruksområde fordi hovudbruket på gbnr 327/4 får nytte vegen for landbruksføremålet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det

aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn: [legg inn lenke frå innsyn i saka frå heimesida]

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følger av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
6. Krav til avfallsplan følger av byggt teknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følger av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

09.03.2021	NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon for etablering av veg til hytte i LNF-område - gbnr 327/4 , 327/73 Moldekleiv	1524783
08.06.2020	Godkjenning av omdisponering på GBNR 327/4 for veg fram til 327/73 Moldekleiv	1402197
26.05.2020	Uttale - oversender dispensasjonssøknad til uttale - gbnr 327/4 veg LNF Moldekleiv	1396808
05.05.2020	Dispensasjonssøknad for bruk av veg til fritidsbustad - Gbnr 327/73 Moldekleiv	1385863
05.05.2020	Søknad om dispensasjon for eksisterende hyttevei til Moldekleiv nr	1385864
05.05.2020	Lengdeprofil	1385865
28.02.2020	Forhåndskonferanse - GBNR 327/4 Moldekleiv	1357816
14.01.2021	Brev om mottatt merknad i saka gbnr 327/4 Moldekleiv	1497654
14.01.2021	Korrespomdanse med NVE vedrørende omlegging av bekkeløp - gbnr 3274 Moldekleiv(281583)	1497655
14.01.2021	Kopi av brev til NVE - og svar(281584)	1497656
04.12.2020	Kommentar frå veiavdelinga vedr. veg Moldekleiv	1483377
04.12.2020	siktsone-og-utforming-av-avkoyrsel	1483378
04.12.2020	Situasjonskart Moldekleiv 68	1483379
01.02.2021	Situasjonsplan	1506314
01.02.2021	Situasjonsplan	1506314
01.02.2021	Vedtak/ anna mynde	1506311
01.02.2021	Vedtak/ anna mynde	1506311

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 07.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
065/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

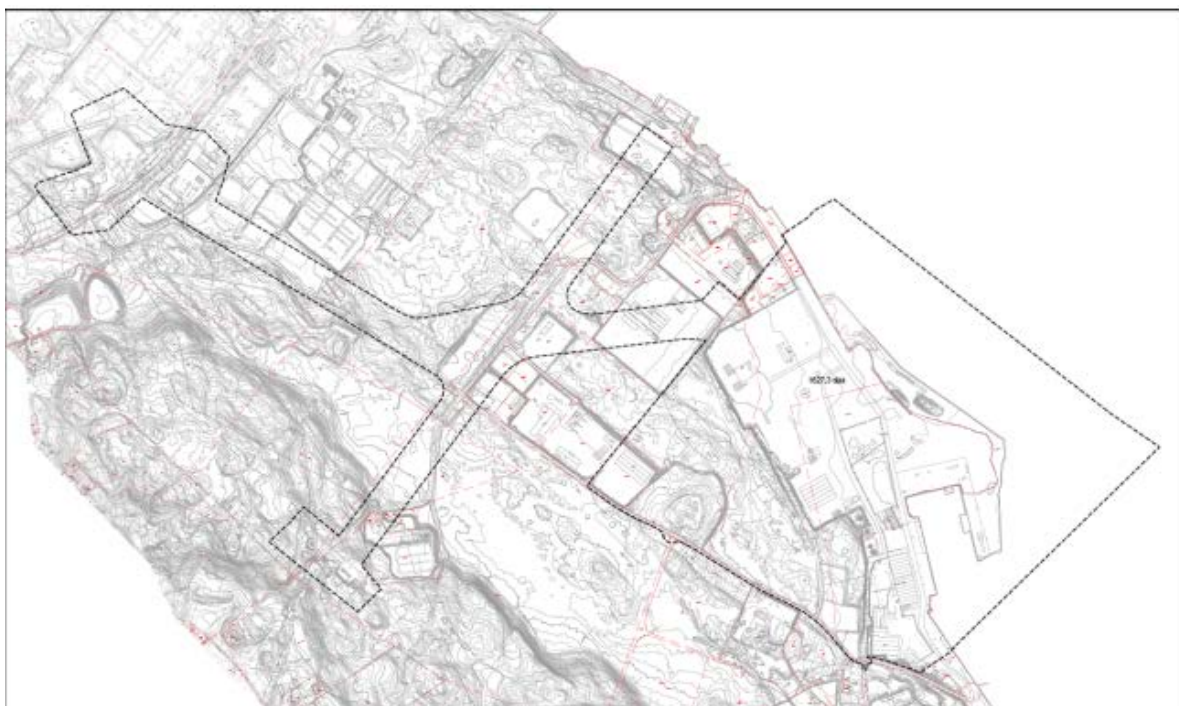
1 gongs handsaming - Offentleg ettersyn & høyring - Detaljreguleringsplan for Grøn omstilling av Mongstad gbnr 127/91 mfl. PlanID 46312020006
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

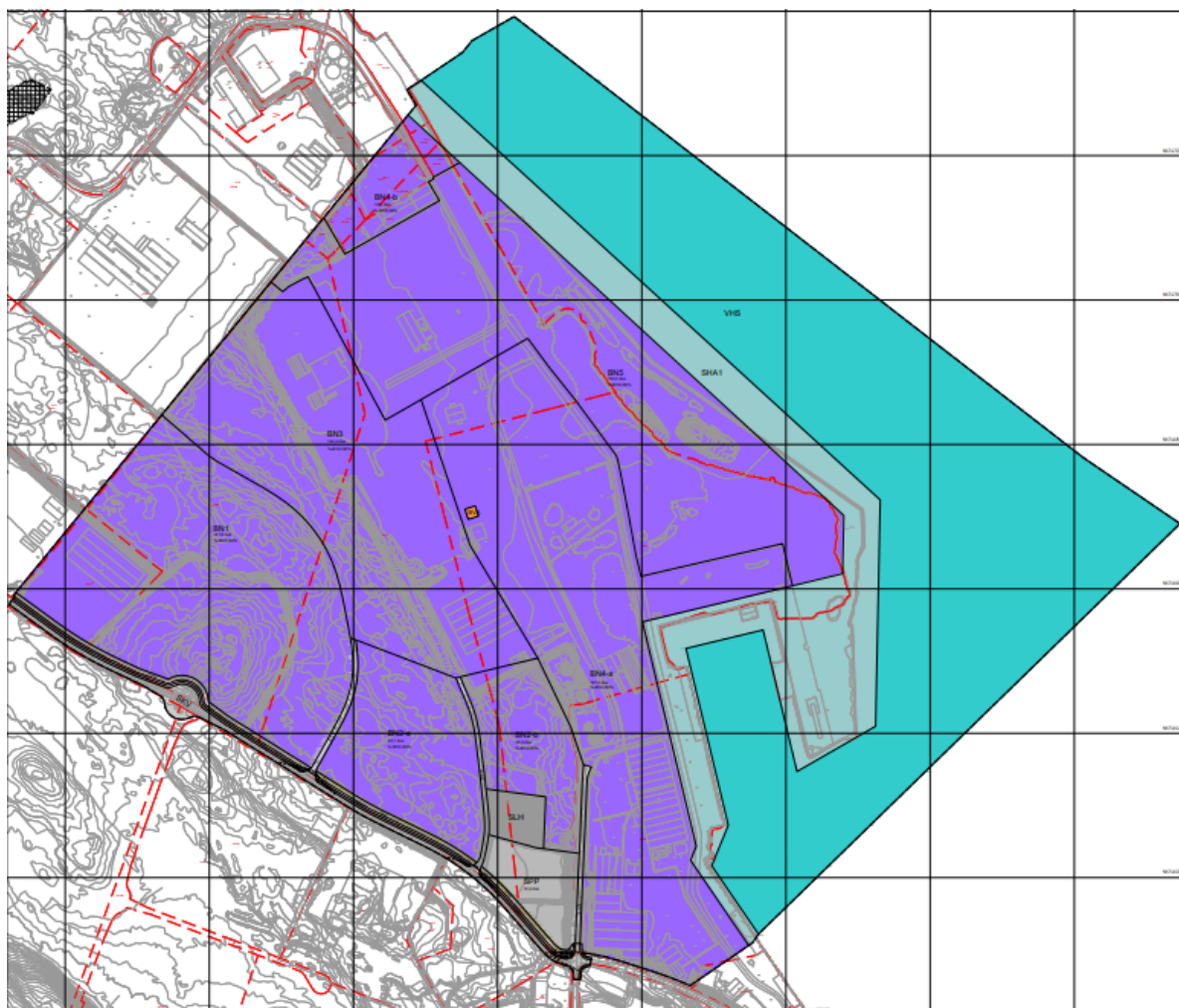
Grøn omstilling av Mongstad gbnr 127/91 mfl. PlanID 46312020006, vist på plankart sist datert 26.2.2021 og tilhøyrande føresegner datert 26.2.2021 med siste revisjonsdato 16.3.2021.».

Saksopplysningar

På oppdrag frå Asset Buyout Partners og Mongstad Eiendomsselskap AS legg Multiconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Grøn omstilling av Mongstad. Planområdet er på om lag 1140 daa på bakkeplan og på om lag 488 daa under bakkeplan. Om lag 55 daa av planområde i nordvest ligg i Austrheim kommune. Planområdet er lokalisert på Mongstad nord i Alver kommune ved grensa til Austrheim kommune. Reguleringsplanen erstattar i si heilheit gjeldande plan for område med namn *Storhamn Mongstad*.



Figur 1: Oversiktskart med planomriss



Figur 2: Plankart 1 av 3

Formålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for etablering av energitunnellar og landbasert oppdrettsanlegg inkludert eige osmoseanlegg for produksjon av ferskvatn og biogassanlegg for handtering av fiskeslam og klekkeri/smoltanlegg. Energitunnelane sitt formål er blant anna å utnytta overskotsenergi frå raffineriet til og redusera mengda energi som trengs ved drift av oppdrettsanlegget. For meir informasjon om denne prosessen les planomtalen kap. 2 og 5.

Planprosess og medverknad

Oppstartsmøte vart gjennomført 27.11.2020. Høyringsperioden for varsel om oppstart av reguleringsarbeid med offentleg ettersyn av forslag til planprogram varte fram til 19.2.2021. Det kom inn 1 privat merknad og 15 offentlege uttaler. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 11. Uttaler er samla i ei fil, sjå vedlegg 12. Merknadsmøte etter varsel om oppstart vart haldt 19.2.2021. Planforslaget vart sendt inn til 1. gongs handsaming 9.3.2021.

Kort om planforslaget

Gjeldande kommunedelplan for område er Lindåsneset med Mongstad 2010 - 2022, planID 1263-200905, sist

revidert 6.9.2010. Planområde har namnet N-1 frå nemnde KDP. Av gjeldande reguleringsplan er planområdet regulert til næringsbygningar (industri, lager, kontor), hamn og hamneområde i sjø i. Næringsområda er delt inn i ulike delområde N1-N4 med maks 80% utnytting (BYA) og mellom 15-25 meter maks. byggjehøgde. Felt N3 er i reguleringsplanen tillate sprengt ned til kote +6. Dette er i dag ferdig planert. Hamneområdet har maks 30% utnytting (BYA) med maks byggjehøgde på 15 meter. Topp kote kaifront er minimum kote + 2,5. Ny plan legg opp til same hovudreguleringsformål, men detaljerer til akvakultur, og tar utgangspunkt i den utnyttinga og høgdebegrensinga som gjeldande reguleringsplan set.

Reguleringsplanen omfattar og arealformål for veganlegg med fortau, reinseanlegg for avløp, parkeringsplass, hamn, landingsplass for helikopter, teknisk infrastruktur. Bruksareal knytt til dei ulike arealformål kjem fram av planomtalen på side 27. For meir informasjon om kva som er vidareført frå dagens plan og kva som er nytt i framlegg til ny plan, sjå planomtalens kap 8.

Tilkomst til planområde er frå sør via fv. 57 Mongstadvegen. Den søraustlege delen av industriområdet har tilkomst via vegen Storemyra som er kommunal på fyrste strekket og så vidare privatveg. Nordvestleg del av planområde har tilkomst på fyrste strekket via den kommunale vegen Litlås for så gå over i privat veg. Alle vegane inne i industriområdet er elles private. Trase for energitunell er regulert og kjem fram av plankart 3. Metode for tunneldriving kjem fram av planomtalens kap. 5.11. Plankart 2 regulerer omsynssone for bandlegging av areal etter energilova.

Vurdering

I dette kapitelet kjem rådmannens førebels vurderingar og kommentarar til utvalde tema.

Konsekvensutgreiing (sjå vedlegg 5, kap. 7)

Forslagsstillar har vurdert at reguleringsplanen utløyse krav om planprogram og konsekvensutgreiing jf. Forskrift om konsekvensutgreiingar § 6 c) vedlegg 1 punkt 10, 12 og 13. Tiltak i plan utløyse og krav til konsesjon. Nærare informasjon om dette kjem fram av planprogrammet, sjå vedlegg 10 og planomtalen ved vedlegg 5. Konsekvensutgreiinga er i si heilheit teke inn i planomtalens kap. 7.

Tema som har vore konsekvensutgreidd er landskapsbilete, naturmiljø, friluftsliv, nærmiljø/lokalsamfunn, kulturminne/kulturmiljø, naturressursar, lokal og regional utvikling, tilhøve til anna planlegging, forureining og klima, og risiko ved havstigning. Dette er ei vidareføring av tema som har vore utgreidd i samband med tidlegare reguleringsarbeid på Mongstad.

Under kjem ei kort oppsummering kring dei tema som har vore konsekvensutgreidd:

For tema **Landskapsbilete** er det ikkje føreslått skadereduserande tiltak. Planen er vurdert til å ha ingen/ubetydeleg konsekvens for landskapsbilete. Sjå kap. 7.6.1.

Tema om **Naturmiljø** må vurderast i saman med rapport om naturmangfald (vedlegg 8). For deltema *Terrestrisk naturmiljø* er det føreslått avbøtande tiltak i plan at ein unngår sprengingsarbeid i hekketida for sjøfugl i perioden april - juli. Dette er sikra i føresegn § 3.9 c). For deltema *Marint naturmiljø* er føreslått avbøtande tiltak i plan at ein nyttar siltgardin ved etablering av ei eventuell fylling. Dette er sikra ved føresegn § 3.8 b). Det er og ført opp til 3 skadereduserande tiltak som vert ivareteken ved konsesjon. Sjå kap. 7.6.2.

For tema **Friluftsliv** er det ikkje føreslått skadereduserande tiltak. Planen er vurdert til å ha ingen/ ubetydeleg konsekvens for friluftsliv. Sjå kap. 7.6.3.

For tema **Nærmiljø/lokalsamfunn** er det ikkje føreslått skadereduserande tiltak. Planen er vurdert til å ha ingen/ ubetydeleg konsekvens for nærmiljø/lokalsamfunn. Sjå kap. 7.6.4.

For tema **Kulturminne/kulturmiljø** er det ikkje føreslått skadereduserande tiltak. Planen er vurdert til å ha ingen/ ubetydeleg konsekvens for kulturminne/kulturmiljø. Sjå kap. 7.6.5.

For tema **Naturressursar** er fleire skadereduserande tiltak føreslått. Dette tema må vurderast i saman med naturmangfaldrapporta, sjå vedlegg 8. Tiltaka er vurdert å vera ivareteken gjennom konsesjon. Planen er vurdert til å ha noko forringa påverknad på fiskeriressursar og ubetydeleg endring for mineralressursar som gjev ingen/ubetydeleg konsekvens for naturressursar. Sjå kap. 7.6.6.

For tema **Lokal og regional utvikling** er påverknad samla vurdert til noko forbetra som gir noko positiv konsekvens (+) for lokal og regional utvikling. Sjå kap. 7.6.7.

For tema **Tilhøve til anna planlegging** er samla vurdering at planen og planen sine tiltak er i samsvar og følgjer opp gjeldande overordna planar, føringar og lovverk. Påverknad er vurdert til ubetydeleg endring i høve til dagens situasjon. Det gjev ingen/ubetydeleg konsekvens (0) for emnet. Sjå kap. 7.6.8.

For tema **Forureining og klima** vert følgjande skadereduserande tiltak føreslått:

«For å redusere utslepp knytt til skip/båtar som står i hamna, er eit mogleg skadereduserande tiltak å legge til rette for bruk av landstraum på ny kai. Bruk av landstraum vil redusere lokale utslepp, redusere utslepp av klimagassar og redusere støy.». Sjå kap. 7.6.9.

- Tiltaket er ikkje sikra i plan. Fram mot 2 gongs handsaming må det vurderast nærare om det skal settast krav i føresegna at tilgang på landstraum skal vera tilgjengeleg for maritime fartøy som legg til kai innanfor planområde.

For tema **Risiko ved havstigning** vert det føreslått skadereduserande tiltak om krav til minste golvhøgde for nye bygg over berekna stormflonivå, og utforming av føresegn om at viktige anlegg (pumpestasjonar for VA, el-anlegg mfl.) skal ligge over stormflo eller verta sikra mot inntrenging av vatn føreslått. Sjå kap 7.6.10.

- Tiltaka er ikkje sikra i plan. Fram mot 2 gongs handsaming må ein vurderer nærare om tiltaka skal sikrast i føresegn, eller om dette vert ivareteken av til dømes detaljprosjektering for VA, TEK17 eller via andre vilkår gitt ved løyver etter sektorlover i samband med gjennomføring av plan.

Etter offentlig ettersyn vil kommunen som ansvarleg planmyndigheit ta stilling til om konsekvensutgreiinga tilfredsstillar krava til utforming og innhald i KU, jf. Forskrift om konsekvensutgreiing kapitel 5. Krava til handsaming av reguleringsplanar som utløyse krav om konsekvensutgreiing kjem fram av forskriftas kapitel 6.

ROS-analyse (sjå vedlegg 6 og vedlegg 5 kap. 5.10)

Tabell 6.2 frå ROS-analysen gjer ei oversikt over kva avbøtande tiltak knytt til uønskte hendingar som er sikra i reguleringsplanen, og tabell 6.3 viser kva tiltak som skal sikrast ved gjennomføring av reguleringsplan og ved drift av anlegget.

TILTAK - Reguleringsplan		
Uønskt hending:		Tiltak i planen:
Naturgejevne tilhøve/naturhendingar		
1	Urban flaum / overvatn	Føresegn om at utarbeida VA-rammeplan må leggst til grunn for vidare detaljprosjektering. Under detaljplanlegging av området vil det vere naudsynt å legge til rette for tilstrekkeleg drenering av areal rundt planlagde bygg. Tema ivaretakast gjennom VA-rammeplan.
2	Store nedbørsmengder	Føresegn om at utarbeida VA-rammeplan må leggst til grunn for vidare detaljprosjektering. Under detaljplanlegging av området vil det vere naudsynt å legge til rette for tilstrekkeleg drenering av areal rundt planlagde bygg. Det må planleggast med tanke på klimaendringar og venta økt nedbørsmengder/ekstremhendingar. Tema ivaretakast gjennom VA-rammeplan.
Kritiske samfunnsfunksjonar og kritisk infrastruktur		
4 og 5	Infrastruktur for forsyning av el og bortfall av straum	- Regulere sikkerheitssone i plankart. - Samarbeid med BKK og Statnett ved planlegging, prosjektering, tiltak og drift.
Menneske- og verksemdbasert fare		
6	Uluke med farleg gods i hamn/på sjø	Krav til godkjenning etter hamne- og farvasslova.
7	Uluke på sjø	Regulering av areal til hamneområde i sjø og på land. Krav til godkjenning etter hamne- og farvasslova.
Farar relatert til anleggsarbeid		
10	Uluke med anleggsgjennomføring/utbygging	Krav om inngjerding/sikring av endepunkt for energitunnel i anleggsperioden.
11	Fare for ureining til eller frå akvakulturanlegg	Sikra arealbehov til landanlegget med tillat høg grad av utnytting vil gi dei beste føresetnadene for ei kontrollert drift med bufferareal mellom ulike delar av anlegget.
		Krav i føresegnene om at produksjonen i oppdrettsanlegget skal gå føre i tråd med kvar tids gjeldande utseppsløyve etter forureiningslova. Gjeld mellom anna utsepp til vatn, miljøovervaking, utsepp til luft, avfall og lagring av medisin og kjemikalie.
12	Rømming av fisk frå anlegget	Føresegn om fysisk sikring mot rømming.
14	Biogassanlegg – brann, lukt og avfallshandtering	Sikre bufferareal rundt byggeformål. Jf. pbl. krav om 4 meters avstand.

Figur 3: Tabell 6.2

TILTAK		
- Gjennomføringsfase og driftsfase		
Uønskt hending:		Tiltak:
Naturgjevne tilhøve/naturhendingar		
3	Sårbar flora, fauna eller fisk, eller verneområde	▪ Reinsing av slam før utslepp avgrensar risikoen ved utslepp. Dette vert ivareteke gjennom konsesjon. ▪ Rømming av fisk frå anlegget vert ivareteke ved prosjektering av anlegget iht. NS 9416 med tilhøyrande forskrifter. ▪ Auka kunnskap og krav til tiltak for å handtere risiko må gjerast gjennom søknad om konsesjon.
Kritiske samfunnsfunksjonar og kritisk infrastruktur		
4 og 5	Infrastruktur for forsyning av el og bortfall av straum	▪ Prosjektering iht. Statnetts standardar og krav. ▪ Samarbeid med BKK og Statnett ved planlegging, prosjektering, tiltak og drift. ▪ Planlagde tiltak vert handsama etter energilova om konsesjon for bygging og drift.
Menneske- og verksemdbasert fare		
6	Uluke med farleg gods i hamn/på sjø	▪ Interne rutinar for handtering av farleg gods. ▪ Avstand mellom hamneområde, fraktrute og bygg med næringsverksemd vil avgrense konsekvensane. ▪ Utarbeiding av beredskapsplan og samordning med lokalt brannvesen. Dette vert ivareteke gjennom gjeldande forskrift om handtering av farleg stoff, der det er krav om beredskapsplikt.
7	Uluke på sjø	▪ Rutinar for skipstrafikk.
8	Ureina grunn	▪ Krav frå myndigheiter inn i drift/rutinar ▪ Nærmare undersøking av grunn og sjøbotn med mistanke om funn.
9	Fare for sabotasje, kriminalitet, terrorhandlingar	▪ Tilgangskontroll til verksemd. Delar av eksisterande hamn i særleg del av planområdet er ISPS-hamn knytt til Mongstad forsyningsbase. Her er det tilgangskontroll og egne sikkerheitskrav. ▪ Sikre at køyretøy ikkje kan køyre inn til bygningar eller opne plassar utan evt. ekstra kontroll. ▪ Sikre opningar og utsyn til moglege fluktveggar ▪ Interne rutinar/opplæring for handtering av terrorhandlingar
Farar relatert til anleggsarbeid		
10	Uluke med anleggsgjennomføring/utbygging	▪ Gjennomføring av anleggsarbeidet i samsvar med gjeldande lover og forskrifter. ▪ Båtar og anleggsmaskinar nytta til montering bygd i samsvar med gjeldande krav.
11	Fare for ureining til eller frå akvakulturanlegg	▪ Auka kunnskap og krav til tiltak for å handtere risiko må gjerast gjennom søknad om konsesjon.
12	Rømming av fisk frå anlegget	▪ Prosjektering iht. NS 9416 med gjeldande forskrifter.
13	Energitunnel – ulukke, brann m.m.	▪ Utarbeiding av system for handtering av avfall/avrenning frå tunnel. Dette ivaretakast i prosjektering. ▪ Utarbeiding av brannkonsept for tunnel for å hindre sprenging og sikre rømningsveggar. Dette ivaretakast i prosjektering. ▪ Interne sikkerheitsrutinar for energitunnelane.
14	Biogassanlegg – brann, lukt og avfallshandtering	▪ Unngå at det vert tilrettelagt for opphaldsareal for tilsette/administrasjonsbygg i eller ved biogassanlegg. ▪ Utarbeiding av beredskapsplan og samordning med lokalt brannvesen. Dette vert ivareteke gjennom gjeldande forskrift om handtering av farleg stoff, der det er krav om beredskapsplikt

Figur 4: Tabell 6.3

Under punkt 1 *Urban flaum / overvatn* frå tabell 6.2 er skildra avbøtande ikkje i samsvar med tabell 1.1 der det står at: «Føresegn om avgrensa bruk av harde flater/komprimering av grunn, og heller permeable dekker og/eller grøntareal på utomhusareal, der det er mogleg.». Tiltaket finn ein ikkje igjen i tabell 6.2.

- Forslagsstillar må fram mot 2 gongs handsaming retta dette både i ROS-analysen og planomtalen, slik at det vert samsvar i innhald ved tabellar i dei ulike plandokument.

Under punkt 12 *Rømming av fisk frå anlegget* frå tabell 1.1 og 6.2, kjem det fram at rømming frå anlegg kan vera ei uønskt hending og at avbøtande tiltak skal vera «*utforming av føresegnar om fysisk sikring mot*

rømming.». Dette er ikkje sikra i føresegna og dette er ikkje i samsvar med vurderinga frå nml rapporten kap. 7.2.5 siste avsnitt;

«Landanlegg er generelt svært rømmingssikre, og anlegget vil prosjekterast etter NS-9416 (norsk standard for rømming av fisk) med tilhøyrande forskrifter. Tilsvarande vert lasting/lossing sikra ihht. gjeldande krav. Det er difor ikkje venta at det vert påverknad på vill laksefisk på grunn av rømming frå anlegget.»

- Fram mot 2 gongs handsaming må forslagsstillar vurdere nærare om avbøtande tiltak frå ROS-analysen skal sikrast i plan eller om det er vurderinga frå nml rapporten som skal leggjast til grunn i plan.

Elles vurderer rådmannen at dei tiltaka som kjem fram av tabell 1.1 og 6.2 er sikra i plan.

Naturmangfoldrapport (sjå vedlegg 7)

Rapporten går samanfatta gjennom alle undersøkingar, kartleggingar og analyser som er blitt rekvirert frå ulike aktørar i perioden 2009 – 2018. Rapporten vurderer framlegg til reguleringsplan sin påverknad opp mot dei funn som allereie er kartlagt. Rapporten inneheld og vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12.

Når det planens påverknad på landområde (kap. 7.1), trekkast det fram at god massehandtering og omsyn til sjøfugl si hekkeperiode er viktig. Desse momenta er sikra i føresegna § 3.11.2 *Plan for massehandtering* og § 3.9 *Forureining, støy og lukt* bokstav c).

Om tiltak i plan si fysiske påverknad på sjøbotnen (kap 7.2), vurderer forslagsstillar at avbøtande tiltak vert tilstrekkeleg sikra gjennom miljøkrav gitt ved løyver etter sektorregelverk.

Vidare vurderast det frå forslagsstillar at gyteperioda for torsk (februar – april) ikkje vert vesentleg påverka av tiltak i plan. Grunngevinga kjem fram av kap 7.2 og 7.3:

«Med omsyn til gyteområdet for torsk kan legging av sjøleidning vera negativt dersom dette vert gjort i gytetida eller i perioden torskerogna klekkjer. Avstanden til gyteområdet er i overkant av 1 km frå det området der det er sannsynleg at røyrleidningane skal leggjast. Det er difor ikkje vurdert at gyteområdet vert påverka av denne aktiviteten.»

«...Det manglar generell kunnskap om korleis gyteområde vert påverka av utslepp av organisk materiale frå matfiskanlegg. Det er òg uklart i kva grad gytefeltet vert påverka av utsleppet, då utsleppspunkt og straumforhold ikkje er kjent. Det er derfor ikkje mogleg å vurdere påverknaden frå utsleppet på gytefeltet. Det

er likevel grunn til å tru at gytedefeltet ikkje vert vesentleg påverka av utsleppet, i og med at avstanden er såpass stor.»

- Rådmannen si førebelse vurdering er at det knytt for stor usikkerheit til om tiltak i plan kan ha ein påverknad på gytedefeltet eller ikkje. Fram mot 2 gongs handsaming må forslagsstillar vurdere nærare om det kan vere naudsynt å sikra i føresegna at tiltak i sjø ikkje er lov i perioden februar- april. Avbøtande tiltak for gyteperioda er og lista opp i konsekvensutgreiinga på side 55 i vedlegg 5 under kap 7.6.2 siste kulepunkt siste ord.

På bakgrunn av innspel frå offentleg ettersyn vert øvrige tema frå nml rapporten vurdert nærare fram mot og ved 2 gongs handsaming av planforslaget.

Trafikkanalyse (sjå vedlegg 8)

Analysen tek blant anna for seg kva påverknad reguleringsplanen vil ha ved kapasitet på krysset mellom fylkesveg 57 og Storemyra.



Samanfatta er forslagsstillar si vurdering og konklusjon følgjande;

«Det er kun ombygging til rundkjøring som vil gi en akseptabel avvikling i krysset. Imidlertid er dette tiltaket nødvendig primært pga. den planlagte industri- og næringsutbyggingen på Storhamn. Det betyr at en ombygging til rundkjøring må skje uavhengig av det aktuelle planforslaget for landanlegg for oppdrett mm.»

Rådmannen tek trafikkanalysen på noverande tidspunkt til orientering og vil vurdere temaet nærare på bakgrunn av innspel frå offentleg ettersyn.

VA-rammeplan (sjå vedlegg 9)

Det er utarbeidd ei VA-rammeplan datert 2.2.2021, som skal leggjast til grunn for vidare detaljering og byggesakshandsaming. VA-rammeplanen vart sendt til Alver kommune si VVA-avdeling 9.3.2021. Endringar i VA-rammeplan på bakgrunn av uttalen, kjem fram av vedlagt merknadsskjema under punkt 17.

VA-rammeplanen skildrar blant anna løysningar for reinsing, overvatnshandsaming, avrenning, etc. som kan vera relevant å sjå i saman med høyringsinstansar si vurdering av konsekvensutgreidd tema om forureining og klima.

Øvrige vedlegg

Jf. Forskrift om konsekvensutgreiing § 16 still krav om at dei høyringsinstansar som gav innspel til planprogram ved varsel om oppstart og høyring, skal gjerast kjend med fastsett planprogram. Sjå vedlegg 10 for planprogram og vedlegg 13 for vedtak frå kommunestyret i Alver kommune. Vedlegg 11 er merknadsskjema frå varsel om oppstart og høyring. Vedlegg 12 er ei samlefil med alle uttaler som vart sendt inn i samband med varsel om oppstart og høyring av planprogram. Uttalane er sortert i rekkefølge etter plassering i vedlagt merknadsskjema.

Konklusjon

Rådmannen har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer mottatt planmateriale til å ha tilfredsstillande kvalitet for å kunne sendast på høyring og ut til offentleg ettersyn. Vi sluttar oss til hovudformålet med landoppdrett og energitunnellar, samt det planfaglege grepet i planforslaget.

Vedlegg i saken:

12.04.2021	1.Plankart 1av3 A0_26.2.2021	1538485
12.04.2021	1.Plankart 1av3 A0_26.2.2021	1538485
12.04.2021	2.Plankart 2av3 A1_26.2.2021	1538486
12.04.2021	2.Plankart 2av3 A1_26.2.2021	1538486
12.04.2021	3.Plankart 3av3 A0_26.2.2021	1538487
12.04.2021	3.Plankart 3av3 A0_26.2.2021	1538487
12.04.2021	4.Føresegner_26.2.2021_rev2_16.3.2021	1538488
12.04.2021	4.Føresegner_26.2.2021_rev2_16.3.2021	1538488
12.04.2021	5.Planomtale m_KU_9.3.2021	1538489
12.04.2021	5.Planomtale m_KU_9.3.2021	1538489
12.04.2021	6.ROS-analyse_9.3.2021	1538490
12.04.2021	6.ROS-analyse_9.3.2021	1538490
12.04.2021	7.Rapport_NML_9.3.2021	1538491
12.04.2021	7.Rapport_NML_9.3.2021	1538491
12.04.2021	8.Trafikkanalyse_9.3.2021	1538492
12.04.2021	8.Trafikkanalyse_9.3.2021	1538492
12.04.2021	9.VA-rammeplan_2.2.2021	1538493
12.04.2021	9.VA-rammeplan_2.2.2021	1538493
12.04.2021	10.Planprogram_rev-02_19.2.2021	1538494
12.04.2021	10.Planprogram_rev-02_19.2.2021	1538494
12.04.2021	11.Merknadsskjema_oppstart_23.2.2021	1538495
12.04.2021	11.Merknadsskjema_oppstart_23.2.2021	1538495

12.04.2021	12.Samlefil_uttaler oppstart_19.2.2021	1538496
12.04.2021	12.Samlefil_uttaler oppstart_19.2.2021	1538496
12.04.2021	13.Vedtak_fastsett planprogram for Grøn omstilling av Mongstad_25.3.2021	1538497
12.04.2021	13.Vedtak_fastsett planprogram for Grøn omstilling av Mongstad_25.3.2021	1538497

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 09.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
066/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for forlenging av brygge - gbnr 350/3 Øpso
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/16290, datert 07.01.2021, 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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 350/3
Adresse: Øpso
Tiltakshavar/eigar: Per Helge Nord og Ole Henrik Nord/Vigleik Mikal Ypsøy
Klagar: Per Helge Nord og Ole Henrik Nord

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/16290, om avslag på søknad om dispensasjon for forlenging av bryggje.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommunedelplanen for Meland for forlenging av brygge/kai på gbnr 350/3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore behandla av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, sak 20/16290.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak i sak 20/16290 er sendt ut den 08.01.2021. Klagen er mottatt innan den 29.01.2021 og er mottatt innan fristen.

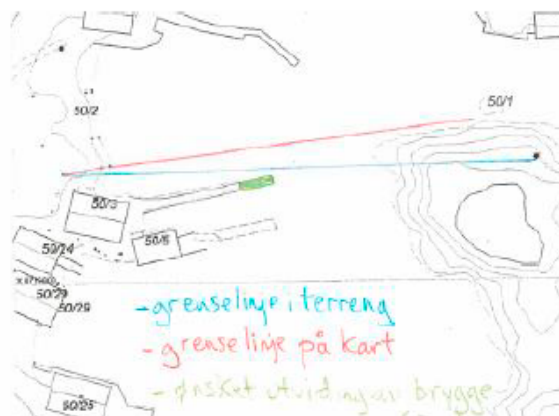
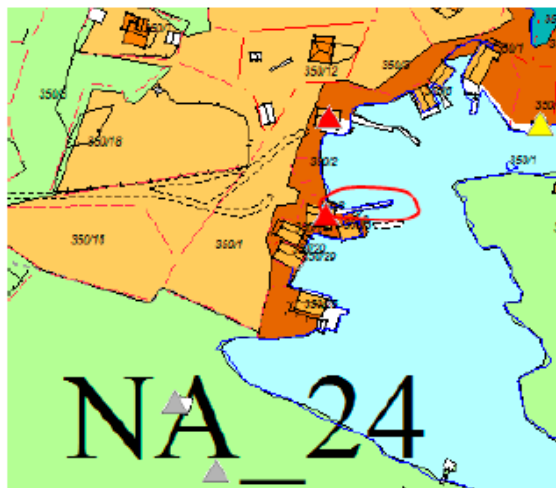
Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 21.04.2021 og blir ikkje 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 innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som naustføremål NA_24 Ypsøy.



Arealstatus for sjøområdet går fram av kommunedelplanen der området er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. I desse områda er tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske ikkje tillatt, under dette flytebrygger og kaianlegg. Av føresegn 1.6.7 i kommunedelplanen går det fram at byggegrensa mot sjø går i føremålsgrensa for naust.

Dispensasjon

Tiltaket har trong for dispensasjon frå byggegrense mot sjø og arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Kart/foto



Billete:



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Kommunen har ikkje sett fordelane opp mot ulempene i vurderinga i søknad om dispensasjon.
- Det er ikkje tilkomst til Øpso via veg, som det står i vedtak om avslag. Øpso er ei øy utan veg til fastlandet, og det er ingen vegar på øya. Ein er avhengig av båt som tilkomst. Begge klagarane reiser til Øpso heile året.
- I avslaget er det vist til at tiltaket vil hindre tilflot til naboeigedomar. Klagarane viser til at tilkomst til naboeigedomar ikkje vert vanskelegare. Det vil fortsatt vere god passasje utanfor brygga etter ei forlenging.
- Med bakgrunn i at andre vil måtte gjere større tiltak og komme i konflikt med nabogrenser og/eller passasje med båt gjennom Øpsevågen, vil ikkje andre sine eventuelle tiltak vere lik som dette tiltaket og difor ikkje skape fare for presedens.
- Forlenging av brygge vil vere einaste moglegheit for å få ein funksjonell båtplass til deira fritidseigedomar.
- Klagar meiner kommunen er unøyaktig på utrekning av ny lengd på brygge. Klagar meiner brygga er kortare enn det kommunen legg til grunn i avslaget.
- Den arkitektoniske stilen vil vere den same og står i forhold til eksisterande brygger i Øpsevågen.
- Det vert vist til landbruksmessige omsyn i vedlegg til klage frå grunneigar.

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:

«Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegn 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 før ein kan 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 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.

Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til Meland og er satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag er sett for å sikre areal til ferdsel, fiske og friluft. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillatast, jf. føresegn 3.3.

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 friluftinteresser, 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.

Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Omsøkte tiltak gjeld forlenging av kai/brygge på uregulert nausteområde NA_24 Ypsøy. Av kommunedelplanensi føresegn i pkt.1.6.8 går det fram at det kan førast opp naust i områda for naust/båtopplag og at plassering av brygger skal skje i fellesanlegg på inntil 15 m².

Isolert sett ser ikkje kommune at tiltaket er i konflikt med planføremål -byggjeområde for naust i denne saka, men tiltaket kjem i konflikt med byggjegrænse mot sjøen.

I føresegn pkt.1.6.7 til KDP Meland står det at for Ypsøy byggjegrænse mot sjø går i arealføremålet for areal for naust. Det er tidlegare etablert både naust og brygge i det aktuelle området. Søknaden om forlenging av brygge/kai vil sikra eigar betre tilkomst til sjø.

Kommunen vurderer i dette tilfelle at ei utviding av brygge med 5 meter slik det er søkt om vil setja omsynet både på land eller i sjø vesentleg til side. Tiltaket får storleik på over 20 meterut i einsmal våg, vil gje inngrep i terreng, og vil hindre tilflot til naboeigedomar.

Kommunen meiner at ei godkjenning av tiltaket slik det er søkt om vil kunne medføre ulemper i forhold til den presedens eit positivt vedtak om dispensasjon vil gje. Det er fleire naustområde i planen og kommunen ser det som uheldig å opna for forlenging av kai og brygger som ikkje er i samsvar med plan verken for byggjegrænse mot sjø eller arealføremålet i sjø. Oppføring av brygger skal skje ved etablering av fellesanleggeller i samsvar med reguleringsplanar. Kommunen meiner at den ulempe eit vedtak om dispensasjon vil gje er klart større enn den fordel det vil vera for tiltakshavar å få forlenge brygge/kai slik det er søkt om.

Vidare har fylkesmannen kome med negativ uttale og kommunene samd med fylkesmannen i at:

«heile Ypsøyområdet har strandsoneverdiar i form av natur og kulturmiljø. Heile område er kartlagt som eit svært viktig friluftsområde i naturbase.no. kommune bør vere varsam med å gje dispensasjon for utviding av brygger i dette området.

Fylkesmannen er også uroa for uheldige presedensverknader ved ei dispensasjon i denne saka.»

Vi viser til at Alver ligg i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det svær mykje til for å gje dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Vilkåra for å gje dispensasjon for forlenging av brygge/kai på gbnr 350/3 er ikkje oppfylt.»

Det vert vist til at kommunen ikkje har sett fordelane opp mot ulempene.

Fordelane ved å gje dispensasjon er at ein får ei større brygge med meir plass til båtar. I tillegg vert det vist til at ein får meir djupne til å kunne legge til båtar heile året, då innerste del av brygge ligg tørt ved fjære. Dette er fordelaktig for dei som skal nytta brygga for å ha tilgang til eigedomane sine heile året. Ulempene er at ein i verste fall kan hindre andre. Ein blokkerer større deler av eit allereie smalt sund der det allereie er fleire andre brygger. Dette bidrar samstundes til at området vert ytterlegare privatisert.

Bileter som er sendt inn viser at det er grunt i området for bryggene, og rådmanne ser at det kan vere eit behov for forlenging av brygger. Likevel er det rådmanne si vurdering at det bør sjåast på felles løysingar for området. Dette er ei øy med båt som einaste tilkomst, difor har alle eit likt behov kva gjeld ein trygg og god tilkomst. Med bakgrunn i at båt er einaste alternativ til tilkomst bør ein i eit så smalt sund sjå på andre løysingar som kan vere felles for fleire eigedommar.

Når det gjeld kva kommunen har lagt til grunn i avslaget om at ein har tilkomst via privat veg, så er dette ein feil som ikkje har vorte fjerna i mal for vedtak. Har fått opplyst at saksbehandlar for avslag har tatt kontakt med klagarane og forklart dette, og at det heile tida har vore klart for saksbehandlar at dette er ei øy med båt som einaste tilkomst. Dette er difor ikkje eit nytt moment i saka.

Når det gjeld naboeigedomar sin tilkomst viser klagarane til at det ikkje vil verte ein situasjon som medfører meir ulempe enn dagens situasjon. Ein vil fortsett ha god passasje i sundet.

Det er i nabomerknad vist til at ein ikkje ønskjer meir utbygging så nært eiga brygge, blant anna då det gjer deira adkomst vanskelegare. I tillegg vert det vist til at dette er ein plass som folk bruker til å symja, padla og lere seg å kjøyre litan båt med påhengsmotor. Det må vere plass til at alle kan «boltre» seg, som Øpso alltid har vore. Born badar der, og det må vere plass til leiken og kosen. Difor vil meir utbygging ha uheldig verknad på staden.

Statsforvaltaren i Vestland har i si uttale vist til at det omsøkte området har strandsoneverdiar i form av natur og kulturmiljø. I tillegg ligg heile Øpso i eit område som er kartlagt som eit svært viktig friluftsområde i naturbase.no. Statsforvaltaren viser til at kommunen bør vere varsom med å gje dispensasjon i dette området kva gjeld utviding av brygger.

Vidare vert det vist til at det ikkje er fare for presedens i denne saka då dei andre bryggene i nærleiken vil måtte gjere større tiltak og komme i konflikt med nabogrenser og/eller passasje med båt gjennom Øpsevågen. Dette skiller deira eventuelle ønskjer om tiltak frå omsøkt tiltak då dette er mindre omfattande. Difor vil denne saka ikkje vere samanliknbar og vil ikkje skape fare for presedens. I tillegg er det vist til at det er landbruksinteresser i denne saka, medan det i andre saker kun vil vere interesser knytt til fritidsbustader.

Tiltakshavarane har i søknaden søkt om dispensasjon for forlengelse av brygge med bakgrunn i føremålet for å kunne ha ein trygg tilkomst heile året for sine fritidsbustader. I klagen er det lagt ved eit vedlegg frå heimelshavar der ein skildrar at ein og i landbruket og vil få nytte av ei forlenging av brygga. Desse momenta er ikkje nemnd i søknad om dispensasjon. Det er difor vanskeleg å sjå at det er landbruksmessige omsyn som er grunnlaget for forlenginga av brygga. Samstundes vert det i klagen vist til at forlenging av brygge vil vere einaste moglegheit for å få ein funksjonell båtplass til deira fritidseigedomar. Her viser Statsforvaltaren i si uttale til at det i 2015 vart tatt inn eit område for spreidd næring og eit for flytebrygger, rett nord for omsøkt område, i kommuneplanen. Det er med andre ord sett av eit areal for å få til gode, trygge og felles løysingar knytt til tilkomst.

Behov rundt tilkomst til fritidsbustader er noko fleire kan relatere til, ikkje berre i dette området men og elles i kommunen. Faren for uheldige presedensverknader er difor stor, og det vil vere vanskeleg å avslå liknande søknader om ein gjer dispensasjon i denne saka. Eit anna moment er faren for utholing i planverket. Kommunedelplan for Meland er ein relativt ny plan som vart vedteken i 2019. Planen har vore gjennom ein omfattande prosess, og det skal difor ikkje vere kurant å gje dispensasjon frå gjeldande plan. Omsynet rundt dette er blant anna forutsigbarheit rundt planane ein har i kommunen og det arbeidet som er gjort med

planen.

Ein kan stilla seg spørjande til kva som er føremålet med forlenginga av brygga. Det kjem fram frå søknad om dispensasjon at det er tilkomst til fritidsbustad som er føremålet med søknaden, og at det er her behovet ligg. Først i klageomgangen kjem det fram moment frå grunneigar at det og er landbruksomsyn knytt til forlenginga av brygga. Kommunen stillar seg uforståande til om det er reelle behov knytt til landbruket med bakgrunn i at det ikkje er grunneigar som har søkt, søknaden nemner og visar ikkje behov knytt til landbruket, og det er allereie ei brygge der i dag.

Ut i frå innsendt dokumentasjon vil lengda på brygga gå for langt ut i sundet. Byggegrense mot sjø går i føremålsgrensa for naust, og det er difor trong for dispensasjon for omsøkte tiltak. Det som er utfordringa i saka er at brygga går såpass langt ut i sundet at ein snevrar inn passasjen meir enn ein må.

Det er positivt at ein ønskjer å følgje same arkitektoniske stil som passar inn til resten av området, men det er ikkje nok isolert sett til at ein kan gje dispensasjon.

Det er rådmannen 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 rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og 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:

05.03.2021	Uttale vedr - Oversender klage på avslag på søknad om dispensasjon for forlenging av brygge til uttale - gbnr 350/3 Øpso	1522698
05.03.2021	Uttale vedr - Oversender klage på avslag på søknad om dispensasjon for forlenging av brygge til uttale - gbnr 350/3 Øpso	1522698
27.01.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for forlenging av brygge - gbnr 350/3 Øpso	1504284
27.01.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for forlenging av brygge - gbnr 350/3 Øpso	1504284
27.01.2021	Vedlegg til klage	1504286
27.01.2021	Vedlegg til klage	1504286
08.01.2021	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 350/3 forlenging av bryggje Øpso	1495231
08.01.2021	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 350/3 forlenging av bryggje Øpso	1495231
28.09.2020	Søknad om dispensasjon frå bygging i strandsone - gbnr 350/3 Øpso	1451726
28.09.2020	Søknad om dispensasjon frå bygging i strandsone - gbnr 350/3 Øpso	1451726
28.09.2020	Situasjonskart	1451750
28.09.2020	Situasjonskart	1451750
28.09.2020	Bilder brygge	1451728
28.09.2020	Bilder brygge	1451728
15.10.2020	Øpso - kart(501396)	1459583
15.10.2020	Øpso - kart(501396)	1459583
09.12.2020	Informasjon frå grunneigar - gbnr 350/3 Øpso	1485763
09.12.2020	Informasjon frå grunneigar - gbnr 350/3 Øpso	1485763
10.11.2020	Uttale - Alver - gbnr 350/3 Øpso - utviding av flytebryggje - dispensasjon	1471499
10.11.2020	Uttale - Alver - gbnr 350/3 Øpso - utviding av flytebryggje - dispensasjon	1471499
29.09.2020	Nabovarsel	1451877
29.09.2020	Nabovarsel	1451877

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 09.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
067/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for riving av delar av bygg og oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 341/31 Skarpeneset
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Alternativ 1:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18713, datert 28.01.2021, 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.

Alternativ 2:

Klagen vert delvis teke til følgje. Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Skarpeneset for takvinkelt og utnyttingstad med heimel i pbl § 19-2. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Fritidsbustad skal oppførast innanfor arealføremål fritidsbustad i reguleringsplanen for Skarpeneset, og ikkje på arealføremål regulert til friområde.
2. Fritidsbustad kan førast opp innanfor føresegn 1.6.14 i kommunedelplanen for Meland.

Vedtak vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 341/31
Adresse: Skarpenesvegen 133
Tiltakshavar/eigar: Frank Ove Eriksen
Klagar: Frank Ove Eriksen v/advokat Christian Grahl-Madsen

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/18713, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål friområde, grad av utnytting og krav om saltak for hyttefelt på Skarpeneset for riving av delar av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformålet friområde, grad av utnytting og saltak for oppføring av fritidsbygg på gbnr 341/31.»

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore behandla av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar v/advokat over delegert vedtak, sak 20/18713, datert 28.01.2021.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak i sak 20/18713 er sendt ut den 01.02.2021. Klagen er mottatt innan den 22.02.2021 og er mottatt innan

fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å førebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 21.04.2021, og blir ikkje behandla 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 regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for hyttefelt på Skarpeneset er definert som fritidsbustad og friområde.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er bygd areal (BYA) 90m² , overbygd veranda vert rekna med.

Dispensasjon

Tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål friområde, grad av utnytting og krav om saltak i gjeldande reguleringsplan.

Kart/foto

Innsendte bilete frå dagens situasjon:



Sett frå syd på kai



Sett frå nord

Topographic map showing a property with various buildings and terrain features. The map includes contour lines, a north arrow, and a scale bar. Key features include:

- Buildings:**
 - eks. brønn (existing well)
 - eks. bygning Gnr / Bnr 41/31 (existing building)
 - annekset (annex)
 - ny hytte (new cabin)
 - ny innbrygge (new mooring)
 - eks. kai (existing pier)
 - eks. Aal (existing Aal)
- Terrain and Elevation:**
 - 341/89 (elevation)
 - 341/90 (elevation)
 - 341/38 (elevation)
 - 341/30 (elevation)
 - 341/30 135 (elevation)
 - 088 (elevation)
 - 100 (elevation)
 - 120 (elevation)
- Other Features:**
 - stiplet linjer viser tilkomst / sti (dashed lines show access / path)
 - terrengprofil A (terrain profile A)
 - terrengprofil B (terrain profile B)
 - terrengprofil C (terrain profile C)
 - terrengprofil D (terrain profile D)
 - terrengprofil E (terrain profile E)
 - terrengprofil F (terrain profile F)
 - terrengprofil G (terrain profile G)
 - terrengprofil H (terrain profile H)
 - terrengprofil I (terrain profile I)
 - terrengprofil J (terrain profile J)
 - terrengprofil K (terrain profile K)
 - terrengprofil L (terrain profile L)
 - terrengprofil M (terrain profile M)
 - terrengprofil N (terrain profile N)
 - terrengprofil O (terrain profile O)
 - terrengprofil P (terrain profile P)
 - terrengprofil Q (terrain profile Q)
 - terrengprofil R (terrain profile R)
 - terrengprofil S (terrain profile S)
 - terrengprofil T (terrain profile T)
 - terrengprofil U (terrain profile U)
 - terrengprofil V (terrain profile V)
 - terrengprofil W (terrain profile W)
 - terrengprofil X (terrain profile X)
 - terrengprofil Y (terrain profile Y)
 - terrengprofil Z (terrain profile Z)



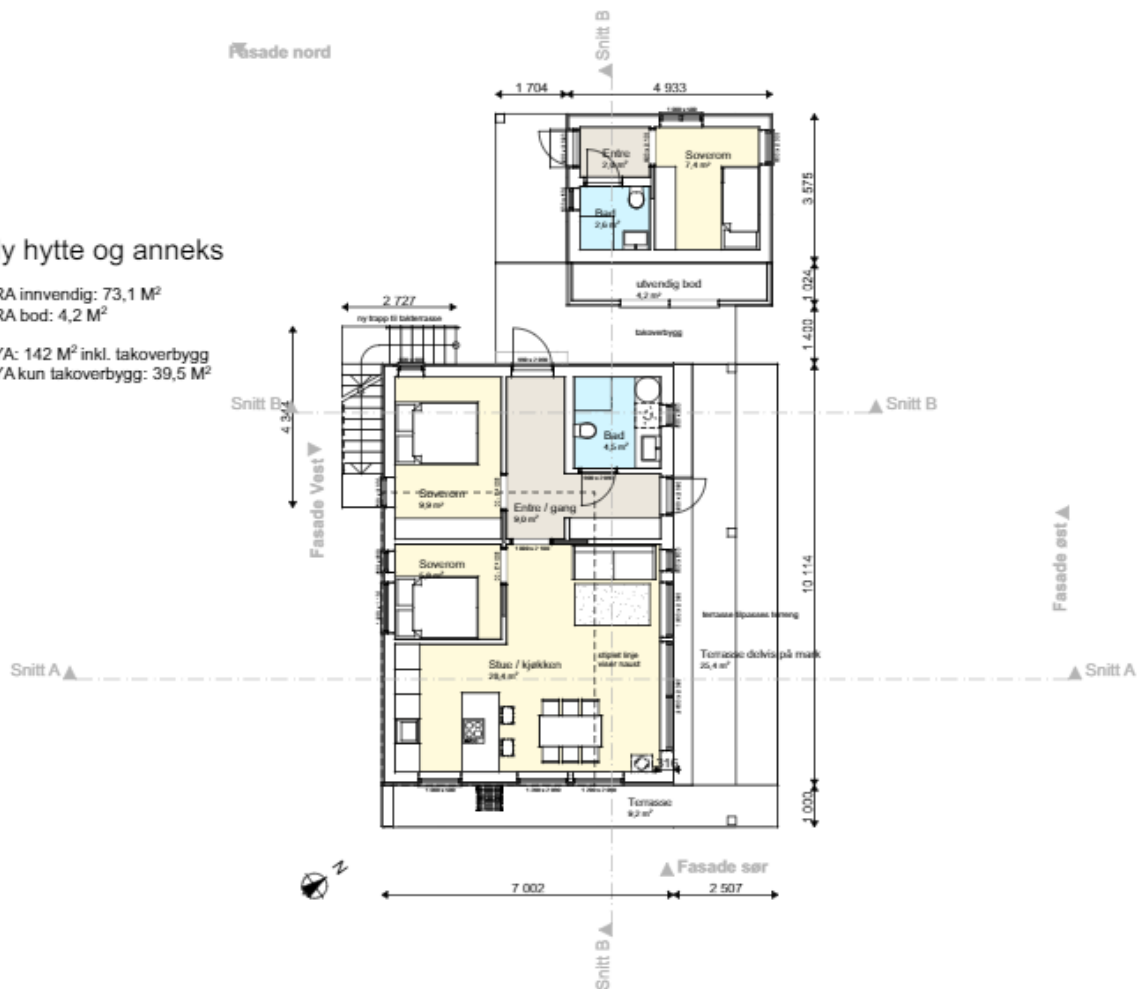
Ny hytte og anneks

BRA innvendig: 73,1 M²

BRA bod: 4,2 M²

BYA: 142 M² inkl. takoverbygg

BYA kun takoverbygg: 39,5 M²



Planskisse ny fritidsbustad:



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Avslaget er basert på ein uriktig arealstatus for området. Området er sett av til bebyggelse, eventuelt med underføremål naust/fortøyningsplass. Plankartet inneheldt feil etter vedtaket ved at vedtatte merknader ikkje blei innarbeida i arealplankart. Ved ein mindre reguleringsendring i 1997 vart det beslutta at feila skulle rettast på nytt i arealplankart, men det vart ikkje gjort for eigedom gbnr. 341/31.
- Avslag på dispensasjon frå grad av utnytting manglar i realiteten grunngjeving. Dette er saksbehandlingsfeil.
- Avslag på dispensasjon frå kravet til takform manglar i enda større grad grunngjeving. Dette er saksbehandlingsfeil.
- Søknaden om dispensasjon er basert på eit uriktig faktisk grunnlag og kommunen har avslått søknaden på eit tilsvarande uriktig grunnlag.
- Avslaget må i sin heilskap opphevast og søknaden om dispensasjon må behandlast på nytt.

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:

«Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som

mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå takvinkel, grad av utnytting og friområde 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Det er i gjeldande plan lagt opp til BYA 90 m2 mens tiltaket er oppgitt til å vera 142 m2 der 39,5 m2 utgjere takoverbygg. Sjølv om ein legg til grunn at gjeldande KPA legg opp til ei utnyttingsgrad på 120 m2, er det i gjeldande reguleringsplan tatt eit val for størrelse på bygningane og kva type bygningar (takform) ein ynskjer i området. Det er også lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland sin uttale i saka.

- Det kjem fram i gjeldande plan at delar av tomta er friområde. Areal regulert til friområde skal ligge som naturområde og vere tilgjengeleg for ålmenta. Utbygging på areal regulert til friområde vil privatisere området og dermed kunne hindre ålmenta sin bruk. I tillegg vil ein dispensasjon skape presedens då same forhold kan gjere seg gjeldande på andre eigedomar i området. Statsforvaltaren i Vestland har i tillegg i sin uttale rådd ifrå dispensasjon frå formål friareal i gjeldande reguleringsplan. Kommunen bør ikkje gje dispensasjon dersom ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå grad av utnytting, saltak og friområde ikkje er oppfylt.

I og med at dispensasjonen ikkje førte fram, er ikkje andre tema vurdert i saka.»

Det vert opna for to alternative vedtak i denne saka. Alternativ 1 er å halde på avslaget i sin heilhet. Alternativ 2 er å gje dispensasjon på vilkår. I det følgjande vert alternativ 1 vurdert først, deretter alternativ 2.

Alternativ 1:

I klagen vert det vist til at avslaget er basert på ein uriktig arealstatus for området, og klagar legg til grunn at ein meiner at området er sett av til bebyggelse og ikkje friområde. Det vert vist til blant anna møtebok frå 1987, når gjeldande reguleringsplan vart vedtatt. Det vert vist spesielt til ein merknad frå heimelshavar til gbnr. 341/54, som i dag er samanføyd med gbnr. 341/14. Heimelshavar Fridhjøf Eeg har i merknad protestert mot at strandlina var regulert til «naust/fortøyningsplass». Merknaden vart teken til følgje, men vart ikkje retta i arealplankartet. Etter ei gjennomgang av møtebok frå 1987 finn vi merknaden det vert vist til, og er som følgjer:

2. Gnr. 41 bnr. 54 - eigar Frithjof Eeg.
Denne eigedomen har eigen strandline. Protesterer mot at strandlina er regulert til naust/fortøyingsplass.

I møtebok for Meland bygningsråd datert 25.06.1987 rår bygningsrådet til at hytteplan over Skarpenes vert godkjent under føresetnad av fleire merknader, blant anna merknad det vert vist til i klagen:

2. Merknad frå Fritjof Eeg, eigar av gnr. 41 bnr. 54, skal takast omsyn til. Heile tomta hans med strandarealet skal ha fargelegging som hyttetomt.

Reguleringsplan vart seinare samrøystes vedteken.

Ein kan derimot ikkje sjå at det ligg føre nokon merknader som omhandlar gbnr. 41/31, no gbnr. 341/31. Som det går fram av merknad ovanfor er det «Heile tomta hans med strandarealet» som skal ha fargelegging som hyttetomt. Det betyr at det gjeld for gbnr. 41/54 som no er samanføyd med gbnr. 341/14, og ikkje andre eigedomar herunder omsøkte eigedom gbnr. 341/31.

Uansett om noko skulle vere feil, og det ikkje er endra er arealplankartet juridisk bindande då det ikkje formelt er endra. Det betyr at det er det vi må forhalde oss til i behandlinga av søknaden. Søknaden er difor basert på eit riktig grunnlag og ein finn ikkje grunnar til å oppheve vedtaket ut i frå denne vurderinga.

Vidare vert det vist til at det ikkje opnar for naust i føremålsbestemmelsen etter pbl. § 25 første ledd nr. 4 frå 1985. Naust opner gjerne ikkje loven for, men det betyr ikkje at det automatisk vert eit byggeområde. Som ein kan sjå på arealplankartet som var før det digitaliserte kan ein sjå i teiknforklaringa at «naust» er ført på som eit tillegg til det som er tiltenkt bruk av friområde, som er park, turveg og leikeplass. Vi kan difor ikkje sjå at det var meininga at friområdet skulle vere regulert til noko anna enn det som kjem fram på arealplankartet til reguleringsplanen for omsøkte eigedom.

Når det gjeld saksbehandlingfeil i form av manglande grunngjeving rundt dispensasjon frå grad av utnytting og kravet til takform i reguleringsplanen må ein sjå på at kommunen *kan* dispensere. Dette bunnar ut i ei vurdering basert på skjønn. Samstundes må fordelane ved å gje dispensasjon vere større en ulempene.

Tillatt utnytting er 90 m², takoverbygd medrekna etter gjeldande reguleringsplan. Storleiken er satt etter eit omfattande arbeid med plan, det same er type tak som saltak. Spesielt ved sjø bør ikkje bygningsmasse vere stort og ruvande. Dette er og noko Statsforvaltaren i Vestland tar opp i si uttale i saka, der dei blant anna skriv

at store fritidsbustader har innverknad på både landskap, grønstruktur og privatisering. Ut i frå verdiane i området ser ein på kart at omkringliggjande fritidsbustader ikkje er store og ruvande. Statsforvaltaren viser vidare til at det er viktig å behalde dei grønne områda langs sjøen, særleg i område med byggjepress. Det er viktig å bevare friområdet som fellesareal då det i dag ikkje er privatisert. Ei nedbygging og privatisering av friområder er uheldig.

Vidare vert det søkt om dispensasjon frå kravet om saltak i reguleringsplanen. Det er i seg sjølv ikkje dei store omsyna å dispensere frå, så lenge det er mindre ruvande og glir betre inn i terrenget. Dette kjem ein meir tilbake til i alternativ 2.

Alternativ 2:

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål friområde, tillatt grad av utnytting og krav om saltak i gjeldande reguleringsplan. Som i vurderinga ovanfor vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål friområde. Ein må difor halde seg innanfor føremålsgrensa for fritidsbustad for dette tiltaket. Endring av arealføremål er ein omfattande prosess som må gjerast gjennom plan, og er ein veg ein kan gå om ein ønskjer å gå i gong med det. Men kommunen ønskjer å vurdere eit anna alternativ i denne saka som mogleg kan tene som ei god løysing.

Tiltaket er for stort både etter gjeldande reguleringsplan og etter kommunedelplan for Meland som er vår næraste referanse. Kommunedelplanen har vore gjennom eit omfattande arbeid og vart vedteken i 2019, og er eit godt referansepunkt på korleis kommunen ønskjer å forvalte areala rundt i kommunen både kva gjeld type tiltak og storleik med meir. I føresegna for kommunedelplan i Meland pkt. 1.6.14, som gjeld tilhøve mellom busetnad og tomt, står det at fritidsbustad skal ha ein maksimal storleik på 120 m² BRA. Kommunen er difor opne for å kunne dispensere for kravet om tillatt grad av utnytting i gjeldande reguleringsplan på 90 m² til å kunne gje opptil 120 m² BRA.

Det er alltid fare for presedens om ein opnar for å gje løyve til større fritidsbustader enn det som står i gjeldande planar, men i dette tilfelle opnar ein for å legge seg på same line over heile kommunen. Eit moment i saka er at gjeldande reguleringsplan er eldre og kommunedelplan er av nyare dato som igjen viser korleis kommunen ønskjer at bygningsmasse skal vere i kommunen.

Ut i frå innsendte teikningar viser det at det er annekset med noko takoverbygg som kjem over føremålsgrensa for friområde. Om ein fjernar annekset i søknad om tiltak og ser til at resten av bygningsmassen ligg innanfor føremålsgrensa er rådmannen positiv til å gje dispensasjon. Når det gjeld saltak er det som i skildringa ovanfor omsyna bak likskap for alle som er omfatta av reguleringsplanen, og at det faktisk er det om er gjeldande reglar for tak på bygningsmasse i området, som er grunnlaget for å ikkje gje dispensasjon. Men ut i frå innsendte teikningar og skildringar av tiltaket ser kommunen at taket ikkje vil vere ruvande i terrenget og mot sjø. I vurderinga er det tatt i betraktning at bygget vært lågare i terrenget og materialbruk som skildra i søknad om dispensasjon.

Bygging innanfor området som er regulert til fritidsbustad vil ikkje endre bruken av eigedomen, då det allereie er ein eksisterande fritidsbustad der. Sjølv tiltaket er godt tilpassa terrenget og vil difor ikkje få vesentleg endra verknad mot sjø. Det gjer at tiltaket ikkje vil auka privatisering i strandsona då eigedomen i dag er brukt som fritidsbustad.

Etter ei samla og konkret vurdering vert det gjeven dispensasjon på følgjande vilkår:

1. Fritidsbustad skal oppførast innanfor arealføremål fritidsbustad, og ikkje på arealføremål friområde.
2. Fritidsbustad kan førast opp innanfor føresegn 1.6.14 i kommunedelplanen for Meland.

På bakgrunn av det vil kommunen komme med to alternativ til vedtak i saka.

Alternativ 1 er at klagen ikkje vert tatt til følgje, og saka vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Alternativ 2 er at klagen delvis vert teken til følgje ved at ein gjer dispensasjon på følgjande vilkår:

1. Fritidsbustad skal oppførast innanfor arealføremål fritidsbustad, og ikkje på arealføremål friområde.
2. Fritidsbustad kan førast opp innanfor føresegn 1.6.14 i kommunedelplanen for Meland.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje utan vilkår. Ein kan kun gje dispensasjon på vilkår i denne saka. Om ein ved søknad om tiltak fjernar anneks og heldt seg innanfor arealføremål fritidsbustad vil ein vere innanfor vilkåra for at kommunen kan gje dispensasjon i denne saka.

På denne bakgrunn rår rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følgje i alternativ 1, eller at søknaden delvis vert tatt til følgje og dispensasjon vert gjeven på vilkår som opplista i alternativ 2.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren

- eller hans fullmektig. Klagen bør grunnlegges, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomføres selv 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:

12.02.2021	20/18713-21/5787 Klage over vedtak om avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 341/31 Skarpeneset	1511148
12.02.2021	20/18713-21/5787 Klage over vedtak om avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 341/31 Skarpeneset	1511148
27.01.2021	Alver kommune	1504365
27.01.2021	Alver kommune	1504365
27.01.2021	sett fra syd på kai	1504366
27.01.2021	sett fra syd på kai	1504366
27.01.2021	sett fra nord	1504367
27.01.2021	sett fra nord	1504367
27.01.2021	Planskisse ny hytte	1504368
27.01.2021	Planskisse ny hytte	1504368
01.02.2021	Avslag til søknad om dispensasjon - gbnr 341/31 Skarpeneset	1503556
01.02.2021	Avslag til søknad om dispensasjon - gbnr 341/31 Skarpeneset	1503556
11.01.2021	Uttale - Alver - 341/31 Skarpeneset - riving deler av bygg - oppføring fritidsbustad - dispensasjon	1496485
11.01.2021	Uttale - Alver - 341/31 Skarpeneset - riving deler av bygg - oppføring fritidsbustad - dispensasjon	1496485
03.12.2020	Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av fritidsbustad på Gbnr 341/31 Skarpeneset	1483284
03.12.2020	Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av fritidsbustad på Gbnr 341/31 Skarpeneset	1483284
03.12.2020	Søknadstegninger - 115219218 - Ny hytte, Skarpeneset	1483289
03.12.2020	Søknadstegninger - 115219218 - Ny hytte, Skarpeneset	1483289
09.03.2021	mappe 1.pdf	1524744
09.03.2021	mappe 1.pdf	1524744

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 10.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
068/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

**Klage på dispensasjon og løyve til gjenoppbygging av naust - gbnr 60/28 Langenes
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert tatt til følgje og vedtak gjort av Utval for areal, plan og miljø i sak 20/13255 (005/21) datert 20.01.2021 vert omgjort og det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust i tråd med Alver kommune sitt vedtak datert 30.10.2020.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindås eller frå byggjegrænse mot sjø jf. pbl § 1-8 for gjenoppbygging av naust.

Med heimel i pbl §§ 20-3, jf. § 20-2 og 20-1 vert det ikkje gjeve løyve i eitt trinn for gjenoppbygging av naust som omsøkt.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 60/28 Langenes
Adresse: Langeneset 82, 5912 Seim
Tiltakshavar/eigar: Helge Langenes
Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, sak 20/13255, om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindås og byggjegrænse mot sjø i pbl. § 1-8 for oppføring av naust og byggjeløyve for naust.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

APM- 005/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og byggjegrense mot sjø, jf. pbl § 1-8, for oppføring av naust. Med heimel i pbl §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1, vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av naust som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket er følgjande:

- *Oppføring av naustet vil ikkje føre til nokon terrenginngrep sidan det skal byggjast på stad der det har vore bygning før.*
- *Fotavtrykket (BYA) vil ikkje vere større enn det opprinnelege naustet/ sjøbua.*
- *Naustet er eit viktig kulturminne som vil vere tro mot original og lokal byggeskikk og tidlegare sjøbu.*
- *Bygget vil ikkje verte ruvande eller dominerande på denne staden*
- *Naustet får eit fint arkitektonisk uttrykk med tradisjonelle naudsynte funksjonar.*
- *2. etasje skal ikkje nyttast til hytteliknande bruk.*
- *Naustet vil bidra til å oppretthalde kystkulturen. Presedensverknaden er ikkje tilstades då det her er snakk om gjenoppbygging av eit tidlegare bygg på staden.*

Utval for areal, plan og miljø meiner at 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.

Saka blei samrøystes vedteke.

Saka gjeldt søknad om oppføring av naust med bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 66 m² og bygd areal (BYA) ca. 45 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 28,5 % BYA. Naustet skal erstatte et tidlegare naust som vart teken av ein vinterstorm i januar 1994, totalskadd og rive. Grunnmur og slipp sto att. Det opprinneleg naustet vart bygd på 1930 talet og var tilrettelagt for fiske og fungerte som ei viktig attåtnæring til hovudbruket – gbnr 60/1. Søkjar ønskjer å føre opp eit nytt naust for å gjenskape ein kopi av det opprinnelege naustet som stod på eigedommen.

Alver kommune gav avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust i vedtak datert 30.10.2020. Tiltakshavar klaga på avslaget. Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte den 20.01.2021 der klagen vart tatt til følgje og det vart gjeve dispensasjon for oppføring av naust.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø den 20.01.2021.

Det er gjeve uttale til klagen frå ansvarleg søkjar Langenes Bygg i brev datert 12.03.2021.

Det er gjeve utsett iverksetting av vedtak gjort av utval for Areal, plan og miljø i brev datert 25.02.2021.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 20/13255 er sendt ut den 29.01.2021. Klagen er mottatt den 19.02.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å førebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte 21.04.2021, og vert ikkje handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland v/setjestatsforvaltar 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

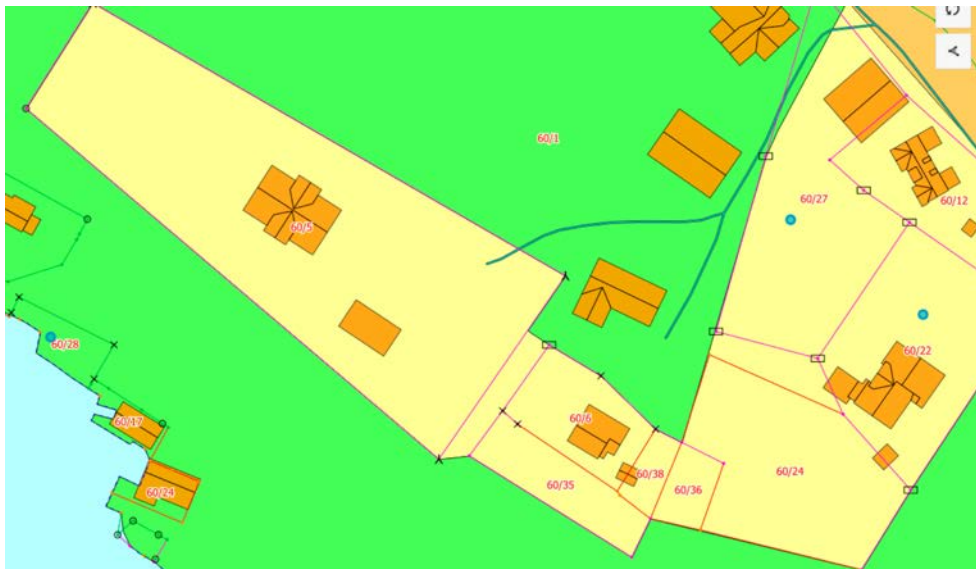
Eigedomene ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan sin arealdel (KDP) for tidlegare Lindås kommune 2019-2031 er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås kommune og § 1-8 i plan- og bygningslova for byggjeforbodet i strandsona.

Kart/foto

Utsnitt frå kommuneplanen



Bilete av naustetomta vedlagt søknaden:

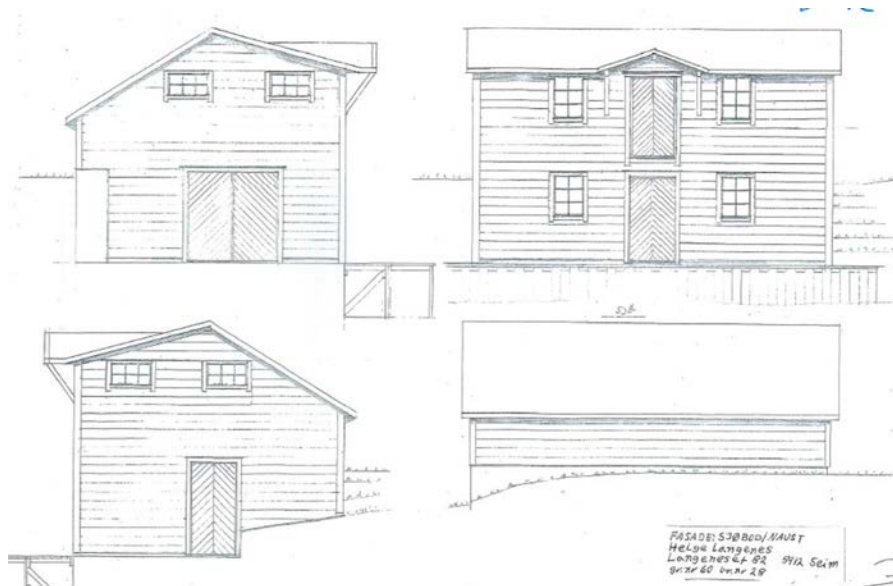




Situasjonskart datert 31.10.2019:



Teikningar av sjøbod/naust lagt ved søknaden



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Statsforvaltaren (tidlegare Fylkesmannen) rådde i frå dispensasjon i brev av 07.09.2020. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden.

I vår uttale la vi vekt på at:

Sjølv om det tidlegare har stått eit naust her, så er det lenge sidan, og dispensasjonen må vurderast utifrå dagens situasjon.

Vi var særleg kritisk til storleiken på naustet.

Det omsøkte naustet er tenkt ført opp på same stad som naustet som vart rive i 1994. Etter det vi kan sjå så ligg det igjen ein betongplating og båtopptrekk på staden. Den nærliggande strandsona består av nokon naust og brygger. Terrenget er bratt i området, med få stader ein kan kome seg heilt ned til sjøen. Det omsøkte området ser ut til å vere eit område ein kan gå ned til i dag og at den vidare ferdseilen langs stranda vil verte vanskeleggjort dersom bygget det er søkt om vert oppført. Det er viktig at ein ikkje privatiserer slike områder.

I vedtaket om dispensasjon er det lagt vekt på at naustet er eit viktig kulturminne. Det er ikkje dokumentert kva verdi det originale naustet hadde som kulturminne, og eit nytt bygg av liknande utsjåande vil uansett ikkje ha same kulturminneverdi som naustet som vart rive i 1994. Vi kan ikkje sjå at dette er eit relevant argument i

denne saka.

Statsforvaltaren er også uroa for at ein dispensasjon kan føre til at det vert vanskeleg å avslå liknande søknader i framtida, og at ein kan få ei bit for bit nedbygging av strandsona. Alver kommune kan ha mange områder der det tidlegare har stått eit eldre naust som ein ønsker å bygge opp igjen. Vi kan ikkje sjå at dette er ei unik sak.

Det omsøkte naustet treng dispensasjon frå både LNF-formålet og frå byggjeforbodet i strandsona, i tillegg er det vesentleg større enn det overordna plan tillét i formål der ein kan oppføre naust. Vi minner også om at området ligg i sone 2 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det svært mye til for å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona. Området ligg også i Den indre farlei, der landskapet generelt er ein av dei viktige kvalitetane i strandsona. Vi meiner området har viktige strandsoneverdiar som vert tilsidesett ved nedbygging og auka privatisering. Storleiken på naustet er særleg skjerpande.

Statsforvaltaren i Vestland vurder etter dette at pbl § 1-8, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon for oppføring av naust som omsøkt. 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.

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

Uttale til klagen

I uttale til klagen frå ansvarleg søkjar er hovudargumenta følgjande:

Nøstet fører ikkje til noken stenging eller lukking av tilkomsten til strandsone. Eksisterande støttemurar mot terreng og mur/slipp mot sjø er fleire plassar iferd med å rase ut, om det skjer vil tilkomsten til strandsonen i dette området bli sterkt redusert. Ved ein gjenoppbygging av naustet vil området rundtnøstet, murar, kai og slipp bli oppgradert og vedlikeholdt slik at tilkomsten heller vil bli bedre. Tomten er fradelt som naustetomt.

Tomten er etablert og tilrettelagt for nøst langt tilbake i tid. Det samme gjelder nødvendige murar mot sjø og terreng, murane er i hovedsak utført i naturstein. Oppsettingen av nytt naust fører ikkje til noken endring av strandsone eller nye terrenginngrep. Kaien og slippen som ligg foran nøstet egner seg godt til soling, bading og fisking i fjøra, og det har området blitt brukt til i fleire generasjoner av dei som bur eller har hytte på Langenes,

samt tilreisande og besøkande. Denne plassen er og blir tilgjengelig for alle.

Storleiken på naustet blir slik fordi vi vil sette det opp på eksisterande grunnmur og slik unngå terreng inngrep og endringer i strandsona, samt gjenskape ein mest mulig tro kopi av det gamle naustet som var eit fiskar naust med notloft. Naustet var hovednaust på Langenes i fleire generasjoner då fiske var ei viktig attåt næring til gardsbruk.

Nøstet vil bli brukt av heile familien til Helge Langenes som omfattar voksne barn og barenbarn som i dag ikkje har tilgang til sjø der dei bur. Ved bygging av dette nøstet vil familien få ein mykje bedre mulighet for tilgang til sjø og lagring av båtar, fiskeutstyr og lignande.

At naustet ikkje skal ha kulturhistorisk verdi verkar litt underlig då det skal byggjast opp igjen som ein kopi av det originale naustet som har historie til bake til tidlig på 1900talet. Med tanke på campingplassen på Kaldneset som ligg på andre sida av Langenesvågen knappe 100m frå naustet full av campingvogner og spikartelt, må det være viktig med tiltak som tar vare på og gjenskaper mest mulig av det gamle naust miljøet i Langenesvågen

Å argumentere for at bygging av dette naustet vil føre til press for ei bit for bit nedbygging av strandsona verkar urimelig då dette er ein etablert naustetomt der byggegrunn for naust er tilrettelagt frå før fordi det har stått eit naust der tidligare. Det må og nemnast at det i hyttefeltet Buskeneset som ligg på andre sida av Kaldneset ca 5-600m vest for naustet er satt opp ei naustrekke med 8 naust for nokre år sidan.

Når det gjelder Den indre farleia så er ikkje nausta i Langenesvågen synlige frå leia som nordvest for Langenes noke derimot campingplassen på Kaldneset samt hytter og naust på Buskeneset er. Den indre farleia handler vel om å ta vare på landskap og miljø noko vi meiner dette tiltaket gjør. Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil være til ulempe naboer, området og miljø eller redusere den visuelle verdien av Den indre farleia.

Det er lagt ved fleire bilete som illustrerer fleire av momenta i uttalen til ansvarleg søkjar, sjå fullstendig uttale som er vedlagt saka.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort i avslaget og ved handsaminga av klagen på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Tiltaket krev dispensasjon i frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindås og den generelle byggjegrænse mot sjø jf. pbl § 1-8.

Kommunedelplanen er det øvste styringsdokument innafor arealforvaltninga. Prosess fram mot ferdig plan er omfattande der både lokale og regionale omsyn skal takast vare på.

Byggjegransa mot sjø skal ta vare på de mest verdifulle områda langs kysten. Den skal sikre at desse områda så langt som mogeleg er open og tilgjengeleg for ålmenta.

Det går fram av søknad om dispensasjon at naustet var bygga på 30-talet og var viktig for gardsdrifta. Det er eit ønske å bygge opp att naustet slik det opphavleg var og ein har basert seg på historiske bileter i den prosessa.

Tilgang på sjø har vore viktig for landbruket, og det er framleis slik at landbruksareal som grensar mot sjø, så langt som mogeleg skal høre til garden.

Omsøkte eigedom er fråskilt frå garden og er no ei fritt omsetteleg eigedom. Det må difor også settast krav til tilkomst og parkering i naturleg nærleik til naustet.

Det ligg ei sone for heilårsbustad i nærleiken av dette området, som sterkt bidrar til privatisering og kan gjere tilkomst til naust krevjande å få avklart. Det er ikkje sagt at ein ikkje finn ei god løysing på dette, men ein bør sjå på det i ei overordna prosess der ein kan vurdere kva eigedomar i strandsona ein kan gjere om til reine naustetomtar.

Når det gjeld naustet sin storleik viser vi til kommunedelplanen si føresegn 3.4.5 bokstav b for LNF-spreidd naust:

«Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltståande eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.»

Bruksareal på omsøkte naust er på om lag 66 m² og inneheld to etasjar med utkraging. Sjølv om dette er eit tradisjonsbygg og har vore naudsynt for garden i sin tid, er det ikkje lengre trong for desse bygga i dag. Dei utgjer eit viktig kulturminne, og slik sett er det eit argument for å legge til rette for gjenoppbygging. Men då må ein sjå på det i ein større samanheng for å sikre ei god arealutvikling av strandsona. Det må liggje særskilte moment til grunn for å kunne opne opp for dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, men også for LNF-føremålet. Vi kan ikkje sjå at det per no er synleggjort i denne saka, og finn difor ikkje at vi kan godkjenne søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og arealføremålet LNF.»

Det er dagens krav og omsyn i LNF-område og strandsona som er gjeldande ved søknad om dispensasjon og løyve til etablering av naust. Naustet, som eit viktig kulturminne og bidragsyter til å oppretthalde kystkulturen samt årsaka til at opprinneleg naust vart reve, er ikkje omsyn som skal vektleggast etter LNF-føremålet eller byggeforbodet i strandsona.

Omsyn som kan vektleggast for strandsona i vår sak er landskapsverkanene og omsynet til strandsoneverdiene. Verknad på landskapet og oppleving av landskap med eit større naust vil skape større merksam frå sjø slik at naustet vert meir dominerande i landskapet. Landskapsverkanene vert soleis negativt råka. Det kan også leggast vekt på auka privatisering og nedbygd strandsone med eit større naust samt uheldig presedensverknad, der like saker vert behandla likt.

Rådmannen forstår søkjar sitt ønskje om å bygga opp att naustet på eigedommen og at det skal framstå som ein kopi av det naustet som tidlegare stod på eigedommen. Søkjar meina at omsynet til privatisering i strandsona ikkje gjer seg gjeldande då dette er ein eksisterande naustetomt og at byggegrunn for naustet er

etablert frå før.

Det er mange liknande saker i Alver kommune, der det er etablerte naustetomtar der heile eller delar av eldre naust er vekk. Rådmannen kan derfor ikkje sjå at dette er særskilte omsyn som kun gjer seg gjeldande i denne saka. Ein dispensasjon i denne saka vil kunne skape presedens for andre liknande saker og kan dermed føre til ei uheldig nedbygging av strandsona og auka privatisering og mindre tilgjenge for ålmenta.

Når det gjeld storleiken på naustet det er søkt om viser rådmannen til føresegnene i

kommunedelplanen for Lindås, der det er føresegner om storleik for oppføring av naust , både i byggeområda for naust og innanfor område for LND spreidd naust:

Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust bør ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°.

Det er uheldig å tillate eit større naust enn det som kommunedelplanen opnar for. Statsforvaltaren er tydeleg i sin klage på at det særleg er storleiken på naustet som er skjerpande i denne saka.

Naustet som det vert søkt om i denne saka har eit bruksareal på om lag 66 m² og inneheld to etasjar med utkraging og har måleverdig areal i begge etasjar. Sjølv om dette er eit tradisjonsbygg og har vore naudsynt for garden i sin tid, så er det ikkje lengre trong for desse bygga i dag då naustetomta ikkje lenger tilhøyrar garden og naustet skal ikkje nyttast som ledd i attåttnæring til garden i form av fiske.

Sjølv om naustet er eit viktig kulturminne, så høyrer naustet av denne storleik heime i ein planprosess, der strandsona og LNF føremålet vert vurdert og utreda i ein større samanheng.

Rådmannen si vurdering i denne saka er at omsyn bak LNF- føremålet og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side dersom det vert gjeve dispensasjon for gjenoppbygging av naust. Når omsyna vert vesentleg sett til side, er ikkje vilkåra for å gje dispensasjon til stades, jf. pbl. §19-2. Rådmannen har derfor ikkje vurdert fordelar og ulemper ved tiltaket.

I uttalen til klagen frå ansvarleg søkjar er det vist til oppført nausttrekkje på Buskeneset. Denne nausttrekkja er regulert til byggeområde for naust i reguleringsplanen for Buskeneset og utbygginga er vurdert i ein planprosess. Utbygginga av naust på Buskeneset og denne saka er ikkje samanliknbare då planstatusen for eigedommane er forskjellige.

Konklusjon

Det er rådmannen 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 rådmannen til at klagen frå Statsforvaltaren i Vestland vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovas § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen 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 Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann 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:

10.04.2021	Søknad om tillatelse til tiltak	1540865
10.04.2021	Søknad om tillatelse til tiltak	1540865
10.04.2021	Uttale til klage på disp og løyve til etablering av naust	1540852
10.04.2021	Uttale til klage på disp og løyve til etablering av naust	1540852
12.04.2021	E-post	1540853
12.04.2021	E-post	1540853
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540854
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540854
10.04.2021	Klage på dispensasjon for oppføring av naust - Alver - 60/28 Langenes	1540855
10.04.2021	Klage på dispensasjon for oppføring av naust - Alver - 60/28 Langenes	1540855
10.04.2021	Vedlegg til klage - Dokument 5 og 6 til saka	1540856
10.04.2021	Vedlegg til klage - Dokument 5 og 6 til saka	1540856
10.04.2021	Vedlegg til klage - Skøyte	1540857

10.04.2021	Vedlegg til klage - Skøyte	1540857
10.04.2021	Vedlegg til klage - Naboerklæring og foto (dok 1-2-3)	1540858
10.04.2021	Vedlegg til klage - Naboerklæring og foto (dok 1-2-3)	1540858
10.04.2021	Klage på avslag på søknad om etablering av naust	1540859
10.04.2021	Klage på avslag på søknad om etablering av naust	1540859
10.04.2021	Vedlegg Q-1 Bileter	1540860
10.04.2021	Vedlegg Q-1 Bileter	1540860
10.04.2021	Følgeskriv	1540861
10.04.2021	Følgeskriv	1540861
10.04.2021	Nabovarsel	1540862
10.04.2021	Nabovarsel	1540862
10.04.2021	Dispensasjonssøknad	1540863
10.04.2021	Dispensasjonssøknad	1540863
10.04.2021	Opplysningar om ytre rammer og bygningsspesifikasjon	1540864
10.04.2021	Opplysningar om ytre rammer og bygningsspesifikasjon	1540864
10.04.2021	Uttale - gbnr 60/28 Langenes - gjenoppbygging av naust - dispensasjon	1540866
10.04.2021	Uttale - gbnr 60/28 Langenes - gjenoppbygging av naust - dispensasjon	1540866
10.04.2021	Teikningar	1540867
10.04.2021	Teikningar	1540867
10.04.2021	Kart	1540868
10.04.2021	Kart	1540868
10.04.2021	Avslag på søknad om etablering av naust - gbnr 60/28 Langenes	1540869
10.04.2021	Avslag på søknad om etablering av naust - gbnr 60/28 Langenes	1540869
12.04.2021	Klage på avslag på søknad om etablering av naust - gbnr 60/28 Langnes	1540870
12.04.2021	Klage på avslag på søknad om etablering av naust - gbnr 60/28 Langnes	1540870

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 11.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
069/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

**Klage på løyve på vilkår for oppføring av garasje - gbnr 343/90 Ryland
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18935 datert 05.02.2021 vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 29-1 og 29-2.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 343/90 Skurtveit
Adresse: Rosslandsvegen 1422

Tiltakshavar/eigar: Bjarte Skurtveit
Klagar: Ansvarleg søkjar Fjeldstad og Sandvik TømrerTeam AS på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld søknad om oppføring av frittstående garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 44,9 m² og bygd areal (BYA) opplyst til 62,6 m², samt oppføring av fleire tilbygg/påbygg til einebustad. Tilbygg/påbygg bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 1 07m² og bygd areal (BYA) opplyst til ca. 1 20m². Utnyttingsgrad er opplyst til 23,4 % BYA.

Det vart gjeve løyve til oppføring av tilbygg til bustad og garasje på vilkår i vedtak datert 05.02.2021.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

VEDTAK:

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

garasje og tilbygg til einebustad på følgjande vilkår:

1. Tilbygg til bustad skal etablerast som vist i situasjonsplan datert 28.09.2020 og teikningar vedlagt søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

2. Frittliggjande garasje skal oppførast utan arker. Garasje skal ikkje ha rominndeling. Reviderte teikningar skal sendast inn seinast samstundes med søknad om bruksløyve/ferdigattest.

3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før tiltaka vert teke i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Ansvarleg søker har på vegne av tiltakshavar sendt inn klage på vedtaket. Klagen gjeld vilkåra i vedtaket som gjeld for omsøkte garasje.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak datert 05.02.2021.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtaket er sendt ut den 07.02.2021. Klagen er mottatt innan den 24.02.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 21.04.2021, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Planstatus

Eigedommen er regulert til bustadføre mål, område BFS6d, i områdereguleringsplan for Rylandshøgda, planid.

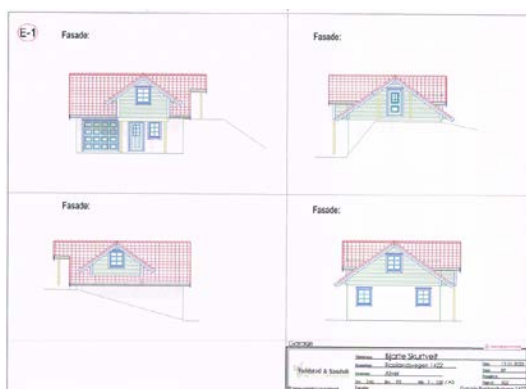
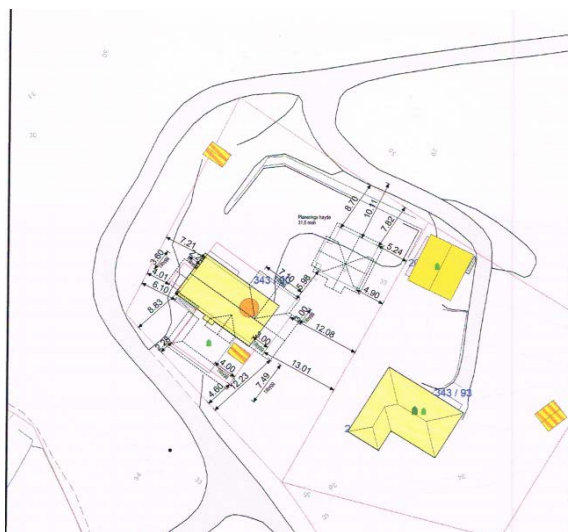
1256-20160004.

Dispensasjon

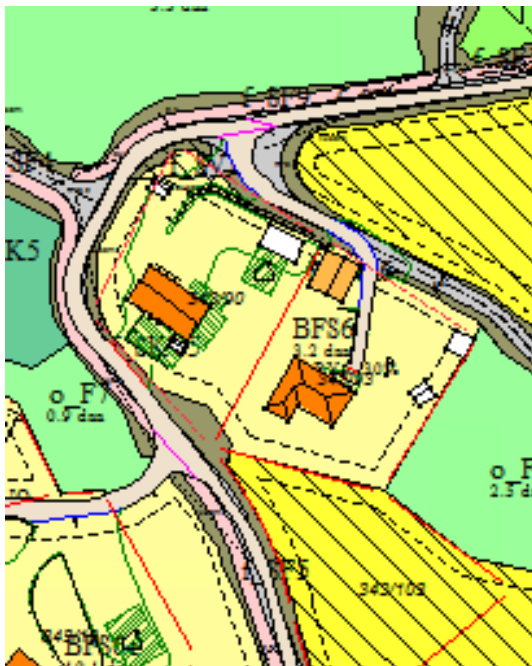
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Kart/foto

Situasjonskart og teikningar vedlagt søknaden:



Plankart/oversiktsfoto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Kommunen meiner at garasjen ikkje er utforma i tråd med sin funksjon og legger dette sammen med PBL § 29-1 til grunn for vilkår om at garasjen skal førast opp utan arker. Kommunen konkluderer med at arker på ein garasje som ikkje har målbart areal på loftet er i strid med estetikken og føremålet.

Dette er vi sterkt uenig i. Sjølv om garasjen ikkje har målbart areal på loftet er det fremdeles areal som er godt brukende til for eksempel lagringsplass m.m. Og arker gjer at det blir enda bedre plass til nettopp dette, noko tiltakshaver ønsker. Arker med vinduer gjer og at det blir bedre inn slepp av naturlig lys.

PBL § 29-1 seier ingen ting om at arker på ein garasje som ikkje har målbart areal ikkje har ein funksjon. Vi meiner at arkene på garasjen har ein funksjon både i forbindelse med bedre plass på loftet for lagring og med tanke på estetikken og den visuelle kvaliteten både i seg sjølv og spesielt med tanke på omjevnaden.

Kommunen vurderer og at arkene på garasjen er for dominerende i forhold til sin enkle form og volum. Vi stiller oss kritisk til denne vurderingen da det ikkje er nokre klare kriterier på størrelses forholdet mellom ark og bygget ellers. Dette vil da bli vurdert i forhold til skjønn og dermed kan to par auge ha forskjellig oppfatning av samme objekt. Vi vil i forbindelse med dette og fremheve at det i forbindelse med nabovarslinga ikkje er mottatt merknader fra naboer.

Vi er og kjent med at det er lignende garasjer i kommunen med arker som heller ikkje har målbart areal på loft. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsi at det også bør gis tillatelse for garasjen som den er omsøkt med arker.

Videre fremhever kommunen at garasjen ser ut som ein bustad med 6 vinduer og to dører. At ein garasje har både vinduer og dører er etter vårt skjønn ikkje unormalt og er ikkje annet enn forventet. Og om ein ser i diverse

kataloger frå garasje leverandører kan ein finne garasjer som minner om den garasjen vi har søkt om.

Etter vår oppfatning ut i fra begrunnelsen for satte vilkår gitt i løyvet. Virker det som

kommunen har ein underliggende bekymring for at garasjen som er omsøkt skal brukes til annet formål enn det som er oppgitt i søknaden. Vi kan stadfeste at dette ikkje er tilfelle og at garasjen skal brukes som garasje/verksted og lagringsplass.

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:

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal ha gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde omgjevnader og plassering.

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar når det gjeld tilbygg til bustad. Når det gjeld garasje så meiner kommunen at tiltaket ikkje er utforma i tråd med sin funksjon. Garasjen ser ut som ein bustad med 6 vindauga og to dører på fasadeteikningane og fleire arker. Etter vår vurdering vert arker på garasje for dominerande på bygningen sin enkle form og volum, som ikkje er tilpassa byggets funksjon.

Vi har spurt søkjar i brev av 21.01.21 om å vurdere å fjerne arkene og tilpasse garasjen til sin opphavleg funksjon. Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar i brev av 22.01.21 opplyst at:

1. Etter vår vurdering er garasjen tegnet som den er for nettopp å bidra til at bygget både i seg sjølv og spesielt i forhold til omgjevnaden skal ha eit godt estetisk uttrykk. Garasje er etter vårt skjønn ikkje dominerende i forhold til boligen, men har dei samme visuelle kvalitetar som gjer at bygga harmonerer. Vi meiner også dette går fram av vedlagt -bilde vedlegg 1-. Videre er bygget etter vår meining plassert på ein sann måte at det skal gli inn i omgivelsene, med inntil fylte vegger på fleire sider. Vi vil også presisere at det ikkje er komme inn merknader frå naboer i forbindelse med nabovarsling av tiltaket. Naboer har derimot uttrykka at arkene gir garasjen ein finere fasade.

Avslutningsvis vil vi trekke fram at plan- og bygningsloven § 29-2 ikkje viser til nokre spesifikke kriterier for kva gode visuelle kvalitetar og god plassering er. Men at dette skal vurderes etter kommunens skjønn. Vi stiller oss kritisk til at dette eventuelt skal vera ein avgjørende faktor for utfallet av saksbehandlingen. Dette da 2 par auge kan ha forskjellig syn/oppfatning av samme objektet. Og at omsøkt garasje etter vårt skjønn ikkje har soleklare forskjeller på visuelle kvalitetar i forhold til boligen.

Søkjar kjem med følgjande illustrasjonar på bustad og garasje:



Kommunen viser til PBL §29-1 i vurdering av tiltaket:

§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

Kommunen har vurdert estetikken på garasjen og konkluderte med at arker på ein garasje som ikkje skal ha målbart areal på loftet er i strid med føremålet.

Det vert stilt følgjande vilkår for utforming av garasje:

Garasje skal oppførast utan arker.

Garasje skal ikkje ha rominndelinga.

Reviderte teikningar skal sendast inn seinast samstundes med søknad om bruksløyve/ferdigattest.

*Det følgjer av pbl §§ 29-1 at «Ethvert tiltak etter **kapittel 20** skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov».*

*Vidare går det fram av pbl § 29-2 at «Ethvert tiltak etter **kapittel 20** skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens2 skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

Vurdering av visuelle kvalitetar er basert på ei skjønnsmessig vurdering.

Rådmannen si vurdering av den omsøkte garasjen er at arkene utgjør eit framandelement på garasjen, og gjer at garasjen får ei utforming som gjer at bygningen ikkje objektivt klart framstår som ein garasje. Vidare gjer arkene at garasjen får eit meir dominerande uttrykk, enn om det vert bygd garasje utan arkar. Sjølv om det finns garasjar som er oppført med arkar, har det vore ein streng praksis for at garasjar ikkje vert oppført med ark i kommunen. Når det gjeld omsynet til søkjar sitt ønske om mest mogeleg areal til lagring på loftet, så vil det vere areal att til lagring etter at arkene er fjerna, men eit mindre areal enn søkjar ønskjer. Vidare kan ikkje rådmannen sjå at ønskje om meir lys inn på loftet kan vere eit argument for at arkene skal godkjennast, og at meir lys inn på loftet kan løysast på annan måte enn med ark med vindauge.

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

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av 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. Spørsmål 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. Spørsmål 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:

24.02.2021	Klage på vilkår i vedtak i sak - gbnr 343/90 Rydland	1517261
24.02.2021	Klage på vilkår i vedtak i sak - gbnr 343/90 Rydland	1517261
24.02.2021	Klage på vilkår i vedtak i saknr 2018935, gbnr 34390	1517262
24.02.2021	Klage på vilkår i vedtak i saknr 2018935, gbnr 34390	1517262
07.02.2021	Løyve til oppføring av tilbygg til bustad og garasje på vilkår gbnr 34390 Ryland	1508199
07.02.2021	Løyve til oppføring av tilbygg til bustad og garasje på vilkår gbnr 34390 Ryland	1508199
10.12.2020	Situasjonskart	1486519
10.12.2020	Situasjonskart	1486519
10.12.2020	Teikningar	1486520
10.12.2020	Teikningar	1486520
10.12.2020	Erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan	1486522

10.12.2020	Erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan	1486522
22.01.2021	Tilleggsopplysninger til søknad om oppføring av garasje og tilbygg til bustad - gbnr 343/90 Ryland	1502479
22.01.2021	Tilleggsopplysninger til søknad om oppføring av garasje og tilbygg til bustad - gbnr 343/90 Ryland	1502479
22.01.2021	Epostmelding - Supplering sak 20/18935 på gbnr 343/90	1502478
22.01.2021	Epostmelding - Supplering sak 20/18935 på gbnr 343/90	1502478
22.01.2021	Bilde vedlegg 1	1502480
22.01.2021	Bilde vedlegg 1	1502480
10.12.2020	Søknad om løyve til oppføring av garasje og tilbygg til bustadhus - gbnr 343/90 Ryland	1486516
10.12.2020	Søknad om løyve til oppføring av garasje og tilbygg til bustadhus - gbnr 343/90 Ryland	1486516
10.12.2020	E-postmelding - Søknad om tillatelse til tiltak på gbnr 343/90	1486513
10.12.2020	E-postmelding - Søknad om tillatelse til tiltak på gbnr 343/90	1486513
10.12.2020	Opplysninger om tiltakets ytre rammer	1486517
10.12.2020	Opplysninger om tiltakets ytre rammer	1486517
10.12.2020	Nabovarsel	1486518
10.12.2020	Nabovarsel	1486518
10.12.2020	Følgeskriv	1486521
10.12.2020	Følgeskriv	1486521
10.12.2020	Søknad om tillatelse til tiltak - ORIGINAL PDF	1486514
10.12.2020	Søknad om tillatelse til tiltak - ORIGINAL PDF	1486514

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 11.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
070/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

Klage på vedtak om dispensasjon for etablering av bryggje - gbnr 342/8 Eikeland
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke til følge og vedtak i sak 20/13757 datert 03.02.2021 vert omgjort og det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon for etablering av bryggje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert søknad om dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplanen og forbodet mot tiltak i strandsona avslått.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §19-2 og §1-8.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 342/8 Eikeland
Adresse: Eiklandsvegen 171, 5917 Rosslund
Tiltakshavar/eigar: Svein Kåre Eikeland og Ingrid Marie Eikeland
Klagar: John Johnsen etter fullmakt

Saka gjeld klage på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, sak 020/21 den 03.02.2021 der det vart gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og arealføremålet i sjø i kommunedelplanen for Meland og frå pbl § 1-8 for etablering av bryggje.

Søknaden gjeld dispensasjon for etablering av trebryggje for ilandstiging. Bryggja er

6 meter lang og med varierende breidde tilpassa svaberget. Tiltaket er plassert på naboeigedom (gbnr 342/8) nedanfor hytta til tiltakshavar, inntil tilsvarande anlegg tilhøyrande nabohytte. Tiltakshavar sin eigedom (gbnr 342/61) har ikkje strandlinje.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

APM- 020/21 Vedtak:

Med heimel i forvaltningslova § 33 jfr PBL § 19-2, vert Klagen tatt til følgje og vedtak i sak 20/13757 datert 02.12.2020 vert omgjort.

Grunngjeving: Tiltaket er ei utviding av ei eksisterande bryggje. Mesteparten av det omsøkte området er store delar av døgnet under vatn, og har såleis ikkje vesentleg landskapsverdi og vil heller ikkje beslagleggje meir av strandsona. Omsøkt bryggje vil gje vesenleg betre tilgang til sjø.

Tiltaket er søkt om for å få større handlingsrom for fortøyning av tre småbåtar . I dag står fortøyingane kritisk tett og lett å få tau i propellar ved ut og innkjøring av båt. I tillegg er det fare for at båtane slår i kvarandre ved kraftig vind frå sør og nordvest. APM ser at omsøkte tiltak ikkje har negative merknader frå Vestland fylkeskommune eller Bergen og omland Havnevesen for å gje dispensasjon for dette tiltaket. Etter ei samla vurdering er fordelane klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Saka blei samrøystes vedteke.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø datert 03.02.2021.

Søkjjar har gjeve tilsvar til klagen i brev datert 22.03.2021 og supplerande skriv datert 30.03.2021.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtaket er sendt ut den 08.02.2021. Klagen er mottatt innan den 24.02.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 21.04.2021, 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 følge 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 kommunedelplan for Meland er definert som LNF (landbruks-, natur og friluftsområde) og arealføremålet bruk og vern av sjø.

Dispensasjon

Søknad om oppføring av brygge krev dispensasjon frå planføremål LNF, frå forbodet mot bygging i 100 metersbelte, og frå føremål i sjøområde som er bruk og vern av sjø.

Kart/foto

Oversikt



Sjøkart



Situasjonsplan

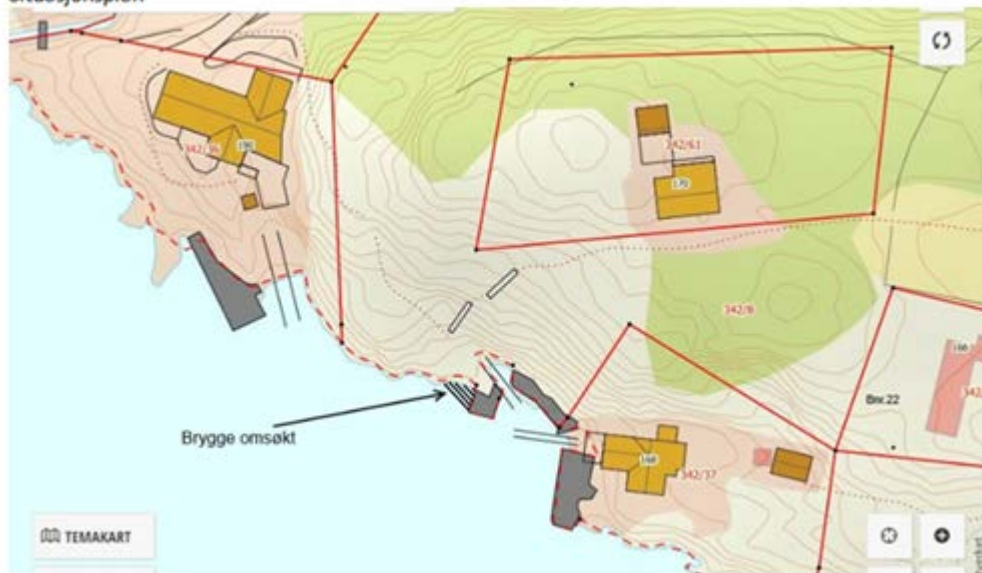
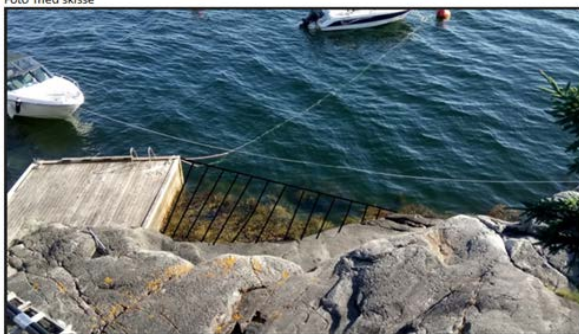


Foto med skisse



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Statsforvaltaren (tidlegare Fylkesmannen) rådde i frå dispensasjon i brev av 19.10.2020. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Vi viser til uttale som grunnlag for klaga:

«Meland ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer 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 bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»

I denne saka er det snakk om ei utviding av ei eksisterande bryggje. Den skal plasserast langs svaberg, som har vesentleg landskapsverdi. Ei større bryggje vil beslaglegge meir av strandsona og auke privatiseringa av område. Det er uklart for oss kva som gjer at ein meiner ein har behov for ei ilandstigingsbryggje, og kvifor ein ikkje kan nytte den som allereie er der. Det er heller ikkje opplyst om tiltaka i nærleiken er lovleg oppførte. Vi minner om at når ein skal vurdere verknaden av tiltaket, skal ein vurdere denne opp mot den lovlege tilstanden i området.

Fylkesmannen er uroa for uheldig presedensverknad ein dispensasjon i denne saka kan få for liknande saker. Vi kan ikkje sjå at det føreligg nokon særlege tilhøve som skil denne saka frå andre. Fylkesmannen kan såleis i utgangspunktet ikkje sjå at fordelane er større enn ulempene. Vi meiner at ein bit for bit nedbygging av strandsona, utan at det føreligg nokon samfunnsmessige fordelar, er uheldig. Utbygging i strandsona skal i utgangspunktet gjerast i kommuneplanen, der ein kan vurdere samla belastning og gode fellesløysingar. Vi rår difor ifrå dispensasjon i denne saka.»

Utvalet sitt vedtak er mellom anna grunngeve med at brygga vil gje vesentleg betre tilgang til sjø. Statsforvaltaren er ikkje samd i denne vurderinga. Tiltaket vil gje betre tilgang til sjø for tiltakshavar, men tiltaket vil samstundes auke privatiseringa av området. Brygger er rekna som innmark i frilufslova, og ålmenta kan difor ikkje utan vidare ferdast på ei bryggje. I kor stor grad eit område er bygd ut vil også påverke ferdsel og potensiell ferdsel i området rundt.

I strandsona, og særleg i sone to i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltninga av strandsona langs sjø, er det særleg viktig at areala vert forvalta i kommuneplanen og ikkje igjennom tilfeldige dispensasjonar. På den måten kan ein hindre ein bit for bit nedbygging av strandsona. Det er også viktig å samle tiltak i fellesanlegg slik at inngrepa i strandsona reduserast mest mogleg. I denne saka kan vi ikkje sjå at det føreligg nokon særlege forhold som gjer at denne saka skil seg frå andre sakar. I tillegg meiner vi at området har landskapsverdiar og at det er mogleg for ålmenta og gå ned her. Ytterlegare nedbygging og privatisering vil

difor vil ha negativ verknad for strandsoneverdiene.

Statsforvaltaren si vurdering er etter dette at omsyna bak byggjeforbodet i strandsona og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til bryggje. 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 i Vestland klagar difor på Alver kommune sitt vedtak i møte 03.02.2021, sak 020/21.

Statsforvaltaren ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om.

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

Tilsvar til klagen

I tilsvaret går det fram følgjande hovudmoment:

Dette vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren i brev av 23.02.2021. Som tiltakshaver ser jeg at det er behov for en del presiseringer som viser at dette tiltaket vanskelig kan skape presedens. Nedenfor vil grunngivingen fra Statsforvalteren (sitert i kursiv skrift) bli besvart av meg under hvert sitat.

«Kommunen kan berre dispensere dersom - - omsynet bak det formålet området er satt av til ikkje vert vesentleg tilsidesette»

Det er vanskelig å se at formålet blir «vesentlig tilsidesette» fordi det omsøkte området er under vann/dekket av tare store deler av året og kan ikke nyttes til noe som helst, ikke engang å legge inntil med småbåt.

Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging, spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Påstand om at det er utbyggingspress i dette området er vanskelig å forstå for menigmann. Bygden Eikeland har rundt 20 fastboende i eneboliger inklusive ett gårdsbruk. I området langs sjøen er det fritidsboliger, de fleste oppført i perioden 1960 til 1970. I dette området er det få ledige tomter. Eier av gnr. 342 bnr. 8 eier det meste av ubebygd land i området der jeg og åtte andre eiere av fritidsboliger holder til. Eier av gnr. 342 bnr. 8 har mer enn en gang uttalt at hun ikke skal selge til nye utbyggere. Jeg undres derfor over hvilket område det er på Eikeland som Statsforvalteren i Vestland sikter til med, sitat: «spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

I denne saka er det snakk om utviding av eksisterande brygge. Den skal plasseras langs svaberg som har

vesentleg landskapsverdi. Ei større bryggje osv...

Mellom omsøkte brygge og naboen i nord sin brygge er det ikke tilgjengelig svaberg, kun en bratt, utilgjengelig fjellside rett i sjøen. Se bilde nr. 2. Det er ikke snakk om en «større» brygge. Bryggens størrelse er ca. 15 kvadrat og dekker det omtalte området som store deler av døgnet er under vann. Se bilde nr. 1.

Det er uklart for oss kva som gjer at ein meiner ein har behov for ein ilandstigningsbrygge, og kvifor ein ikkje kan nytte den som allereie er der.

Fortøyning og annen bruk av eksisterende brygge på gnr. 342 bnr. 37 blir benyttet, men det er for liten plass til fortøyning for tre småbåter, derav min ene båt. Ulempene er store for begge parter og derfor søker jeg om å få utvide plassen med omsøkte tiltak. Tillater meg å vise til vedtaket i «Utval for areal, plan og miljø» i Alver kommune: I dag står fortøyningane kritisk tett og det er lett å få tau i propellar ved ut og innkjøring av båt. I tillegg er det fare for at båtane slår i kvarandre ved kraftig vind fra sør og nordvest.

Det er heller ikkje opplyst om tiltaka i nærleiken er lovleg oppførte.

Bryggen tilhørende gnr. 342 bnr. 36 er lovlig oppført i forbindelse med oppføring av ny fritidsbolig. Bryggen på gnr. 342 bnr. 37 ble oppført en gang i 1960-årene iht muntlig avtale med grunneier slik det var den gang. Eierne av begge disse bryggene har fått nabovarsel og har ingen innsigelser til mitt tiltak. Snarere tvert imot. Som det fremgår av saksdokumentene, har eier av gnr. 342 bnr. 8 gitt skriftlig tillatelse til tiltaket.

Tiltaket vil gje betre tilgang til sjø for tiltakshaver, men tiltaket vil samstundes auke privatiseringa av området.

Tiltaket vil ikke øke privatisering fordi «Omsøkt bryggje vil gje vesentleg betre tilgang til sjø.» Dette gjelder også tilgang for det offentlige fordi gjennomgangssti ligger like ved.

Jeg håper disse presiseringene i enda større grad underbygger at «Utval for areal, plan og miljø» sitt vedtak i møte 03.02.2021 har vært både riktig, rimelig og fornuftig og at Statsforvalteren i Vestland tar hensyn både til mine presiseringer og til Alver kommune sitt vedtak og med det tilråd at omsøkte brygge kan oppføres.

I supplerande skriv tilsvaret er det vist til at søkjar har ein privat rett gjennom skøytetil å bygge ilandstigningsbryggje på gbnr 342/8.

Det vert vist til dei fullstendige breva vedlagt saka, der og biletedokumentasjonen som søkjar viser til i tilsvaret ligg.

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:

- *Brygga vil gje tiltakshavar lettare tilgang til sjø*
- *Beskjeden storleik - ca 15 m²*
- *Det har ikkje komme merknader frå naboar*

Ulemper:

- *Brygga er privat for ein brukar. Kommunen ønsker fellesanlegg*
- *Tiltaket er i strid med arealbruken i kommunedelplanen*
- *Fylkesmannen har frårådd dispensasjon*
- *Godkjenning av dispensasjonssøknaden kan medføre uheldig presedens.*

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på Fylkesmannen sin uttale,

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.»

Kommunen har i klageomgangen lagt stor vekt på Fylkesmannen si negative uttale. Kommunen bør ikkje gje dispensasjon når Statsforvaltaren i Vestland har uttalt seg negativt om søknaden, jf. pbl. §19-2 fjerde ledd annet punktum.

I forarbeidane til bestemmelsen, så er det eit overordna mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for andre. Med den omsøkte private bryggja for ein brukar, så vil arealet i strandsona kun vere tilgjengeleg for privat rettighetshavar. Det er dei lokale hytteeigarane som nyttar området om sommaren, mens ålmenta sin bruk er redusert til sporadiske besøk på vinteren. Med omsøkt bryggje får vi

ein meir nedbygd strandsone og området vert ytterligare privatisert.

Vidare opplys forarbeidane at byggjeforbodet i strandsona veg tungt då det er ønskeleg med ein streng praksis. Svaberg har ein stor landskapsverdi og gjer seg gjeldande for området. Opplevelsen frå sjø skal også vektleggast ved vurderinga og det er difor ein verdi i seg sjølv at tiltak i strandsona vert redusert. Det skal svært mykje til for å få godkjent ei privat bryggje som skal nyttast av ein brukar. Presedensverknaden er overhengande som betyr at fleire kan påberope seg likebehandling, der like tilfelle vert behandla likt. Dette vil igjen gi eit stort press på strandsona.

Privatisering, presedensverknad og opplevelsen av landskapet frå sjø gjeld også for ei redusert brygge, så dette er ikkje eit reelt alternativt.

Klagar opplys at det er av tryggleikssyn at bryggja vert etablert. Den nye bryggja skal plasserast inntil tilsvarande anlegg tilhøyrande nabohytte. For å kunne gi løyve til ny brygge, må imidlertid den etablerte bryggja vere godkjent då verknaden av brygga på strandsona skal vurderast opp mot den lovlege tilstanden i området. Administrasjonen har ikkje funnet løyve til etablert brygge på gbnr 342/8 i våre arkiv.

I tilsvaret til klagen er det vist til bryggja på gbnr 342/36. Denne er godkjent av planutvalet i Meland I 2004 etter søknad. Når det gjeld bryggja på gbnr 342/37 viser søkjar til at denne er oppført på 1960 talet.

I den grad det skal etablerast eller skje utviding av tiltak i strandsona, så er det ønskeleg at dette skjer gjennom bruk av fellesanlegg. Dei omsyna som søkjar viser til i denne saka, vil vera felles for andre eigedommar i kommunen og kan skapa presedens for liknande saker.

Tiltakshavar kan kome med innspel til kommunedelplanen for fellesløysningar, der både etablerte bryggje og omsøkt brygge kan takast med. På denne måten kan det etter ein grundig prosess etablerast brygger i tråd med arealføremål i plan og som ei fellesløysning slik at dei enkeltvis inngrepa i strandsona vert redusert.

I supplerande skriv til tilsvaret i klagen så viser søkjar til at han har privatrettsleg avtale med grunneigar om å etablere ilandstigingsbrygge. Rådmannen viser til at privatrettslege forhold ikkje er eit moment som kan tilleggast vekt i ei dispensasjonsvurdering frå offentlegrettslege reglar som det vert søkt om dispensasjon frå i denne saka.

Konklusjon

Det er rådmannen 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 rådmannen 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 grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka 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:

11.04.2021	Skjøte 342- 61 side 2	1540906
11.04.2021	Skjøte 342- 61 side 2	1540906
11.04.2021	Skjøte 342- 61 side 1	1540907
11.04.2021	Skjøte 342- 61 side 1	1540907
12.04.2021	Tillegg til tilsva fra Statsforvaltaren - g bnr 342/8 Eikeland	1540908

12.04.2021	Tillegg til tilsvaer fra Statsforvaltaren - gbnr 342/8 Eikeland	1540908
12.04.2021	Tillegg til tilsvaer fra Statsforvalter . saksnummer 20/13757-21/8559	1540909
12.04.2021	Tillegg til tilsvaer fra Statsforvalter . saksnummer 20/13757-21/8559	1540909
12.04.2021	Tilsvaer Statsforvalter fra John Johnsen	1540910
12.04.2021	Tilsvaer Statsforvalter fra John Johnsen	1540910
12.04.2021	Tilsvaer til brev av 23.02.2021 fra Statsforvalteren i Vestland - gbnr 342/8 Eikeland	1540911
12.04.2021	Tilsvaer til brev av 23.02.2021 fra Statsforvalteren i Vestland - gbnr 342/8 Eikeland	1540911
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540912
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540912
11.04.2021	Klage - gbnr 342/8 Eikland - etablering av brygge - dispensasjon	1540913
11.04.2021	Klage - gbnr 342/8 Eikland - etablering av brygge - dispensasjon	1540913
12.04.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av brygge - gbnr 342/8 Eikeland	1540914
12.04.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av brygge - gbnr 342/8 Eikeland	1540914
12.04.2021	Klage på vedtak Brygge	1540915
12.04.2021	Klage på vedtak Brygge	1540915
12.04.2021	Epost - Klage på avslått søknad om dispensasjon for etablering av brygge - gbnr 342/8 Eikeland	1540916
12.04.2021	Epost - Klage på avslått søknad om dispensasjon for etablering av brygge - gbnr 342/8 Eikeland	1540916
12.04.2021	Avslått søknad om dispensasjon for etablering av brygge - gbnr 342/8 Eikeland	1540917
12.04.2021	Avslått søknad om dispensasjon for etablering av brygge - gbnr 342/8 Eikeland	1540917
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540918
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540918
11.04.2021	Uttale vedr - Oversender søknad om dispensasjon for brygge til uttale - gbnr 342/8 Eikeland	1540919
11.04.2021	Uttale vedr - Oversender søknad om dispensasjon for brygge til uttale - gbnr 342/8 Eikeland	1540919
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540920
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540920
11.04.2021	Uttale til dispensasjonssøknad - oppføring av brygge - gbnr 342/8 - Eikeland	1540921
11.04.2021	Uttale til dispensasjonssøknad - oppføring av brygge - gbnr 342/8 - Eikeland	1540921
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540922
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540922
11.04.2021	Uttale - etablering av brygge - dispensasjon - gbnr 342/8 Eikeland	1540923
11.04.2021	Uttale - etablering av brygge - dispensasjon - gbnr 342/8 Eikeland	1540923
12.04.2021	Nabovarsel Skogheim	1540924
12.04.2021	Nabovarsel Skogheim	1540924
12.04.2021	Nabovarsel Hillestad	1540925
12.04.2021	Nabovarsel Hillestad	1540925
12.04.2021	Nabovarsel Berge	1540926
12.04.2021	Nabovarsel Berge	1540926
12.04.2021	11. Eksempel på godkjent nabohytte	1540927
12.04.2021	11. Eksempel på godkjent nabohytte	1540927
12.04.2021	10. Bergen Havn Forhåndsuttale	1540928
12.04.2021	10. Bergen Havn Forhåndsuttale	1540928

12.04.2021	9. Re_ Nabovarsel Harald Skogheim	1540929
12.04.2021	9. Re_ Nabovarsel Harald Skogheim	1540929
12.04.2021	8. Re_ Nabovarsel Oddvar Berge (1)	1540930
12.04.2021	8. Re_ Nabovarsel Oddvar Berge (1)	1540930
12.04.2021	7. Re_ Nabovarsel Elisabeth Hillestad	1540931
12.04.2021	7. Re_ Nabovarsel Elisabeth Hillestad	1540931
12.04.2021	6. Kvittering nabovarsel	1540932
12.04.2021	6. Kvittering nabovarsel	1540932
12.04.2021	5. Brygge på stedet - eksempel	1540933
12.04.2021	5. Brygge på stedet - eksempel	1540933
12.04.2021	4. Kart med eiendomsgrenser og brygge	1540934
12.04.2021	4. Kart med eiendomsgrenser og brygge	1540934
12.04.2021	3. Brygge forslag platting	1540935
12.04.2021	3. Brygge forslag platting	1540935
12.04.2021	2. Tiltakets beliggenhet i sjø	1540936
12.04.2021	2. Tiltakets beliggenhet i sjø	1540936
12.04.2021	1. Samtykke søknad og nabovarsel	1540937
12.04.2021	1. Samtykke søknad og nabovarsel	1540937
12.04.2021	0. SØKNAD OM OPPSETTING AV ILANDSTIGNINGSBRYGGE	1540938
12.04.2021	0. SØKNAD OM OPPSETTING AV ILANDSTIGNINGSBRYGGE	1540938
12.04.2021	Søknad om dispensasjon - GBNR 342/8 Eikeland	1540939
12.04.2021	Søknad om dispensasjon - GBNR 342/8 Eikeland	1540939
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540940
12.04.2021	AcosSvarInn.xml	1540940

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 09.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
071/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

Søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for oppføring av bustad - gbnr 93/10 Littlehovde
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø avslår søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsfarmålet i kommunedelplan for Lindås for oppføring av einebustad på gbnr. 93/10, og veg fram til bustaden.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.»

Alternativt framlegg til vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø gir dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsfarmålet i kommunedelplan for Lindås for oppføring av einebustad på gbnr. 93/10, og veg fram til bustaden.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjon:

- Eigedomen skal samanføyast med gbnr 93/1 før det kan gis bruksløyve/ferdigattest til bustaden.
- Vilkår stilt av Statens vegvesen i uttale datert 12.02.2021 må stettast og dokumenterast seinast samstundes med søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.»

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

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

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 93/10

Tiltakshavar: Trine Vikebø Myklebust og Jarle Konglevoll

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet (LNF-føremålet) i kommunedelplan for Lindås for framføring av veg og oppføring av bustad på gbnr. 93/10.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje dokumentert at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Viss det blir gitt dispensasjon må dette dokumenterast seinast samstundes med søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Tiltakshavar har oppgeve borehol og minireinseanlegg som mogleg løysing.

Det er ikkje søkt om og gjeve utsleppsløyve. Viss det blir gitt dispensasjon må dette søkast om seinast samstundes med søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

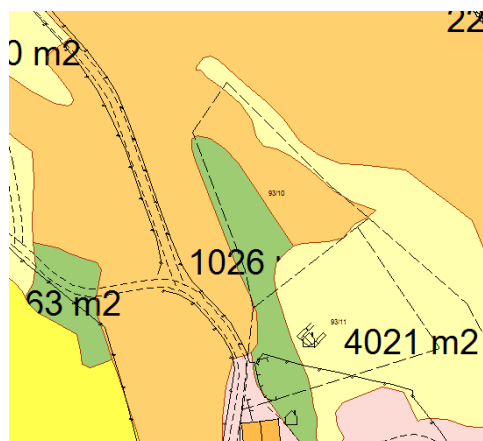
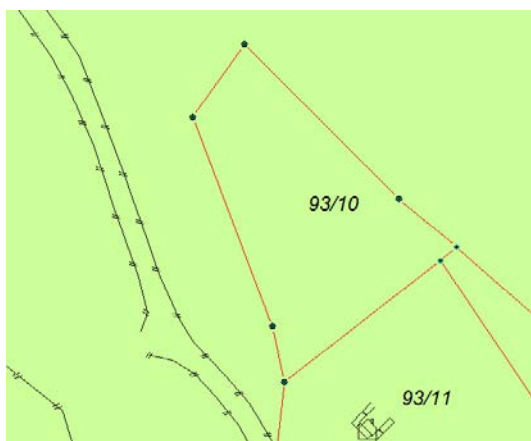
Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak datert 20.12.2021. Det er ikkje lagt fram tinglyst avtale/avtale om vegrett over gbnr. 93/1 og 93/2. Privat rett må leggest fram før det eventuelt kan gis byggeløyve etter plan- og bygningslova kapittel 20.

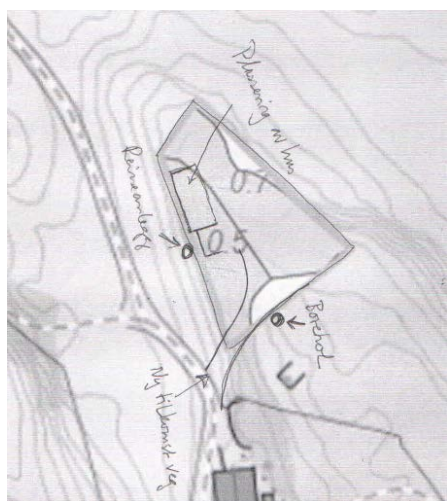
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindås er definert som LNF-føremål.



Delar av eigedomen er vist som fulldyrka jord/innmarksbeite.

Kart/Foto



**Dispensasjon**

I søknaden er det vist til at tomta vart frådelt 1997 og det vart gitt byggeløyve. Søkjar viser til at byggeløyve er gått ut, men at det ikkje er andre forhold som har endra seg sidan då. Søkjar har no tilbodet om å overta eigedomen. Svigerfar/far eig hovudbruket, og det er ønskelig på sikt å overta drifta på garden som i dag ikkje har bustad.

Det vert vist til søknaden i si heilheit.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune og landbruksavdelinga i Alver kommune.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 12.02.2021, Statens vegvesen, datert 12.02.2021 og landbruksavdelinga i Alver kommune, datert 16.02.2021.

Statsforvaltaren skriv følgjande:

Oppføring av ei bustad på denne eigedomen vil føre til omdisponering av fulldyrka mark i tillegg til innmarksbeite og anna markslag. Jordvernet er vesentleg innskjerpa sidan frådelinga i 1997. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Statsforvaltaren er kritisk til slik omdisponering.

Det vert argumentert med at tiltakshavarar far eig tilgrensande eigedom gnr. 93 bnr. 1 og at tiltakshavar på sikt har håp om å overta og drifte denne eigedomen. Gnr. 93 bnr. 1 har i dag ikkje bustad, og er ikkje lista opp i oversikt over landbrukseigedomar i drift per 10.11.2020. Statsforvaltaren vurdering er at dette ikkje er relevant som for vurdering av saka, så lenge bustaden skal liggje på fråskilt eigedom. Eigedom med gnr. 93 bnr. 10 er fritt omsetjeleg og vil difor ikkje styrke gnr. 93 bnr. 1 på lengre sikt. Vi gjer elles merksam på at, etter det vi kan sjå, er eigedom 93/1 rekna som ein landbrukseigedom saman med gnr. 54 bnr. 1, som har våningshus på eigedomen.

Eigedomen der ein søker om å få oppføre ei bustad, ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil bustaden ligg tett opptil fulldyrka mark på fleire kantar. Dette kan potensielt føre til konflikhtar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.

Ein dispensasjon i denne saka kan også gjere det vanskeleg å avslå ein dispensasjon for oppføring av bustad på tomte rett sør for eigedom 93/10. I tillegg kan det verte vanskeleg å avslå liknande saker elles i kommunen.

Vi rår ifrå dispensasjon for oppføring av bustad på gnr. 93 bnr. 10.

Statens vegvesen viser til at tilkomst til bustaden vil innebære ei kryssing av den Trondhjemske postveg. Dei godtar kryssinga under føresetnad av at kommunen set følgjande vilkår for eit eventuelt byggjeløyve:

- Krysspunktet skal skje på same stad som i dag.
- Krysset skal ikkje utvidast.
- Det nye tiltaket skal ikkje endre på postvegen.
- Postvegen skal ikkje asfalterast.
- Ny veg inn til bustaden må utformast slik at den får ein fin overgang mot postvegen, som ikkje bryt for mykje med den historiske vegen.
- Postvegen skal være open for allmenn ferdsel gjennom krysset (turgåing), gjerne med skilt som viser turgåarar rett veg.
- Om postvegen vert skada eller må vedlikehaldas i kryssområdet er det brukarane som er ansvarlege. For ordens skuld legg me til at alle tiltak som rårer postvegen utanom ordinært vedlikehald er søknadspliktige.

Tiltakshavar må i byggjesaka dokumentere korleis desse vilkåra vil bli ivaretatt og Alver kommune må sørge for at dette vert gjort før det vert gjeve byggjeløyve/igangsetjingsløyve.

Vidare skriv dei at:

Statens vegvesen peiker elles på at det omsøkte tiltaket naturleg nok vil føre til meir køyring over postvegen på dette punktet, noko som kan føre til konflikt og farlege situasjonar med turgåarar som kryssar her. Alver kommune må som ansvarleg plan- og bygningsmynde gjere ei vurdering av om trafikktryggleiken for turgåarar er akseptabel.

Landbruksavdelinga i Alver kommune er positive til tiltaket og viser til at det er positivt at ein samlar bebyggelsen på ein stad slik at ein tek vare på mest mogleg av landbruksarealet. Dette er i tråd med retningslinjer om tilrettelegging av spreidde bustadområde i LNF og fortetting. Huset er plassert slik at det skal vere minst mogleg til hinder for jordbruksdrifta. Søkjarane har interesse av å overta drifta av dette bruket og soleis er plasseringa ideell i høve til dette. Busetjing er viktig i slike små bygder, og landbruksavdelinga meiner at det bør leggjast til rette for at unge familiar som ønskjer å driva landbruk kan busetja seg der.

Det vert vist til uttalane i si heilheit.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Forvaltningspraksis i kommunen har vist at administrasjonen dei siste åra har vore negative til utbygging på

tidlegare frådelt tomte der vi ser at det kan bli utfordringar knytt til vidare landbruksdrift. Vi viser i den samanheng til at ein frådelt tomt er fritt omsetteleg og at støy og lukk frå landbruket kan føre til konflikstar.

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.

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

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

Den omsøkte eigedommen vart frådelt frå gbnr. 93/9 i 2004, men planstatus og lovgrunnlag i dag er avgjerande for bruken av eigedommen no. Administrasjonen kan ikkje sjå at det tidlegare er gitt byggeløyve etter pbl kapittel 20. At delingsløyve vart gitt med tanke på utbygging inneber ikkje at det er gitt byggeløyve.

Tilrettelegging av spreidde bustadområde i LNF og fortetting meiner byggesaksmynde må vurderast i plan, for å få ei heilheitleg vurdering. Ei langsiktig utbyggingsstrategi inneber ikkje at ein bør opne for utbygging på dispensasjon, men at ein må vurdere å fylle ut ledig areal i eksisterande felt. 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.

Bygningsmynde er i all hovudsak einig med landbruksavdelinga i at det er ønskeleg med busetnad i mindre bygder og at dette er viktig for å styrke befolkningsgrunnlaget slike stader. Slik utbygging meiner vi likevel må vurderast i plan, som vist til over, eller vurderast til å vere ein ressurs for garden. Ein frådelt tomt er fritt omsetteleg og utbygginga kan dermed ikkje reknast for å vere ein ressurs for garden, slik også Statsforvaltaren i Vestland viser til i si uttale der dei rår i frå gi dispensasjon.

Vidare har Statens vegvesen i si uttale påpeika at utbygging på eigedomen vil føre til ei auka i trafikken over den Trondhjemske postveg. Dei har gjeve positivt signal om å nytta avkøyninga over vegen, på gitte vilkår. Samstundes viser dei til at kommunen må vurdere om tiltaket vil påverke tryggleiken til mjuke trafikantar i området. Det ligg ikkje føre dokumentasjon frå søkjar i høve dette.

Kommunen har allereie gjennom den demokratiske prosessen med rullering av kommunedelplanane sin arealdel differensiert mellom område som bør bevarast som landbruksareal, og område som er eigna for byggetiltak, t.d. til bustad. Vidare undergrev ein dispensasjon kommunedelplanen som styringsdokument og informasjonsgrunnlag for innbyggjarane i kommunen. Skal området nyttast til andre arealformål enn LNF, må dette takast ved rullering av kommuneplanen sin arealdel. I dette arbeidet vil ein så få avklare om området vil vera eit godt bustadområde og ikkje minst få vurdert tryggleiken for mjuke trafikantar som ferdast i området.

Viss det blir stilt vilkår om samanføyning av gbnr 93/10 med 93/1 meiner bygningsmynde at saka stiller seg annleis. Ved samanføyning vil bustadbygging på eigedomene vere ein ressurs for gardsdrifta. Vidare vil ikkje dei same ulempene gjere seg gjeldande for bustaden med tanke på lukt og støy frå gardsdrifta, og ein risikerer dermed ikkje konflikter på same måte som ved at det vert bygd på ein frådelt eigedom. Vilkåret vil også innebære at befolkningsgrunnlaget vert styrka i området, utan at det skaper uheldig presedens for tilsvarande frådelt eigedomar som heller bør vurderast utbygd i kommuneplanen for Alver.

Ved å setje vilkår som vist til over, finn bygningsmynde at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene, og at LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side. Det er i så tilfelle grunnlag for å gi dispensasjon frå arealformålet LNF.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggtেকnisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

16.02.2021	Uttale frå Landbruksavdeling- dispensasjon for bygging på gbnr 9310 Litlehovde	1512916
16.02.2021	Uttale frå Landbruksavdeling- dispensasjon for bygging på gbnr 9310 Litlehovde	1512916
15.02.2021	Uttale til søknad om dispensasjon - Etablering av einebustad - Gbnr 93/10 Litlehovde	1511724
15.02.2021	Uttale til søknad om dispensasjon - Etablering av einebustad - Gbnr 93/10 Litlehovde	1511724
10.12.2020	Søknad om dispensasjon til oppføring av einebustad - gbnr 93/10 Litlehovde	1486528
10.12.2020	Søknad om dispensasjon til oppføring av einebustad - gbnr 93/10 Litlehovde	1486528

10.12.2020	Bilde vedlegg5.jpg	1486530
10.12.2020	Bilde vedlegg5.jpg	1486530
10.12.2020	Bilde vedlegg6.jpg	1486531
10.12.2020	Bilde vedlegg6.jpg	1486531
10.12.2020	Bilde vedlegg7.jpg	1486532
10.12.2020	Bilde vedlegg7.jpg	1486532
10.12.2020	Bilde vedlegg8.jpg	1486533
10.12.2020	Bilde vedlegg8.jpg	1486533
10.12.2020	Bilde vedlegg9.jpg	1486534
10.12.2020	Bilde vedlegg9.jpg	1486534
10.12.2020	Kart vedlegg11.jpg	1486535
10.12.2020	Kart vedlegg11.jpg	1486535
10.12.2020	Teikning vedlegg1.pdf	1486537
10.12.2020	Teikning vedlegg1.pdf	1486537
10.12.2020	Teikning vedlegg2.pdf	1486538
10.12.2020	Teikning vedlegg2.pdf	1486538
10.12.2020	Teikning vedlegg3.pdf	1486539
10.12.2020	Teikning vedlegg3.pdf	1486539
10.12.2020	Teikning vedlegg4.pdf	1486540
10.12.2020	Teikning vedlegg4.pdf	1486540
10.12.2020	Svar på søknad om utvida bruk av avkjørsel KV 1120 - gbnr 9310 Litlehovde (272907)	1486536
10.12.2020	Svar på søknad om utvida bruk av avkjørsel KV 1120 - gbnr 9310 Litlehovde (272907)	1486536
15.02.2021	Innsending av etterspurte opplysningar - gbnr 93/10 Litlehovde	1512279
15.02.2021	Innsending av etterspurte opplysningar - gbnr 93/10 Litlehovde	1512279
15.02.2021	Nabovarsel Anders Konglevoll	1512280
15.02.2021	Nabovarsel Anders Konglevoll	1512280
15.02.2021	Plantegning	1512281
15.02.2021	Plantegning	1512281
15.02.2021	Plassering av hus i tomt	1512282
15.02.2021	Plassering av hus i tomt	1512282

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 09.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
072/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021
	Utval for næringsutvikling og drift	

Forskrift om innsamling og handsaming av hushaldsavfall på høyring RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Saka vert lagt fram for politisk handsaming.

Politisk handsaming

Saka skal til handsaming i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal til handsaming i Utval for næringsutvikling og drift.

Saka gjeld

Alver kommune har etter lov om forureining og avfall (forureiningslova) §§ 29 og 30 ansvar for å ha anlegg for mottak og innsamling av hushaldsavfall. Kommunen kan etter same paragraf gje forskrift som er naudsynt for å få til ein hensiktsmessig innsamling og oppbevaring av avfallet.

Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap IKS (NGIR) står føre oppsamling, innsamling, transport og handsaming av hushaldningsavfall i kommunane Alver, Austrheim, Fedje, Gulen, Masfjorden, Modalen og Solund. NGIR samlar inn og handsamar avfall frå omlag 14 000 hushald, og 6 400 hytter i

medlemskommunane.

Med heimel i Forureiningslova § 30 vedtok deltakarkommunar i NGIR ei felles lokal forskrift for innsamling mv. av husholdningsavfall (forbruksavfall) – FOR-2000-10-05-1706.

Det vert lagt fram ei ny lokal forskrift om innsamling og handsaming av hushaldsavfall frå bueiningar.

Næringsavfall er ikkje inkludert i ordninga. Ny forskrift vil erstatte gjeldande forskrift som er frå 2000. For Alver kommune sin del så var denne gjeldande til 31.12.2020.

Alver formannskap gjorde vedtak om å legge forskrifta ut på høyring i 6 veker i møte 11.03.2021. Høyringsfristen er 05.05.2021.

Forskrifta ligg tilgjengeleg på Alver kommune si heimeside under høyringar, og den er kunngjort i lokalavisa. I tillegg er forskrifta send på høyring internt til ulike fagområde i administrasjonen, til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Vidare saksgang etter høyringsfristen er ute er at NGIR, saman med representantar frå medlemskommunane, vil gjennomgå og vurdere alle uttalar fram mot eit endeleg forslag til forskrift. Forskrifta skal vedtakast i kommunestyret i den enkelte av medlemskommunane i NGIR samarbeidet.

Vurdering

Gjeldande forskrift har ikkje vore endra sidan 2000, og NGIR har gjort seg erfaringar med at forskrifta ikkje løyser alle forhold på ein god nok måte.

Kommunane og NGIR ser behovet for å gjere forskrifta tydlegare med omsyn til om det er NGIR eller kommunane som skal stå for ulike oppgåver knytt til hushaldsrenovasjonen, samt andre høve som har vist seg å være uklare i eksisterande forskrift.

Framlegget til ny forskrift er basert på gjeldande forskrift, og regulerer forholdet mellom abonnent/kunde på den eine sida, og NGIR (kommunane) på den andre sida.

Føremålet med forskrifta er å sikre at oppsamling, innsamling, transport og handsaming av hushaldsavfall vert gjort på miljømessig, helsemessig og økonomisk forsvarleg vis.

Den nye forskrifta er meir systematisert og strukturert enn tidlegare, og gjev NGIR meir rom for å supplere forskrifta med detaljert informasjon i rettleiarar og retningslinjer. Forskrifta vert difor meir dynamisk, og ein får høve til å tilpasse renovasjonsordninga teknologiske løysingar for avfallshandtering og andre endringar som kan oppstå i framtida.

Framlegg til forskrift er felles for alle deltakarkommunane i Nordhordland og Gulen interkommunale renovasjonsselskap (NGIR), og fleire frå administrasjonen frå deltakarkommunane har delteke i arbeidet med utforminga av den nye forskrifta.

Vedlegg i saken:

04.03.2021 Forskrift om innsamling og handsaming av
hushaldsavfall

1520223

04.03.2021	Forskrift om innsamling og handsaming av hushaldsavfall	1520223
04.03.2021	Retningsliner for privat tilkomstveg	1520224
04.03.2021	Retningsliner for privat tilkomstveg	1520224
04.03.2021	Rettleiar til forskrift om innsamling og handsaming av hushaldsavfall	1520225
04.03.2021	Rettleiar til forskrift om innsamling og handsaming av hushaldsavfall	1520225

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 09.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
073/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

Uttale til søknad om vaskeanlegg for forureina massar Alver næringsområde sør - gbnr 137/815 Alver
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Utval for Areal, plan og miljø gjev følgjande uttale frå Alver kommune:

Det bør ikkje etablerast vaskeanlegg for forureina massar på gbnr 137/815 innanfor Alver næringsområde sør. Anlegget er ikkje i samsvar med arealføremålet i reguleringsplanen. Eventuelle ulemper og negative verknader for naboar og omgjevnadane er ikkje tilstrekkeleg vurdert i søknaden som er sendt inn, og problemstillingane er heller ikkje vurdert i reguleringsplanssamanheng.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Politisk handsaming

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

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 137/815 Alver
Adresse: Alvervegen 25

Eigar: Alver næringsområde AS
Søkjar: Romarheim Entreprenør AS

Saka gjeld

Statsforvaltaren i Vestland har sendt søknad om vaskeanlegg for forureina massar på Alver næringsområde til Alver kommune for uttale. Saka gjeld handsaming etter forureiningslova, der Statsforvaltaren er mynde. Høyringsfristen er 23.april 2021.

I samandraget i søknaden frå Romarheim Entreprenør AS står det:

«Søknaden gjeld løyve til å handtere og sortere forureina massar.

Romarheim Entreprenør AS ynskjer å ta i mot forureina massar på sitt industriområde på Alver. Søknaden gjeld forureina massar heilt opp til tilstandsklasse 5. Massane skal behandlast i eit sorterings anlegg med evt. vasking

der en vil gjere så stor del som mogleg om til reine gjenbrukbare massar.

Sorteringsprosessen går ut på å nytte ulike typar sikter for fjerning av brennbart avfall, og til å dele massane inn i ulike fraksjonar. Metall vil verte fjerna ved bruk av magnet eller ved sikting. Jord og stein masser vil så kunne gå til eit lukka vaskeanlegg der dei kan behandlast og reinsast. Resultatet etter vaskinga er at del forureina massar som går til deponi vert redusert til filterkaker frå vaskeanlegget eller evt. sikterest frå sikteverk. Ingen massar skal oppbevarast på Alver over tid, man farleg avfall skal sendast på deponi.»

Det er i søknaden opplyst at dette er forureina massar opp til tilstandsklasse 5, og at type avfall som anlegget skal handtere er park/hageavfall, trevirke, forureina jord, asfalt og rein betong, tegl og takstein. Etter reinsing skal ulike typar reine massar som anlegget handterer lagrast utandørs på grusdekke med ei maks høgde på 12 meter.

I oversendingsbrevet går det fram at Statsforvaltaren i Vestland ber Alver kommune spesielt vurdere følgjande tilhøve:

«Vi ber kommunen om å spesielt vurdere om tiltaket det er søkt om er i samsvar med gjeldande plan- og reguleringsvedtak for området. Vi ynskjer også informasjon om dei bruks- og byggeløyver som er gitt i det aktuelle området.

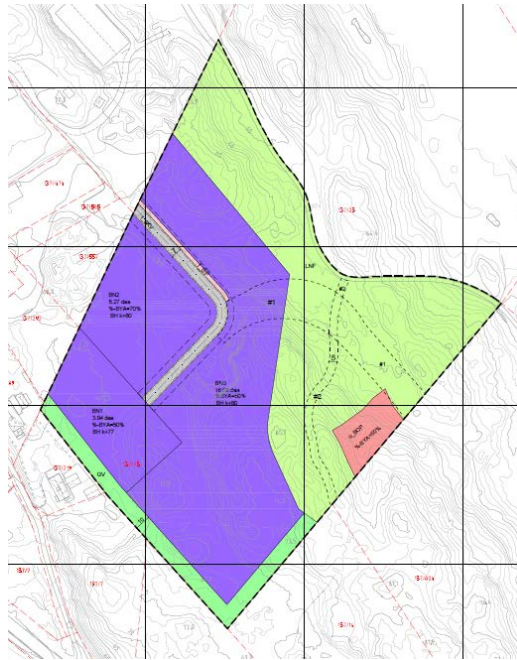
Kommunen sin uttale bør også gi opplysningar om lokale tilhøve som kommunen meiner manglar, eller ting det ikkje er gjort godt nok greie for i søknaden.

Vi ber kommunen om å hente inn nødvendige uttale frå eigne organ så langt ein finn dette nødvendig. Vi tilrår kommunen å handsame saka i organ som kan gjere ei samla vurdering av saka. Uttaler og utskrift frå den kommunale sakshandsaminga skal sendast til Statsforvaltaren.»

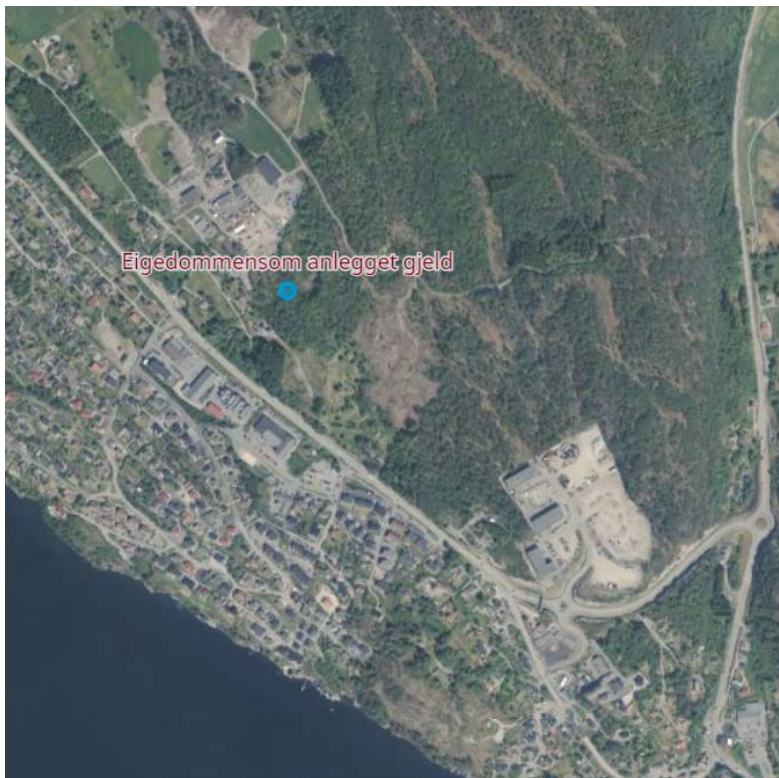
Alver kommune har motteke ein e-post frå Svein B. Frette på vegne av Alvermarka og Ikenberget Velforening datert måndag 05.04.2021 som dei ber om vert vidaresendt til kommunestyret. E-posten er lagt ved denne saka til orientering.

Planstatus

Eigedommen som søknaden gjeld ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Alver næringsområde sør planid. 1263-201601 er regulert til næringsføremål, grønstruktur og køyreveg.



Kart/Foto



Uttale/vurdering

Forholdet til reguleringsplanen for Alver næringsområde sør:

Statsforvaltaren i Vestland ber Alver kommune vurdere om tiltaket er i samsvar med gjeldande plan for området. I reguleringsplanen for Alver næringsområde sør er eigdommen som søknaden gjeld regulert til næringsføremål.

Rådmannen meiner at reguleringsføremålet næring ikkje opnar for avfalls-/renovasjonsanlegg som søknaden omfattar. Denne typen verksemd skal regulerast til føremål Andre typar bebyggelse og anlegg, og verknad og konsekvensar for denne verksemda ikkje er vurdert i reguleringsplanen for Alver næringsområde sør med omsyn til eksisterande verksemd i tilgrensande planområde, forholdet til bustadområda rundt, trafikktryggleiken langs den kommunale vegen og krysset mot fylkesveg 565.

Det vert vist til vedlagte notat som gjer ei grundig vurdering av tilhøva til planen.

Dersom det skal opnast for etablering av avfallsanlegg innanfor planområdet, bør det skje gjennom ein planprosess der aktuelle interesser og omsyn blir utgreidd og vurdert. Rådmannen vurderer at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan.

Forholdet til veg og trafikktryggleik:

I søknaden står det:

«Forureina jord vil transporterast til anlegget ved bruk at lastebilar/semi. Kvar lastebil vil ta ca. 30 tonn massar. Maksimalt vil dette utgjere 11000 bilar i løpet av året og ca. 30-40 bilar pr dag. Transporten vil i hovudsak gå føre seg i anleggets driftstid som er mellom kl 0700 og 1500 på kvardagar.» Det går fram av søknaden at drifta vil starte forsiktig, og at talet på bilar ikkje vil komme opp i det som er maksimalt kalkulert.

Dersom det vert gjeve løyve til anlegg for handsaming av forureina massar vil det føre til ein vesentleg auke i trafikken som går inn i planområdet. Det er ikkje lagt ved trafikkanalyse i søknaden og det er heller ikkje lagt fram støyfagleg utgreiing med tanke på trafikkmengda som dette anlegget vil føre til. I kva grad trafikken til dette anlegget er vurdert i trafikkanalyse som vart utarbeida i samband med reguleringsplanen for Alver næringsområde sør er usikkert, då kommune ikkje har mottatt teikningar eller opplysningar om kor stor del av utbyggingsområdet dette anlegget vil ta i forhold til det som reguleringsplanen opnar for.

Tilkomst til eigedommen/planområdet går via fylkesveg 565 og krysset frå Alverflaten til kommunal veg Alvervegen. Dette er ein vegstrekning som i dag har stor trafikk, og er samstundes tilkomstveg til bustadane i området, hotell, landbrukseigedommar, skuleveg, turområde/turstiar.

I samband med utbygginga av bustadar i reguleringsplanen for Breimyra, er det tidlegare gitt svar frå vegavdelinga i kommunen på sporingskurver som er laga for avkøyrsla mellom kommunal veg Alvervegen og krysset mot fy 565. Der går det fram følgjande:

Alver kommune set pris på at det har vorte laga sporingskurver for avkøyrslø mellom kommunal veg Alvervegen og kryss mot fv565 Radøyvegen.

Desse analysene viser at krysset ikkje er dimensjonert for denne type transport i 4 av 6 tilfelle og at noko må gjerast for å kunne tillate transport utover lengdebegrensninga som i dag er 12,4m.

Det er Statens vegvesen som har ansvar for veglistene som skildrar kva bruksklasse dei ulike vegane har. Den kommunale Alvervegen er masseutskifta og dimensjonert for oppgradering til Bk10, 50 tonn - 19,5m, men ligg pr. i dag som BkT8, 50 tonn - 12,4m då krysset ikkje er endra. Krysset er ikkje del av reguleringsplan for næringsområdet og det ligg ikkje rekkefølgekrav mot sjølve planen for utbetring av krysset. Det vil likvel få verknad for aktørane i næringsområdet at ikkje vegen kan oppgraderast med bakgrunn i at krysset ikkje er dimensjonert for auka lengde på køyretøy.

Alver kommune har ikkje mynde i sjølvst krysset, det er ein del av fylkesveg 565 og Vestland fylkeskommune er vegeigar. Kva løysing som kan bli godkjent for å løyse dette, må rettast til Vestland fylkeskommune.

Forholdet til overvatn og utslepp:

I søknaden er det vist til at utslepp skal gå til kommunal overvassleidning eller til infiltrasjon i grunn. Alver kommune gjer merksam på at det ikkje er kommunal overvassleidning i planområdet. Ved infiltrasjon i grunnen vil utsleppet gå til myrdrag med avrenning vidare til Tveitavatnet og vidare til utløp i sjø ved Kvamsvågen. Vi gjer merksam på at dette området grensar til eit mykje brukt friluftsområde. Dersom det skal vurderast utslepp til terreng, må det ligga føre gode reinsettrinn før utslepp, slik at vatnet som vert slept ut ikkje inneheldt forureining som kan få verknad får natur og miljø i landskapet og vassdrag som avrenning skjer til.

I Kvamsvågen er det opparbeidd offentleg friluftsområde med badeplass og gjestehamn for båtar.

Støy, støv og lukt frå anlegget

I reguleringsplanen for Alver næringsområde sør står det i føresegn 1.3:

Støy frå næringsområda skal tilfredsstille gjeldande retningslinjer for tillate utandørs støy, jf. T-1442 "Støy i arealplanlegging".

I forskrift om Miljøretta helsevern § 9 står det:

Virksomheter og eiendommer skal planlegges, drives og avvikles, slik at følgende krav til miljøfaktorer overholdes når det gjelder den belastning omgivelsene påføres:

- a) Ved etablering og bruk av støykilder skal det tilstrebes lavest mulig støynivå. Støy og vibrasjoner skal ikke medføre helsemessig ulempe eller overskride helsemessig forsvarlig nivå.
- b) Forurensning i form av utslipp til luft, grunn eller vann skal ikke medføre fare for helseskade eller helsemessig ulempe.
- c) Virksomheter skal planlegges, drives og avvikles slik at ulykker og skader forebygges.

d) Virksomheter skal håndtere og oppbevare avfall på en helsemessig forsvarlig måte.

e) Virksomheter skal drives slik at luktplager som er til helsemessig ulempe for omgivelsene unngås.

Miljøretta helsevern viser til at søknaden ikkje inneheldt støyfagleg utgreiing, både når det gjeld drifta og transporten til og frå anlegget.

Alver kommune meiner det manglar vurdering/dokumentasjon som gjeld vurdering av støy, støv og lukt for omgjevnadane som følgje av anlegget og som følgje av massane som skal lagrast utandørs etter reinsing.

Informasjon om byggeløyver i planområdet:

Etter samtale med Statsforvaltaren i Vestland er det opplysingar om byggeløyver som er gjeve innanfor planområdet som etterspurd.

Det er gjeve rammeløyve og løyve til igangsetting av bygging av veg, vatn og avløpsleidningar inn i planområdet i sak 19/1900 og 20/202.

Det er gjeve rammeløyve til planering av tomtar innanfor planområdet på tomt BN1-3 i vedtak datert 22.03.2021 i vår sak 20/14552. Søknad om igangsetting er sendt inn til Alver kommune, men er ikkje handsama enno.

Oppsummering:

Etter ei samla vurdering meiner rådmannen at det ikkje bør etablerast vaskeanlegg for forureina massar på gbnr 137/815 innanfor Alver næringsområde sør. Anlegget er ikkje i samsvar med arealføremålet i reguleringsplanen. Eventuelle ulemper og negative verknader for naboar og omgjevnadane er ikkje tilstrekkeleg vurdert i søknaden som er sendt inn, og problemstillingane er heller ikkje vurdert i reguleringsplanssamanheng.

Vedlegg i saken:

22.03.2021	Ber om uttale til søknad om vaskeanlegg for forureina massar	1531718
22.03.2021	Ber om uttale til søknad om vaskeanlegg for forureina massar	1531718
10.07.2020	Plantolkning - gbnr 137/815 Alver	1422197
10.07.2020	Plantolkning - gbnr 137/815 Alver	1422197
12.04.2021	1.Plankart_Alver n næringsområde sør, godkjent etter KO vedtak 01112018	1540305
12.04.2021	1.Plankart_Alver n næringsområde sør, godkjent etter KO vedtak 01112018	1540305

09.04.2021	2.Føresegner Alver næringsområde sør, sist revidert 08.10.2018	1540306
09.04.2021	2.Føresegner Alver næringsområde sør, sist revidert 08.10.2018	1540306
09.04.2021	Høringsuttale frå Alvermarka og Ikenberget Velforening til søknad om løyve om etablering av avfallsanlegg	1540720
09.04.2021	Høringsuttale frå Alvermarka og Ikenberget Velforening til søknad om løyve om etablering av avfallsanlegg	1540720

Arkiv: <arkivID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 12.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
074/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

Meldingar og orienteringar til APM - 21.04.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

Saksopplysninger:

Det vert lagt fram følgjande meldingar og orienteringar:

1. Kommuneplanen sin samfunnsdel v/Hogne Haugsdal-kommunalsjef
2. Løypemelding/kort orientering om områdeplan Langelandsskogen, Ostereideplanen og Mjåtveitstø-Dalstø planen v/Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse