



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 23.06.2021
Møtestad: Kommunehuset, Frekhaug
Møtetid: 12:30 - 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.

Synfaringar:

kl. 08:30 Avreise frå parkeringsplassen v/kommunehuset Frekhaug
kl. 09:00 Skjelanger gbnr 355/4 sak 102/21
ca kl. 09:45 Tveit nedre gbnr 312/19, sak 103/21
ca kl. 10:30 Askvik gbnr 236/20, sak 104/21
ca kl. 11:15 Alver gbnr 137/253, sak 105/21

Diverse merknader:

- Ordinær sakshandsaming tek til kl. 12:30
- Møtet vert streama.

Sakliste

Saknr	Tittel
099/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
100/21	Godkjenning av møteprotokoll – 09.06.2021
101/21	Delegerte saker
102/21	Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger
103/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling - gbnr 312/19 Tveit nedre
104/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus - gbnr 236/20 Askvik
105/21	Klage på avslag på oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver
106/21	Søknad om konsesjon for overtaking av gbnr 24/1 Fammestad og 1/16 av gbnr 224/13 Fjelde
107/21	Sykkelstrategi for Alver 2021- 2031
108/21	Avklaring av planinitiativ- Åtun gnr. 108 bnr. 161
109/21	Byggesak GBNR 99/4 Våge- rammeløyve med dispensasjon for oppføring

	av nytt våningshus, garasje med kårbudel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg
110/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand
111/21	Klage på dispensasjon for arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret
112/21	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve tomannsbustad - tomannsbustad - gbnr 172/212 Hopland
113/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad - gbnr 322/97 Mjåtveit
114/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland
115/21	Meldingar og orienteringar til APM - 23.06.2021

15. juni 2021

Anne Grete Eide
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv: <arkivID><jplD>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 15.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
099/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv: <arkivID><jplD>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 11.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
100/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

11.06.2021 Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 09.06.2021 1570837



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 09.06.2021
Møtestad: Teams
Møtetid: 09:00 - 12:45

Diverse merknader:

- I leiar Malin Andvik-Krf sitt fråvær var nestleiar Anne Grete Eide-AP møteleiar.
- Ingrid Fjeldsbø-H kom til handsaming av sak 094/21.

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Jogeir Romarheim	KRF	Medlem
Anne Grete Eide	AP	Nestleiar
Vigdis Villanger	SP	Medlem
Ingrid Fjeldsbø	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	H	Medlem
Ståle Hopland	UAVH	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Malin Helene Andvik	KRF	Utvalsleiar
Kenneth Taule Murberg	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Jon Vidar Sakseide	KRF	Malin Helene Andvik

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Are Fløysand Grade-avdelingsleiar Plan og byggesak, Eirik Berntsen-avdelingsleiar Miljø og tilsyn, Ingrid Raniseth-rådgjevar Planforvaltning, Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse, Laila Bjørge-rådgjevar Landbruk, Marte Hagen Eiksrud-rådgjevar Plan og analyse, Maya Greve-rådgjevar Landbruk, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Trude Langedal-rådgjevar Plan og analyse, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
075/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
076/21	Godkjenning av møteprotokoll
077/21	Delegerte saker
078/21	Referatsaker
079/21	Søknad om konsesjon for overtaking av eiendom - gbnr 228/1 Mulen
080/21	Kommunale mål for forvaltning av hjort 2021
081/21	1. gangs handsaming - Oppheving av reguleringsplan for Nappane - gnr 129 bnr 5 - planID 1263-19012007
082/21	Detaljregulering for E39 Vikane - Eikangervåg, 2. gongs handsaming
083/21	Søknad om dispensasjon frå pbl. § 1-8 og arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag for oppføring av kai ved eksisterande naust - gbnr 126/39 Hope
084/21	Godkjent dispensasjon for kai, bod og altan - GBNR 494/48 Bognøy
085/21	Mellombels dispensasjon for flytebrygge - GBNR 70/27 Feste
086/21	Byggesak GBNR 319/66, 319/68 Sagstad nedre - dispensasjon for støyping av slipp og platting til 2 naust
087/21	Byggesak GBNR 336/10 Ådland nordre - Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø og frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar fastsatt i kommunedelplan for Meland
088/21	Byggesak GBNR 433/15 Hella indre - rammeløyve med mellombels dispensasjon for legalisering av flytebryggje for 25 båtplassar med nedre parkering
089/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling - gbnr 312/19 Tveit nedre
090/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus - gbnr 236/20 Askvik
091/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og løyve til deling - gbnr 91/6 Brundtland
092/21	Klage på løyve til frådeling etter jordlova - gbnr 220/2 og 220/9 Store Urdal
093/21	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 220/2 og 220/9 Store Urdal
094/21	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 214/125 Fyllingsnes
095/21	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 83/1 Spjotøy
096/21	Klage på vedtak om dispensasjon for rehabilitering av båtopptrekk - gbnr

172/1 Hopland

097/21 Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger

098/21 Meldingar og orienteringar til utval for Areal, plan og miljø- 09.06.2021

075/21: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Endring rekkefølge saksliste: 75, 98, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 94, 80/21.

Ellers ingen merknader, samrøystes.

APM- 075/21 Vedtak:

Innkalling og saksliste vert godkjent.

076/21: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Møteprotokoll frå møte - 12.05.2021 vert godkjent, samrøystes.

APM- 076/21 Vedtak:

Møteprotokoll frå møte - 12.05.2021 vert godkjent.

077/21: Delegerede saker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 077/21 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

078/21: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 078/21 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

079/21: Søknad om konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 228/1 Mulen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gjev med heimel i konsesjonslova §§ 1,9 og 11 konsesjon til Ole Georg Hærø til overtaking av gbnr 228/1 Mulen. Det er eit vilkår at ressursane på bruket dvs. jord, skog og bygningar skal skjøttast og haldast ved like. Søkjar får fritak for krav om buplikt så lenge han er busett i Alver.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:**Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 079/21 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gjev med heimel i konsesjonslova §§ 1,9 og 11 konsesjon til Ole Georg Hærø til overtaking av gbnr 228/1 Mulen. Det er eit vilkår at ressursane på bruket dvs. jord, skog og bygningar skal skjøttast og haldast ved like. Søkjar får fritak for krav om buplikt så lenge han er busett i Alver.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

080/21: Kommunale mål for forvaltning av hjort 2021**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

«Utval for areal, plan og miljø vedtek framlegg til kommunal målsetting for forvaltning av hjort samt fokusområda for oppfylling av målsettinga slik det går fram av saksutgreiinga».

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:**Behandling:**

Rådmannn sitt framlegg vart samrøstes vedteke.

Tilleggsframlegg frå Krf, H, Ap og Sp v/Vigdis Villanger-Sp:

Slik situasjonen er no er det fleire stader i kommunen trong for auka kortsiktige tiltak for å få talet på hjort raskt ned, då det høge talet på hjort går utover inntektsgrunnlaget til fleire bønder i kommunen. Utvalet føreset at administrasjonen iverkset ekstraordinære kortsiktige tiltak som kan bringa bestanden ned til eit meir normalt nivå raskt, før ein går over i normal avskyting. Områda Straume/Nordanger nord på Radøy, skal i jaktseasonen 2021 vera eit prøveområde for auka avskyting. Utvalet ønskjer at administrasjonen kjem attende med oversikt over kva ekstraordinære tiltak som vert gjort og effekten av desse.

Utvalet vil også peika på følgande:

Landbruksfagleg råd skal høyrast i saker som omhandlar hjorteviltforvaltning i Alver kommune.

Det vert laga ein ny lokal forskrift for minsteareal i Alver kommune.

Minstearealet vert tilpassa hjortestamma i dei ulike geografiske områda.

Forslag om endring av minsteareal skal fremjast som sak til Utval for areal, plan og miljø innan 15. november 2021. Ei forskriftsendring må fastsettast av Alver kommunestyre innan 15. mars 2022.

I område der det er store avlingstap på grasavlingar, frukt, bær og grønsaker på grunn av hjorebeiting må det sommaren 2021 gjevast skadefellingar i tråd med viltlova og anna lovverk. Alver kommune må ved tildeling av fellingsløyve i slike område hausten 2021 fråvika minstearealet med inntil 50 prosent."

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 080/21 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø vedtek framlegg til kommunal målsetting for forvaltning av hjort samt fokusområda for oppfylling av målsettinga med slik endring:

Slik situasjonen er no er det fleire stader i kommunen trong for auka kortsiktige tiltak for å få talet på hjort raskt ned, då det høge talet på hjort går utover inntektsgrunnlaget til fleire bønder i kommunen. Utvalet føreset at administrasjonen iverkset ekstraordinære kortsiktige tiltak som kan bringa bestanden ned til eit meir normalt nivå raskt, før ein går over i normal avskyting. Områda Straume/Nordanger nord på Radøy, skal i jaktseasonen 2021 vera eit prøveområde for auka avskyting.

Utvalet ønskjer at administrasjonen kjem attende med oversikt over kva ekstraordinære tiltak som vert gjort og effekten av desse.

Utvalet vil også peika på følgande:

Landbruksfagleg råd skal høyrast i saker som omhandlar hjorteviltforvaltning i

Alver kommune.

Det vert laga ein ny lokal forskrift for minsteareal i Alver kommune.

Minstearealet vert tilpassa hjortestamma i dei ulike geografiske områda.

Forslag om endring av minsteareal skal fremjast som sak til Utval for areal, plan og miljø innan 15. november 2021. Ei forskriftsendring må fastsettast av Alver kommunestyre innan 15. mars 2022.

I område der det er store avlingstap på grasavlingar, frukt, bær og grønsaker på grunn av hjortebeiting må det sommaren 2021 gjevast skadefellingar i tråd med villtlova og anna lovverk. Alver kommune må ved tildeling av fellingsløyve i slike område hausten 2021 fråvika minstearealet med inntil 50 prosent.

Utval for næringutvikling og drift 09.06.2021:

Behandling:

Maya Fugelsnes Greve-MDG er kollega på same avdeling som sakshandsamar i denne saka, men har sjølv ikkje hatt noko med saka å gjera. Ho ba utvalet vurdere habiliteten sin i saka. Utvalet kjende Maya Fugelsnes Greve habil, og ho deltok i handsaminga av saka.

Utvalsleiar Stian Lavik-KRF sette fram følgjande framlegg til vedtak:

Utval for næringsutvikling og drift støttar rådmannen sitt framlegg til vedtak, med følgjande tilleggsmærknad:

“Slik situasjonen er no er det fleire stader i kommunen trong for auka kortsiktige tiltak for å få talet på hjort raskt ned, då det høge talet på hjort går utover inntektsgrunnlaget til fleire bønder i kommunen. Utvalet føreset at administrasjonen iverkset ekstraordinære kortsiktige tiltak som kan bringa bestanden ned til eit meir normalt nivå raskt, før ein går over i normal avskyting. Utvalet ønskjer at administrasjonen kjem attende med oversikt over kva ekstraordinære tiltak som vert gjorde, og effekten av desse.

Utvalet vil også leggja til følgjande:

- 1. Landbruksfagleg råd skal høyrast i saker som omhandlar villtforvaltning i Alver kommune.*
- 2. Det vert laga ei ny lokal forskrift for minsteareal i Alver kommune. Minstearealet vert tilpassa hjortestamma i dei ulike geografiske områda. Forslag om endring av minsteareal skal fremjast som sak til Utval for areal, plan og miljø innan 15. november 2021. Ei forskriftsendring må fastsettast av Alver kommunestyre innan 15. mars 2022.*
- 3. I område der det er store avlingstap på grasavlingar, frukt, bær og grønsaker på grunn av hjortebeiting må det sommaren 2021 gjevast skadefellingar i tråd med villtlova og anna lovverk. Alver kommune må ved tildeling av fellingsløyve i slike område hausten*

2021 fråvika minstearealet med inntil 50 prosent."

Utval for næringsutvikling og drift vil oppmoda Utval for areal, plan, og miljø om å vedta dette eller eit tilsvarande tilleggspunkt.

Utvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

Utvalet vedtok samrøystes utvalsleiar Stian Lavik-KRF sitt tilleggframlegg.

ND- 052/21 Vedtak:

Utval for næringsutvikling og drift kjem med følgjande innstilling:

Utval for areal, plan og miljø vedtek framlegg til kommunal målsetting for forvaltning av hjort samt fokusområda for oppfylling av målsettinga slik det går fram av saksutgreiinga.

Slik situasjonen er no er det fleire stader i kommunen trong for auka kortsiktige tiltak for å få talet på hjort raskt ned, då det høge talet på hjort går utover inntektsgrunnlaget til fleire bønder i kommunen. Utvalet føreset at administrasjonen iverkset ekstraordinære kortsiktige tiltak som kan bringa bestanden ned til eit meir normalt nivå raskt, før ein går over i normal avskyting. Utvalet ønskjer at administrasjonen kjem attende med oversikt over kva ekstraordinære tiltak som vert gjorde, og effekten av desse.

Utvalet vil også leggja til følgjande:

1. Landbruksfagleg råd skal høyrast i saker som omhandlar viltforvaltning i Alver kommune.
2. Det vert laga ei ny lokal forskrift for minsteareal i Alver kommune. Minstearealet vert tilpassa hjortestamma i dei ulike geografiske områda. Forslag om endring av minsteareal skal fremjast som sak til Utval for areal, plan og miljø innan 15. november 2021. Ei forskriftsendring må fastsettest av Alver kommunestyre innan 15. mars 2022.
3. I område der det er store avlingstap på grasavlingar, frukt, bær og grønsaker på grunn av hjortebeiting må det sommaren 2021 gjevast skadefellingar i tråd med viltlova og anna lovverk. Alver kommune må ved tildeling av fellingsløyve i slike område hausten 2021 fråvika minstearealet med inntil 50 prosent.

Utval for næringsutvikling og drift vil oppmoda Utval for areal, plan, og miljø om å vedta dette eller eit tilsvarande tilleggspunkt.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 vedtek Utval for areal, plan og miljø å legge *Oppheving av reguleringsplan for Nappane*, med planID 1263-19012007, ut til offentlig ettersyn.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:**Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 081/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 vedtek Utval for areal, plan og miljø å legge *Oppheving av reguleringsplan for Nappane*, med planID 1263-19012007, ut til offentlig ettersyn.

082/21: Detaljregulering for E39 Vikane - Eikangervåg, 2. gongs handsaming**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg, PlanID 1263-201804, som vist på plankart sist datert 22.01.21 og med føreseigner av revisjonsdato

21.05.21.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12 – 12.»

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:**Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 082/21 Vedtak:

Innstilling i APM - 09.06.2021:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg, PlanID 1263-201804, som vist på plankart sist datert 22.01.21 og med føresegner av revisjonsdato

21.05.21.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12 – 12.

083/21: Søknad om dispensasjon frå pbl. § 1-8 og arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag for oppføring av kai ved eksisterande naust - gbnr 126/39 Hope

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 (det generelle byggeforbodet i strandsona) og § 11-6 (rettsverknad av kommunedelplan) for oppføring av kai på eksisterande bygd nausttomt på gbnr 126/39 på følgjande vilkår:

- Kai kan oppførast med breidde 2,5 meter og lengd ca. 6 meter.
- Endeleg plassering av kaien vil verta tatt stilling til ved behandling av søknad om løyve til tiltak.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreininga.

Tiltaket kan ikkje etablerast før det ligg føre løyve etter Lov om havner og farvann og plan- og bygningslova kap. 20.

Bortfall av løyve

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

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 (det generelle byggeforbodet i strandsona) og § 11-6 (rettsverknad av kommunedelplan) for oppføring av kai på eksisterande bygd nausttomt på gbnr 126/39 som omsøkt:

Grunngjevinga for vedtaket er:

Kaien vert lagt over eksisterande steinfylling og har ei breidde på 2,5 meter og ei lengd på 12 meter, og skal utførast med bjelkelag med toppdekke og frontskjørt i tre. Det vil difor bli ein heilskapeleg front mot sjø som vil dempa den skjemmande steinfyllinga.

Vidare vil tiltaket liggja på djupnekote 0,5 – 1 meter under sjøkartnull, og det skal ikkje utførast sprengingsarbeid eller større borearbeid. Kaien skal fundamenterast med 4 betongsøyler som er festa med forskalingsjern som er bora ned i fjell/stein.

Tiltaket vert ikkje omfatta av verneforskriftene knytt til forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde.

Naustet ligg i området merka S4 i reguleringsplan Hope 1263-19062003, området er avsett til småbåtanlegg og naust.

Kaien er viktig for at naustet skal bli funksjonelt, sidan det er steinfylling på utsida.

Det er i dag ikkje tilkomst til eksisterande naust frå sjø og difor er kaien viktig for tryggleiken til brukarane.

Det er viktig med kai langs heile naustet for å kunne utføra naudsynt vedlikehald på dette i framtida.

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsynet bak føreseigna det dispenserast frå og plan- og bygningslova sine formål, ikkje vert vesentleg tilsidesette i denne saka, og at fordelane ved å gje dispensasjon på denne staden for omsøkt tiltak vil vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 083/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 (det generelle byggeforbodet i strandsona) og § 11-6 (rettsverknad av kommunedelplan) for oppføring av kai på eksisterande bygnd nausttomt på gbnr 126/39 som omsøkt:

Grunngjevinga for vedtaket er:

Kaien vert lagt over eksisterande steinfylling og har ei breidde på 2,5 meter og ei lengd på 12 meter, og skal utførast med bjelkelag med toppdekke og frontskjørt i tre. Det vil difor bli ein heilskapeleg front mot sjø som vil dempa den skjemmande steinfyllinga.

Vidare vil tiltaket liggja på djupnekote 0,5 – 1 meter under sjøkartnull, og det skal ikkje utførast sprengingsarbeid eller større borearbeid. Kaien skal fundamenterast med 4 betongsøyler som er festa med forskalingsjern som er bora ned i fjell/stein.

Tiltaket vert ikkje omfatta av verneforskriftene knytt til forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde.

Naustet ligg i området merka S4 i reguleringsplan Hope 1263-19062003, området er avsett til småbåtanlegg og naust.

Kaien er viktig for at naustet skal bli funksjonelt, sidan det er steinfylling på utsida.

Det er i dag ikkje tilkomst til eksisterande naust frå sjø og difor er kaien viktig for tryggleiken til brukarane.

Det er viktig med kai langs heile naustet for å kunne utføra naudsynt vedlikehald på dette i framtida.

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsynet bak føresegna det dispensrast frå og plan- og bygningslova sine formål, ikkje vert vesentleg tilsidesette i denne saka, og at fordelane ved å gje dispensasjon på denne staden for omsøkt tiltak vil vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

084/21: Godkjent dispensasjon for kai, bod og altan - GBNR 494/48 Bognøy

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alver kommune godkjenner dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen og

forbod mot tiltak i strandsona.

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland, Bergen og omland farvannsforvaltning IKS og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

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

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 084/21 Vedtak:

Alver kommune godkjenner dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen og forbod mot tiltak i strandsona.

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland, Bergen og omland farvannsforvaltning IKS og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

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

085/21: Mellombels dispensasjon for flytebrygge - GBNR 70/27 Feste

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt mellombels dispensasjon frå krav om reguleringsplan i kommunedelplanen for etablering av flytebrygge:

1. Tiltaket skal plasserast i samråd med Kystverket, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Dispensasjonen gjeld i inntil to år frå vedtaksdato, eller til godkjent reguleringsplan ligg føre.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 085/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt mellombels dispensasjon frå krav om reguleringsplan i kommunedelplanen for etablering av flytebrygge:

1. Tiltaket skal plasserast i samråd med Kystverket, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Dispensasjonen gjeld i inntil to år frå vedtaksdato, eller til godkjent reguleringsplan ligg føre.

086/21: Byggesak GBNR 319/66, 319/68 Sagstad nedre - dispensasjon for støyping av slipp og platting til 2 naust

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6, § 11-9 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for oppføring av slipp for 2 naust på gbnr. 319/66 og gbnr 319/68 på følgjande vilkår:

1. Platting bak naust mot nord-vest vert ikkje godkjent.
2. Platting langs naustveggen mot sør-vest, definert som landområde på kart, vert ikkje godkjent.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Tiltaket krev også løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20 og løyve frå Bergen Hamn. Dette er ikkje omsøkt. Det ligg føre førehandsuttale frå Bergen hamn, men tiltaket krev løyve etter dispensasjon frå planføremål er gjeve.

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg, det ligg ca. 14 meter frå vegmidten. Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse skal handsamast før løyve til igangsetting kan gjevast.

Saka vert sendt til Fylkesmannen 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.

SAKSUTGREIING**Politisk handsaming**

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

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 086/21 Vedtak:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6, § 11-9 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for oppføring av slipp for 2 naust på gbnr. 319/66 og gbnr 319/68 på følgjande vilkår:

1. Platting bak naust mot nord-vest vert ikkje godkjent.
2. Platting langs naustveggen mot sør-vest, definert som landområde på kart, vert ikkje godkjent.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Tiltaket krev også løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20 og løyve frå Bergen Hamn. Dette er ikkje omsøkt. Det ligg føre førehandsuttale frå Bergen hamn, men tiltaket krev løyve etter dispensasjon frå planføremål er gjeve.

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg, det ligg ca. 14 meter frå vegmidten. Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse skal handsamast før løyve til igangsetting kan gjevast.

Saka vert sendt til Fylkesmannen 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.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

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

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

087/21: Byggesak GBNR 336/10 Ådland nordre - Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø og frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar fastsatt i kommunedelplan for Meland

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

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

Utval for areal, plan og miljø gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå byggegrense mot sjø. Søknad om dispensasjon frå maksimal storleik på 120 m² BRA vert avslått.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustaden skal ha ein maksimal storleik på 120 m² BRA.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Hordaland 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.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 087/21 Vedtak:

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

Utval for areal, plan og miljø gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå byggegrense mot sjø. Søknad om dispensasjon frå maksimal storleik på 120 m2 BRA vert avslått.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustaden skal ha ein maksimal storleik på 120 m2 BRA.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Hordaland 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.

088/21: Byggesak GBNR 433/15 Hella indre - rammeløyve med mellombels dispensasjon for legalisering av flytebryggje for 25 båtplassar med nedre parkering

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 088/21 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6, mellombels dispensasjon frå krav om reguleringsplan og frå planføre målsgrense i sjøen for legalisering av flytebyggje for 25 båtplassar og frå arealmål LNF-område i kommunedelplanen for Radøy for legalisering av nedre parkering. Dispensasjonen er mellombels og gjeld i inntil 4 år frå vedtaksdato.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av flytebyggje med nedre parkering på gbnr 433/15 m.fl. på Hella indre på følgjande vilkår:

Før søknad om igangsettingsløyve til tiltak etter pbl § 20-1 a) kan handsamast, må følgjande sendast inn:

1. Løyve frå Bergen hamn.
2. Søknad om igangsettingsløyve.
3. Løyve for utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg frå Vestland fylkeskommune.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering.

089/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling - gbnr 312/19 Tveit nedre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18632, datert 01.02.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Tøft-V:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 089/21 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

090/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus - gbnr 236/20 Askvik

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/15357, datert 10.02.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Tøft-V:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 090/21 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

**091/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og løyve til deling - gbnr 91/6
Brundtland**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18456, 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.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 091/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18456, 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.

092/21: Klage på løyve til frådelling etter jordlova - gbnr 220/2 og 220/9 Store Urdal

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18378, datert 15.01.2021 vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. Jordlova § 12.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 092/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18378, datert 15.01.2021 vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. Jordlova § 12.

093/21: Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 220/2 og 220/9 Store Urdal

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/15165, datert 01.02.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 093/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/15165, datert 01.02.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

094/21: Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 214/125 Fyllingsnes

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå Statsforvaltaren vert teke til følgje og vedtak i sak 20/10659, datert 24.03.2021, vert omgjort. Nytt vedtak i saka skal lyde tilsvarende som administrasjonens førstegangsvedtak, datert 20.09.2020:

«VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplanen og byggeforbodet i strandsona for oppføring av naust.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

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

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Klagen frå Statsforvaltaren vert ikkje teken til følgje og vedtak i sak 20/10659, datert 24.03.2021, vert ståande. Klagen vert sendt vidare til Statsforvaltaren til endeleg klagehandsaming.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 094/21 Vedtak:

Klagen frå Statsforvaltaren vert ikkje teken til følgje og vedtak i sak 20/10659, datert 24.03.2021, vert ståande. Klagen vert sendt vidare til Statsforvaltaren til endeleg klagehandsaming

095/21: Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 83/1 Spjotøy

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagane vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/19259 og 20/15639 datert 10.03.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 095/21 Vedtak:

Klagane vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/19259 og 20/15639 datert 10.03.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

096/21: Klage på vedtak om dispensasjon for rehabilitering av båtopptrekk - gbnr 172/1 Hopland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke delvis til følgje.

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 1-8 og arealføremålet LNF og fiske i kommuneplanen sin arealdel for Lindås for rehabilitering av båtopptrekk. Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal ikkje gå lengre ut i sjø enn eksisterande etablerte tiltak
- Pirar ved båtopptrekket skal reduserast til ei breidde på maks 3 meter og redusert høgde til maks 20 cm over flo sjø
- Område skal vera tilgjengeleg for ålmenta
- Båtopptrekket skal vere eit fellesanlegg for eigedommane innanfor naustområdet

Før det kan gjevast byggeløyve skal det sendast inn oppdaterte teikningar som viser at breidda og høgda er redusert.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

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.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 096/21 Vedtak:

Klagen vert teke delvis til følgje.

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 1-8 og arealføremålet LNF og fiske i kommuneplanen sin arealdel for Lindås for rehabilitering av båtopptrekk. Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal ikkje gå lengre ut i sjø enn eksisterande etablerte tiltak
- Pirar ved båtopptrekket skal reduserast til ei breidde på maks 3 meter og redusert høgde til maks 20 cm over flo sjø

- Område skal vera tilgjengeleg for ålmenta
- Båtopptrekket skal vere eit fellesanlegg for eigedommane innanfor naustområdet

Før det kan gjevast byggeløyve skal det sendast inn oppdaterte teikningar som viser at breidda og høgda er redusert.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

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.

097/21: Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke til følgje og vedtak datert 10.03.2021 vert gjort om og det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av ny grunneigedom.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon for frådelling av ny grunneigedom frå gbnr. 355/4.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring. Statsforvaltaren i Vestland vert invitert til å stilla på synfaringa.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 097/21 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring. Statsforvaltaren i Vestland vert invitert til å stilla på synfaringa.

098/21: Meldingar og orienteringar til utval for Areal, plan og miljø- 09.06.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldinga vert tekne til orientering.

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Behandling:

Følgjande orienteringar vart gjevne i møtet:

- Årsmelding for landbruk 2020 v/Laila Bjørge-rådgjevar Landbruk
- SMIL strategi v/Maya Greve-rådgjevar Landbruk
- Orienteringsnotat: Deltaking i regionalt bustadforum v/Trude Langedal-rådgjevar Plan og analyse
- Prosess med innspel til kommuneplanen sin arealdel v/Marte Hagen Eiksrud-rådgjevar Plan og analyse og Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse

Meldingar vert tekne til orientering.

APM- 098/21 Vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

Arkiv: <arkivID><jplD>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 15.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
101/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

640/21, Adressetildeling Alvermarka 4

671/21, Adressetildeling Hosøyvegen 143

641/21, Adressetildeling Isdal 7

581/21, Landbrukssak GBNR 143/1 Håland - Svar på søknad om bygging av landbruksveg

637/21, Landbrukssak GBNR 357/8 Sætre - Svar på søknad om forlenging av landbruksveg

622/21, Adresseendring Oterdalen 48

664/21, Adressetildeling Mjåtveitstø 24A-F, 26A-D, 28A-F

665/21, Adressetildeling Seimstranda 14

662/21, Avslag på søknad om godkjenning av vald/endring av vald - gbnr 418/6 og 418/9, Villanger

627/21, Avslag på søknad om oppføring av kai og flytebryggje med dispensasjon - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting

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

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

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

643/21, Avvist søknad om arealoverføring og dispensasjon - gbnr 351/13 Landsvik

635/21, Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 319/67 Sagstad nedre

673/21, Dispensasjon og løyve til rehabilitering av naust - gbnr 351/16 m.fl. Landsvik

491/21, Endringsvedtak - Restaurering av gamal løe - gbnr 106/11 Fanebust
Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 , jf. § 20-4 § , vert søknad om endra plassering av driftsbygning godkjent i samsvar med søknad på følgjande vilkår:

- **Løa skal plasserast utanfor sikringssona for Den trondhjemske postvei, i samsvar med**
- **Vedtaket skal sendast Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen til klagevurdering**

Før det vert gitt ferdigattest, skal det sendast inn ny situasjonsplan med faktisk plassering av bygningen. Situasjonsplanen skal visa avstandar til kjente punkt, som stolpar, hushjørne, grensepunkt og liknande.

647/21, Ferdigattest - gbnr 467/5 Namtveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for minireanseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr 467/5/ / .

654/21, Ferdigattest - tilbygg, påbygg til bustad gbnr 1/77 Flatøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg, påbygg til bustad på gbnr 1/77.

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.

667/21, Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 214/97 Fyllingsnes

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

gbnr 214/97.

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

657/21, Ferdigattest anneks og vinterhage - gbnr 305/81 Fløksand

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for anneks og vinterhage til fritidsbustad på gbnr 305/81.

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

624/21, Ferdigattest einebustad - gbnr 21/44 Hindenes indre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på

gbnr 21/44.

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

659/21, Ferdigattest pipe og ildstad - gbnr 305/81 Fløksand
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for montering av pipe og ildstad i fritidsbygg på gbnr 305/81.

630/21, Ferdigattest påbygg einebustad - gbnr 445/352 Manger
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for påbygg einebustad på

gbnr 445/352.

644/21, Ferdigattest rehabilitering av pipe - gbnr 342/47 Eikeland
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rehabilitering av pipe på fritidsbustad, eigedom gbnr 342/47.

680/21, Ferdigattest skorsteinsrehabilitering - gbnr 467/5 Namtveit
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rehabilitering av piper på våningshus, eigedom gbnr 467/5.

633/21, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 322/219 Mjåtveit
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad

på gbnr 322/219.

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

670/21, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 445/24 og 34 Manger nedre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg vaskerom og oppført hagestue på gbnr 445/24 og 34.
Tiltake må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

652/21, Ferdigattest utvendige boder - gbnr 310/45 Holme
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for utvendige boder på

gbnr 310/45.

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

651/21, Fritak frå kravet om gjødselplan Gbnr 350/3 Øpso

161/21, Godkjent søknad om avkøyrsløve frå kommuneveg - gbnr 137/771 Alver

Vedtak:

Alver kommune gir løyve til etablering av ny avkøyrsløve frå kommunal veg, med heimel i veglova §§ 40 til 43.

Løyvet er gitt på følgjande vilkår:

- avkøyrsla skal være opparbeidd slik at den tilfredsstiller tekniske krav til avkøyrsløve som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkøyrsløve fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkøyrsløve, sikt, svingradius, drenering under avkøyrsløve og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktsoner kan ikkje nyttast til parkering eller plassering av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ei kvar tid haldast ved like av eigaren/brukarane av avkøyrsløve.
- avkøyrsløve skal opparbeidast i samsvar med krav frå Samferdsel-, veg-, vatn- og avløpforvaltning

650/21, Igangsetjingsløyve for gang- og sykkelveg SGS4 - gbnr 137/75 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a), jf. § 21-2, 5.ledd, vert det gjeve igangsetjingsløyve for arbeidet med gang- og sykkelveg SGS4.

1. Rammeløyve av 19.07.2019 med endringsløyve gitt i vedtak datert 17.02.2020, 05.03.2021 og 07.06.2021 med vilkår, gjeld for tiltaket.

628/21, Igangsetjingsløyve til riving og grunn-, terreng og betongarbeid - gbnr 110/3 Syslak

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2, 5. ledd, vert det gjeve igangsetjingsløyve til riving av eksisterande bustad og grunn-, terreng og betongarbeidet knytt til oppføring av ny bustad slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Plassering av avløpsanlegg går fram av situasjonsplan datert 13.10.2020.
2. Ferdig golv bustad er oppgitt til kote + 48,7 m.o.h.
3. Oppdatert gjennomføringsplan skal sendast inn.
4. Rammeløyve gitt i Utval for areal, plan og miljø i møte 11.11.2020 med vilkår gjeld elles for tiltaket.

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

1. Dokumentasjon på at eigedomen har tilstrekkeleg og hygienisk trygg drikkevassforsyning.

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

638/21, Løyve til arealoverføring - gbnr 214/6 Fyllingsnes

623/21, Løyve til arealoverføring og og deling - gbnr 443/3 m.fl. Toska

672/21, Løyve til deling etter jordlova - gbnr 108/20 Lindås

660/21, Løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 137/772 Alver

612/21, Løyve til etablering av minirensesanlegg - gbnr 454/1 Ulvatn

631/21, Løyve til etablering av minirensesanlegg - gbnr 484/22 Haukeland Søndre

648/21, Løyve til etablering av parkeringsplass - gbnr 107/7 Kolås

655/21, Løyve til helikopter transport, turlagshytta Kalvedalen, Bergen og Hordaland Turlag

678/21, Løyve til helikoptertransport i utmark - GNR 107 Kolås

663/21, Løyve til oppføring av kontorrigg (nr 7) - gbnr 127/74 Mongstad

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gitt løyve til tiltak i eitt trinn for oppføring av brakkerigg på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 02.06.2021. med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**
3. **Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg og til kommunalt vatn etter Equinor sin avtale med kommunen.**

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

- **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.**
- **Avfallsplan med sluttrapport for levering av næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta, jf TEK § 9-6**

584/21, Løyve til oppføring av bustad - gbnr 172/218 Hopland

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

bustad med samanbygd garasje slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan rev. A datert 18.05.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Gesimshøgda skal ikkje vera større enn 7,0 meter.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg i samsvar med løyve til tilknytning datert 23.02.2021 i sak 21/1687.
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
6. Skjeringar og murar over 2 meter skal sikrast med gjerde og nødvendig rassikring skal utførast.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg
2. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
3. Faktisk plassering av tiltaket skal vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

661/21, Løyve til oppføring av hytte med utsleppsanlegg- gbnr 11/119 Hølleland

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.03.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til privat borehol i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 21/3288 vedtak av 01.06.21 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg og skal nytta felles avkjørsle regulert i planen.
6. Kommune har godkjent tiltakshavar som sjølvbyggjar etter PBL §20-3 , SAK § 6-8 for funksjonar PRO/UTF innvendig tømrararbeid med pipe i eigen fritidsbustad.

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

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

625/21, Løyve til oppføring av påbygg og tilbygg til naust - gbnr 424/110 Bø

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn til riving og oppføring av naust på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 26.04.2021, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert gjort unntak frå krav om ansvarsrett.

645/21, Løyve til oppføring av tilbygg i form av veranda - gbnr 477/86 Solheim vestre
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense i plan for oppføring av tilbygg i form av oppføring av ny, samt utviding av eksisterande veranda, og terrasse på bakkeplan.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.03.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

669/21, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 237/2 Totland (Ostereidet)
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til bustad på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 10.03.2021, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
-
- Alf Magnar Angelskår får godkjent personleg ansvarsrett som sjølvbygger på eigen bustad

639/21, Løyve til oppføring av utvida terrasse - gbnr 310/185 Holme
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gitt løyve til oppføring av

tilbygg på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 13.04.2021, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

676/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 464/12 Haugstad
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på

følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad motteken 20.04.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

677/21, Løyve til rehabilitering av skorstein - gbnr 153/1 Valle

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

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 21.05.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

598/21, Løyve til seksjonering - gbnr 445/397 Manger nedre

636/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minireinseanlegg - gbnr 43/19 Natås

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for einebustad på gbnr. 43/19 Natås på følgjande vilkår:

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

629/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minireinseanlegg - gbnr 484/22 Haukeland søndre

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 484/22 1 Haukeland søndre på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ein kvar tid liggja føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom

slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.

6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
8. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

653/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minireinseanlegg - gbnr 491/27 Kvitestein

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 491/27 på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ein kvar tid liggje føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensing av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Anlegget er avhengig av tømning med ferge/tømmebil. Det skal til ei kvar tid liggje føre gyldig avtale med godkjent firma for tømning av minireinseanlegg.
8. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

674/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minireinseanlegg - gbnr 9/7 Gjelsvik

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for våningshus på gbnr. 9/7 Gjelsvik på følgjande vilkår:

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

8. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

626/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 11/119 Hølleland

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 11/119 Hølleland på følgjande vilkår:

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

634/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 323/617 Danielsen ungdomsskule med parkering Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for ungdomsskule med parkering på gbnr 323/617 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande tiltaket: skulebygg med parkering.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.02.22.
3. Før skulebygget vert teke i bruk skal primært område frå framsida fysisk sperrast mellom resterande arbeid på utearealet.
4. Før skulebygget vert teke i bruk skal spiraltrappen i personalområdet fysisk sperrast før utbetringa gjennomført.
5. Før det kan gis ferdigattest skal det liggje føre «som bygd» dokumentasjon for VA-anlegget, godkjent av kommunen.
6. Før det kan gis ferdigattest til skulen skal det liggje føre sluttrapport for avfallsplanhåndtering.
7. Utomhus skal vere ferdigstilt.
8. Parkeringsplassar både vanlege og for funksjonshemja må markast før det kan gis ferdigattest.
9. Hovedinngangen skal tilfredsstille kravet til synlegheit, jf. TEK § 12-4. Det skal monterast ledelinjer frem mot hovudinngangen før det kan gis ferdigattest.

646/21, Mellombels bruksløyve dagsturhytte - gbnr 428/79 Kvalheim nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for dagsturhytte på gbnr 428/79 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: dagsturhytta.

2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 31.08.2021.**

621/21, Mellombels bruksløyve einebustad - gbnr 215/88 Eidsnes ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for einebustad på gbnr 215/88 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: heile tiltaket**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 30.06.2021.**

616/21, Mellombels dispensasjon og løyve til endring av godkjend tiltak (gang- og sykkelveg SGS4) - gbnr 137/75 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål (BS1) og kravet til utarbeiding av reguleringsplan i

kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen (jf. pbl § 11-6) for etableringa av gang- og sykkelveg (SGS4) inntil ny trase for gang- og sykkelveg til Alversund skule er regulert og etablert.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå kravet til utforming av gang- og sykkelveg (SGS4) i områdeplanen Alversund (jf. pbl § 12-4) når det gjeld stigningsforhold, breidde og grøfter slik det er søkt om inntil ny trase for gang- og sykkelveg til Alversund skule er regulert og etablert.

Søknaden om dispensasjon frå kravet om fast dekke vert avslått. Heile gang- og sykkelvegen skal etablerast med fast dekke.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a), jf. § 20-3, vert søknad om endring av tiltak godkjend slik at gang- og sykkelveg SGS4 inngår i tiltaket. Følgjande vilkår gjeld:

1. **Gang- og sykkelveg (SGS4) skal etablerast slik det går fram av plan- og profildeikning D306 som er datert 13.04.2021.**
2. **Heile gang- og sykkelvegen skal etablerast med fast dekke.**
3. **Vilkår gitt i rammeløynet datert 19.07.2021 gjeld.**

234/21, Rammeløyve for etablering av flytebryggeanlegg - gbnr 70/27 Feste

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt rammeløyve for etablering av

flytebryggeanlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med dispensasjonsvedtak datert 09.06.2021 og framlegg til reguleringsplan revidert 26.05.2021.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Det som ikkje blir gjenbrukt av eksisterande anlegg, skal leverast som næringsavfall til godkjent mottak.
4. Vilkåra i Statsforvaltaren sin dispensasjon frå verneforskrifta i vedtak datert 27.01.2021 skal oppfyllest.

**Prosjektering og utføring av flytebryggeanlegget i tiltaksklasse 1 vert ikkje godkjent.
Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 22-5/SAK § 9.4.**

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Før det vert gitt igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Løyve til å etablera tiltaket etter Lov om havner og farvann.
2. Nødvendige ansvarsrettar for prosjektering og utføring av arbeidet i minimum tiltaksklasse 2.
3. Teikningar over flytebryggene som skal etablerast der fortøying også går fram.

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

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

642/21, Søknad om fritak for gjødselplan - gbnr 424/12 og 424/13 Bø

679/21, Søknad om løyve til bruksendring vert avvist - gbnr 499/89 og 499/20 Ystebø
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4, vert søknad om løyve til bruksendring frå bedhus til einebustad avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

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

614/21, Vedtak om pålegg om retting septiktank og ilegging tvangsmulkt - gbnr. 43/26 Natås

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-355/4, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
097/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021
102/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke til følgje og vedtak datert 10.03.2021 vert gjort om og det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av ny grunneigedom.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon for frådeling av ny grunneigedom frå gbnr. 355/4.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Handsaming:
Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring. Statsforvaltaren i Vestland vert invitert til å stilla på synfaringa.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 097/21 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring. Statsforvaltaren i Vestland vert invitert til å stilla på synfaringa.

Saksopplysningar

Eigedom: 355/4

Adresse: Skjelangervegen 983, 5917 Rosslund

Tiltakshavar/eigar: Mette og Kåre Skjelanger

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for Meland og søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 1000 m2 frå gbnr 355/4.

Det vart gjeve avslag på søknaden i vedtak datert 18.01.2021. Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar, og klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte 10.03.2021 der klagen vart tatt til følgje.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

APM- 040/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/15674, datert 18.01.21 vert gjort om. Med heimel i pbl §19-2, vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet i gjeldande kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå GBNR 355/4.

Grunngjeving: Frådeling av ny grunneigedom vil ikkje på nokon måte ta i bruk jordbruksareal og såleis ikkje komme i konflikt med jordlova. Det er stor samfunnsnytte at garden blir drive i neste generasjon, det vera seg å halda busetnad oppe i distriktet, samt at bruket vert drifta med produksjon og i tillegg halda naturlandskapet i hevd. Omsøkt tomt med bustad er ikkje ein bustad som er lausrive frå det bruket som det skal delast frå. Det er viktig for APM-utvalet at jordbruksdrifta i jordbruksområder vert halde i drift. For å ivareta gardsdrifta i dette tiltaket, meiner APM-utvalet at i saker der det er generasjonsskifte og 2.generasjon har utfordringar å drive åleine, ser APM-utvalet det som hensiktsmessig å få omsøkt tomte. Alternativet til ikkje å få til slike generasjonsskifter er sannsynlegheiten nedlegging av drifta og attgroing av kulturlandskap. Det har ein sett tydeleg i andre saker, flotte gardsbruk som «rotnar på rot». Slik ynskjer ikkje APM-utvalet skal skje i Alver. Her ynskjer me velkommen dei som vil driva landbruket og me vil leggje til rette for gode generasjonsskifter. Arealoverføringa endrar heller ikkje tilhøva angående veg, vatn og avlaup. Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

Saka blei samrøystes vedteke.

Statsforvaltaren i Vestland har klaga på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak datert 10.03.2021.

Der er gjeve utsett iverksetting i brev datert 16.04.2021.

Det er gjeve tilsvar til klagen frå tiltakshavar i brev datert 13.04.2021 og 22.04.2021. Tiltakshavar ønskjer at Utval for areal, plan og miljø tar synfaring ved handsaming av klagen frå Statsforvaltaren.

Klage

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

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i saka er sendt ut den 14.03.2021. Klagen er mottatt den 26.03.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 09.06.2021, 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. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Meland (KDP) er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Kart/foto



Oversiktsfoto med illustrasjon av ny grunneigedom (omtrentleg plassering)



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Statsforvaltaren (tidlegare Fylkesmannen) rådde i frå dispensasjon i brev av 15.12.2020. 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:

«Område som er tenkt frådelt ligg på samanhengande innmarksbeite, og vil omdisponere dyrka mark. Vi viser til at det eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Sjølv om det ligg bustadhus i nærleiken, vil ny tomt ligge på andre sida av vegen i eit reint landbruksareal. Vi vurderer dette som ein uheldig oppsplitting av landbruksarealet. Ein fritt omsetjeleg bustad midt i eit jordbruksområde kan også føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.

Vi vil også peike på at sjølv om dette området hadde vore sett som LNF-spreidd bustad i kommuneplanen hadde ein ikkje kunne føre opp bustad her jf. føresegn 3.2 andre ledd i KPA Meland.

Vi vil også peike på at det er sett av eit LNF-spreidd området i nærleiken. I dette området er det difor gjort ein konkret vurdering av kor ein kan byggje nye bustader. Vi kan ikkje sjå at det føreligg særlege grunnar som tilseier at ein kan fråvike kommuneplanen, utan at ein samstundes vil setje kommuneplanen som styringsverktøy vesentleg til side.

Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon i denne saka vil setje omsyna bak LNF-formålet vesentleg til side. I tillegg kan ein dispensasjon gjere det utfordrande å styre etter kommuneplanen for Meland i liknande saker. Vi viser til at kommuneplanen sin arealdel skal fastsette framtidig arealbruk for området jf. pbl. § 11-6.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for ein dispensasjon i saka og rår ifrå.»

Statsforvaltaren vil legge til at området også har kulturlandskapsverdiar, og at ny bustadtomt ligg på ein høgde som vil vere godt synleg.

I grunngjevinga til kommunen står det mellom anna at ny bustadtomt ikkje på nokon måte vil ta i bruk jordbruksareal og at ny bustadtomt ikkje er lausrive frå det bruket det skal delast ifrå.

Statsforvaltaren er ikkje samd i denne vurderinga. Bustadtomta vil ta i bruk jordbruksareal i form av innmarksbeite, sjølv om dette ikkje er den mest verdifulle området på garden. Ei frådelt bustadtomt er per definisjon lausriven frå garden. Ein bustad knytt til gardsbruket kan ikkje vere frådelt. Plan- og bygningslova skal sikre den langsiktige arealbruken i kommunen. Det er viktig at nye areal for bustad vert vurdert i kommuneplanen, og ikkje ved tilfeldige dispensasjonar.

Vi viser elles til administrasjonen si vurdering i klagesaka som vi støtter fullt ut.

Statsforvaltaren si vurdering er etter dette at omsyna bak LNF-formålet i arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt

dispensasjon for frådeling av bustadtomt. 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 av 10.03.2021, sak 040/21.

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

Tilsvar til klagen

I tilsvaret er det i hovudsak vist til følgjande:

Søklar og eigar av eigedomen har følgjande merknader til Statstorvaltar i Vestland sin klage:

1. Dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel.

Ein dispensasjon frå ein plan dvs, i dette tilfelle arealdelen i kommuneplanen er eit unntak frå retningslinene og vilkåra i planen. Arealdelen i kommunen er godkjent av kommunen. Det er då og mest sannsynleg at det organ som har godkjent planen, og best kan vurdere unntak frå planen. Sidan det er mogeleg å gi unntak frå ein plan er ikkje dispensasjonar i strid med planen. Å gi dispensasjon frå plan er ofte ei vurdering basert på skjønn. Det er det og i dette tilfellet. Når eit politisk vald utval brukar sitt skjønn slik som det her er gjort i eit samla fora ,og vedtaket i tillegg er samrøystes, bør det vera svært vanskeleg for nokon annan å overprøve slikt skjønn.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram pbl. §19-2 andre ledd. Utvalet har her skjønnsmessig vurdert at føremålet det vart dispensert frå ikkje er vesentleg tilsidesett det føremålet som arealdelen i kommuneplanen har. I tillegg har utvalet skjønnsmessig vurdert at nytten ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dette skjønnnet som utvalet her har gjort, kan såleis ikkje vera i strid med lova sitt føremål.

Ein vil her og vise til første linje i Plan-og bygningslova sin formålsparagraf § 1-1 der det står:

« Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Dette føremålet, som her er formulert, brukt på denne aktuelle saka, syner klart at denne frådelinga der den eldre generasjonen kan bu og virke i samarbeid med ny generasjon gir ein stor fordel for den enkelte som her vert råka. Ei slik samdrift der generasjonane støttar kvarandre for oppretthalde drifta for eit småbruk samt oppretthalda busetnaden i grenda må vera svært bærekraftig både for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Alternativet til ikkje å gi dispensasjon slik at generasjonane ikkje kan hjelpe kvarandre i jordbruksdrifta vert at det ikkje lenger blir noko drift på garden og at han etter kvart gror igjen.

2. Landbruksareal. Statsforvaltaren skriv at tenkt frådelt areal ligg på

samanhangande innmarksbeite og vil omdisponera dyrka mark. Dette er ikkje korrekt. Landbruksfagleg ansvarleg i kommunen ,som kjenner lokaltilhøva svært godt, har i si godkjenning vurdert området som ikkje vesentleg for gardsdrifta.

Når terrenget ikkje passar med kartet så er det vanlegvis kartet som er feil. Ved synfaring vil alle kunne sjå at landbruksfagleg ansvarleg her har rett. Ein generasjonsbustad plassert som omsøkt, vil ikkje på nokon måte hindra gardsdrifta. Tilkomsten til bustaden vil ikkje gå gjennom eller tett inntil tunet.

Avstanden mellom gardstunet og omsøkt bustad er såpass stor at gardsdrifta ikkje

vil bli uroa av bustaden og bustaden vil heller ikkje få nokon ulemper med gardsdrifta.

3. Spreidd busetnad .Statsforvaltar peika på at eit området i nærleiken er godkjend for spreidd busetnad. Dersom ein skal plassera ein generasjonsbustad på eit gardsbruk fleire kilometer frå garden vil ikkje generasjonane ha same nytten av kvarandre som når bustadane ligg tett inntil kvarandre. Slik plassering er derfor ikkje aktuelt.

4. Busetnad i området er spreidd busetnad med små gardsbruk der drifta er kombinert med anna yrke. For å kunne oppretthalda busetnaden i slike områder er det svært viktig at nye generasjonar på bruka får god hjelp og støtte i drifta av bruket av den eldre generasjonen. Dette skjer best ved at den eldre generasjonen får høve til å byggje seg ein generasjonsbustad på sjølve gardsbruket. Dette er mykje viktigare enn om det går med litt uproduktivt areal til slik etablering. På denne måten kan generasjonane i fellesskap oppretthalda gardsbruket med sin produksjon samt halda kulturlandskapet i hevd på ein god måte. Slik busetnad er den sikraste måten å sikre ei langsiktig og god arealbruk i kommunen. Dette vil vera i samsvar med kommuneplanen sine intensjonar for eit berekraftig samfunn.

5. Samla vurdering.

Ei samla vurdering basert på ovanforståande vurderingar tilseier at vilkåra for å kunne gi dispensasjon klart ligg føre . Alver kommune bør derfor halda fast på sitt vedtak i sak 040/21 og ikkje ta klagen til Statsforvaltar i Vestland til følge.

Det vert vist til fullstendig tilsvar vedlagt saka.

VURDERING

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

«Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret for å kunne gi dispensasjon oppfylt.

Vilkåra for å gje dispensasjon for frådelling av LNF-område er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om frådelling avslått. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for ein dispensasjon og rår ifrå. Når statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden bør ikkje kommunen gje dispensasjon jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

- Sjølv om søkjar og Alver kommune v/landbrukskontoret har trukket fram viktige busettingsomsyn i sin vurdering, har kommunen gjennom sitt arbeid med KPA Meland gjort ei konkret vurdering av kva område som er avsett til LNF-spreidd bustad. Nye areal for å sikre spreidd busetting i kommunen må evnt vurderast når det skal utarbeidast ny kommuneplan for Alver.

- Dispensasjon til frådelling og utbygging utanfor areal sett av til LNF-spreidd bustad vil kunne skape presedens for liknande saker.

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

Rådmannen viser til den grundige vurderinga som er gjort i vedtak om omdisponering og frådelling etter jordlova datert 12.1.2021, og viser til konklusjonen i vedtaket:

«Konklusjon:

I denne sak har rådmannen utøvt lokalt skjønn og forvalta dei landbrukspolitiske verkemiddla innanfor rammene av nasjonal politikk og lovverk. Med bakgrunn i vurderingane over har kommune kome fram til at omsyna bak omdisponering/deling ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve løyve til omdisponering og frådelling av 1 daa innmarksbeite. Etter kommunen sitt syn er søknaden i tråd med dei overordna måla i jordlova § 1 Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Rådmannen vektlegg omsyn til busetting, generasjonsskifte/arbeidsplassar i landbruket og vil rå til at det vert gjeve dispensasjon til frådelling av tomt etter plan- og bygningslova.»

Rådmannen er samd i at det i denne saka er mange positive moment for at frådelling bør tillatast, då det legg til rette for eit generasjonsskifte på garden, sikrar vidare landbruksdrift, kulturlandskapet blir halde i hevd og legg til rette for at den yngre og eldre generasjonen kan støtte kvarandre i drifta. Rådmannen vil og trekka fram

busettingsomsyna i dette området, og at det er positivt at det vert tilflytting til området.

I denne saka er det avgjerande for rådmannen si vurdering at det er lagt til rette for nye bustadeigedommar og bustadar innanfor eit LNF-spreidd område i kommuneplanen. Dette området ligg nært eigedommen som no er søkt frådelt. Kommuneplanen er nyleg vedtatt og det er såleis nyleg tatt stilling til arealbruken i området.

Mange av dei same omsyna som gjer seg gjeldande i denne saka, vil og kunne gjera seg gjeldande i mange andre saker og vil kunne skape presedens.

På bakgrunn av dette er det rådmannen si vurdering at klagen frå Statsforvaltaren i Vestland blir tatt til følgje og at det ikkje vert gjeve dispensasjon til frådeling av ny grunneigedom.

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. 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:

03.05.2021

Ynskje/krav om synfaring - Utval for areal, plan og miljø

1552754

13.04.2021	Gjeld dispensasjon for oppretting av grunneigedom på gbnr 355/4 Skjelanger - merknad til statsforvaltaren i Vestland sin klage	1542337
26.03.2021	Klage på dispensasjon for oppretting av grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger	1534405
26.03.2021	AcosSvarInn.xml	1534406
11.03.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger	1514018
28.10.2020	Situasjonskart - gbnr 325/4 Skjelanger	1466055
28.10.2020	Avkøyringskart M =1 500	1466056
28.10.2020	Vegavtale frå hovudbruket	1466057
28.10.2020	Flyfoto.Syner bonitet	1466059
28.10.2020	Vegavtale hovudbruket .Kart	1466060
28.10.2020	Godkjenning av avlaup	1466061
28.10.2020	Kart for vegavbtale 4 bruk	1466063
28.10.2020	Tilsvar til Alver kommune om tilleggsopplysningar i delingsak	1466064
28.10.2020	Vassledning.kart	1466065
28.10.2020	Avtale om rett til å bruke veg. 4 stk.	1466106
16.09.2020	Søknad om frådelling av bustadsparsell - gbnr 355/4 Skjelanger	1445934
16.09.2020	Delingssøknad side 2	1445935
16.09.2020	Dispensasjonsøknad side 1	1445947
16.09.2020	Dispensasjonsøknad side 2	1445948
27.01.2021	Klage på avslag på søknad om deling/arealoverføring - gbnr 355/4 Skjelanger	1504129
19.01.2021	Avslag på søknad om deling/arealoverføring - gbnr 355/4 Skjelanger	1490001
13.01.2021	Godkjenning av omdisponering og frådelling etter jordlova av 1 daa til bustadtomt	1496960
11.01.2021	Merknad til fylkesmannen sitt tilsvar	1496314
15.12.2020	Uttale - Alver - GBNR 355/4 Skjelanger - oppretting av grunneigedom - dispensasjon	1488697
15.12.2020	Uttale - søknad om dispensasjon - kommuneplan - Skjelanger - Alver kommune	1488469
15.12.2020	NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon deling av eigedom - gbnr 355/4 Skjelanger	1488346
27.11.2020	Uttale kultur - gbnr 355/4 Skjelanger - oppretting av eigedom	1480219
16.09.2020	Oversynskart i M=15000	1445949
16.09.2020	Situasjonskart M=11000	1445950
20.02.2021	Kart/foto til saksframlegg - gbnr 355/4 Skjelanger	1514937

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-312/19, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 26.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
089/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021
103/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling - gbnr 312/19 Tveit nedre
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18632, datert 01.02.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Handsaming:
Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 089/21 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 312/19
Adresse: Melandsvegen
Tiltakshavar/eigar: Vidar Dalland Kvalvåg og Kari Fosse Dalland
Klagar: Villanger & Sønner AS v/ Rune Kristoffersen på vegne av tiltakshavarar

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/18632, om søknad om dispensasjon frå arelføremål LNF-område i kommunedelplan for Meland for frådeling av parsell til oppføring av bustad med utleigedel.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 11-6 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå gjeldande arealføremål i kommunedelplanen sin arealdel, for frådeling av parsell for oppføring av bustad med utleigedel på gbnr 312/19 Tveit nedre.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, sak 20/18632.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 20/18632 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 saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 09.06.2021, 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 arealføremål LNF.

Den er i matrikkelen oppgjeve med ein storleik på ca. 5.276,1 m². Det er søkt om frådeling av parsell på ca. 1,5-2 mål.

Dispensasjon

Tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål LNF i gjeldande kommunedelplan for Meland.

Kart/foto

Vurder om det skal leggst inn situasjonsplan og teikningar.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Ein stillar seg undrande til at den planlagde bustaden opptil landbruksareaet kan føre til konflikhtar kring støy og lukt frå landbruket. Har ikkje vore nokon konflikhtar knytt til landbruket.
- Området er godt egna for både landbruk og bustad.
- Det er ikkje fare for tvist med grunneigar av landbruk. Grunneigar av landbruket er positiv til bustadbygging.
- Naboeigedomar er positive til utbygging, og vil gjerne benytte anledninga til å kobla seg til kommunale leidningar.
- Bustaden er plassert i god avstand på ein høgde over landbruksarealet.
- Det er bustader i området som ligg i same og nærare avstand til jordbruket.

- Det er valt ein bustadtype som skal gli fint inn i området, noko kommunen og er einig i.
- Ein stillar seg uforståande til at ein frådeling fører til oppstykking av landbruksarealet og har negativ verknad på gardsbruka på gnr. 312 bnr. 1, 3, 12 og 5.
- Omsøkt område kan ikkje nyttast til landbruk, då arealet ikkje er egna. Det er lite sannsynleg at arealet vert disponert til landbruk i framtida.
- Eigedomens parsellen skal skiljast i frå er frådelt for lenge sidan.
- Eigedomens grensar ikkje til gbnr. 312/1, og vil difor ikkje ha negativ verknad til denne garden.
- Sjølv om det er sett av områder for LNF-spreidd bustader i nærleiken, ligg det ikkje noko tomter til sals i denne skulekrinsen og me eig heller ikkje anna eigedom. Difor får vi ikkje ført opp bustad noko anna plass.
- Bustad på gbnr. 312/14 har fått godkjent bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad. Sidan det skal vere likt for alle stiller ein seg undrade til avslaget.
- Dei personlege fordelane vil være svært store. Det var ingen einebustader til sals per 04.02.2021 innanfor Vestbygd skulekrins. Sidan dette er eit svært attraktivt bustadområde vil det bety at ein som ung familie vil kunne bli buande og slå seg til ro i kommunen. Det vil og vere moglegheit for ein familie til å kunne busette seg her.
- Infrastrukturen er svært god med nyleg etablert daglegvarebutikk i nærleiken, og barnehage og skule i nærleiken med ledig plass og kapasitet til fleire born.
- Kommunen har brukt ein betydeleg sum på veg/kloakk-prosjektet «Holme/Tveit».
- Ein vil kunne utbetre avkjørsla til fylkesveg om de vert satt som vilkår.

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:

«Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, å hindre oppstykking av landbruksarealet, ta vare på naturverdiar og kulturlandskap i området.

Det avgjerande punkt i saka vil vere om frådeling som omsøkt inneber at fordelane med å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Kommunen har normalt ein streng praksis for frådeling av parsell i LNF-område gjennom dispensasjon. Dette er LNF-område som ikkje har endra karakter og kan ha bruksnytte som landbruksområde etter vår vurdering.

Ifølgje uttale frå Landbrukssjefen av 28.12.20 er det fleire ulemper ved dispensasjon her:

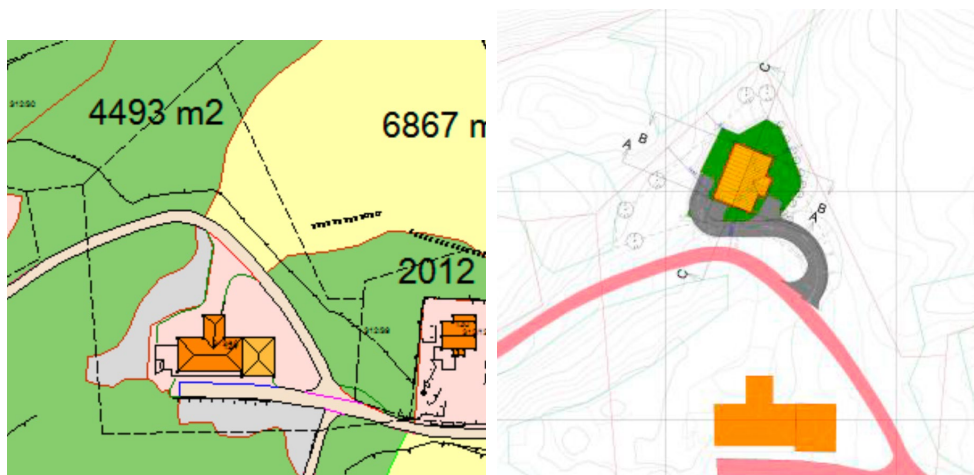
Landbruk vil peika på at jordbruksarealet på Tveit er i drift og at det er fleire aktive bønder med husdyrdrift, og det er bra om ein kan planleggja slik at ikkje bustadhus kjem for tett på jordbruksarealet med tanke på å førebyggja konflikhtar knytt til beitedyr, støy, lukt, støv frå landbruksdrifta.

Omsøkt bustadeigedommen ligg nord-vest for fv. 247 saman med landbrukseigedomar, tre einebustader og ein fritidseigedom. Eigedommen ligg i område avsett til produktiv skog og innmarksbeite i gårdskart frå NIBIO. Administrasjonen vurderer plassering av heile vegtilkomst og delar av framtidig bustad med utleige i område definert som innmarksbeite som uheldig.

Sjølv om at gbnr 312/19 ikkje sjølv har landbruksdrift, har den eit areal på 5.276 m² og parsellen nord for vegen kunne ha vore nytta til landbruksdrift. Frådeling av 1,5-2 mål frå eigedommen fører til oppstyking av landbruksareal og har negativ verknad på både garden på gbnr 312/1 og 3/12/5 og på arealdel bestemt i kommunedelplanen for Meland.

Omsøkt eigedommen vil bli liggande tett på eksisterande landbruksarealet med ulemper som støy, beitedyr, lukt og støv frå landbruket. Dette er ein relevant ulempe ved søknaden som kommunen har plikt til å leggje vekt på.

Sjå utsnitt frå gårdskart:



I kommunedelplanen er det i nærleiken avsett areal for framtidig bustadutbygging (B_10) område for LNF-

spreidd bustad (LNF-ja/SB_2, Hopland). Det er i desse områda kommunen gjennom arealplanprosessen har bestemt at ein ønskjer busetnad. Arealplanen skal gjennom dette mellom anna sikre busetting i denne delen av kommunen.

Statsforvaltaren i Vestlandet har også påpeikt følgjande omsyn den 22.12.20:

Det omsøkte området består av mark som er registrert som innmarksbeite og produktiv skog i markslagkart. Vi viser til at det eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Det nye huset skal også ligge rett ved samanhengande innmarksbeite på naboeigedomen. Fritt omsetjelege bustader tett opptil landbruksareal kan føre til konflikhtar kring støy og lukt frå landbruket. Kulturlandskapet vil også få eit meir bygd preg.

Alver kommune er i sterk vekst, noko som gjer det viktig å sikre planmessig styring av busetting og arealbruk i kommunen. Dersom det vert gitt dispensasjon vil eigedomen vere fritt omsetteleg, og kommunen har ingen styring med om framtidig busetting vil leggje press på sosial infrastruktur som til dømes barnehage, skule eller liknande. Busetting vil auke både bil- og gangferdsel i området. I tillegg er ikkje kommunal VA-trase for Holme-Tveit ferdigstilt. Kommunen kan ikkje utelukkande vurdere søknaden om frådeling for framtidig oppføring av bustad med utleige isolert, men må sjå det samla utbyggingspresset i kommunen og på staden i samanheng. Praksis må vere føreseieleg og omsynet til likehandsaming må takast i vare. Dersom kommunen seier ja til dispensasjon i føreliggjande sak vil det vere vanskeleg å peike på landbruksomsyn ved etterfølgjande søknader som grunngjeving for avslag.

På bakgrunn av det ovannemnde, og fordi kommunen har plikt til å legge vekt på uttalen frå Fylkesmannen i Vestland, kan vi ikkje sjå at vilkåra for å kunne gi dispensasjon som omsøkt er oppfylt.

Samla konklusjon:

Administrasjonen har kome til at omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon ikkje vil vere klart større enn ulempene. Vilråda for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i KDP Meland er dermed ikkje til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2.

Søknad om dispensasjon vert avslått.»

Det vert vist til at ein stillar seg undrande til at den planlagde bustaden kan føre til konflikhtar kring støy og ukt i frå landbruket. Det vil alltid kunne vere ein risiko, og det er noko ein som hovudregel lyt begrensa. Eit av momenta er at eigedomen vert fritt omsetteleg i det opne bustadmarkaden. Det vil sei at ein på sikt kan få konflikt ved eit eventuelt sal. Sjølv om intensjonen er at ein skal bu på eigedomen sjølve er det alltid ein risiko.

Eksisterande busetnad er etablert før gjeldande kommuneplan vart vedteken, og er difor ikkje samanliknbart med tanke på dagens situasjon. Kva gjeld godkjent bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad er det snakk om eksisterande bygningsmasse, og ikkje ein ny etablering. Det vert vist til at det ved eit avslag vert gjort usakleg forskjelsbehandling i saksbehandlinga. Vilkåra for usakleg forskjelsbehandling er at det skal vere både rettsleg og faktisk likskap mellom sakene. Vilkåra er kumulative, som betyr at begge vilkåra må vere oppfylt. Rettsleg likskap gjeld lovverk og plangrunnlag på den tid vedtaket vart fatta.

Saker det vert vist til må vere like eller samanliknbare med tanke på dei faktiske og rettslege forhold. Kommuneplanen for tidlegare Meland kommune var gjennom ein revisjon i 2019. Det gjer at denne saka har eit nytt plangrunnlag. Det er heller ikkje like saker. Det er dermed ikkje faktisk likskap mellom sakane og det ligg dermed ikkje føre usakleg forskjelsbehandling.

Området er gjerne godt eigna til både landbruk og bustad. Men ei bustadbygging i eit så pressa og attraktivt område må gjerast gjennom plan. Gjeldande kommunedelplan var vedtatt i 2019 og er difor forhaldsvis ny. I gjeldande plan er området sett av til arealføremål LNF. Det skal ikkje vere kurrant å gje dispensasjon frå nyare planar, mellom anna på grunn av faren for utholing i planverket. Eit anna moment er at planane skal vere forutseielege både for innbyggjarar og som verktøy i arealplanlegginga.

Landbruk viser i si uttale, datert 20.05.2021, at eigedomen den ønska parsellen skal delast frå er tidlegare delt i frå til bustadføremål og at omdisponering og deling av jordbruksarealet vart behandla den gongen bustadtomten vart oppretta. Vidare vil eigedomen synast som landbruksareal i gardskartet til det vert tatt i bruk til føremålet det er blitt frådelt til. Arealet er gjerne ikkje landbruk formelt sett, og det er ikkje store landbruksfaglege omsyn på akkurat det omsøkte arealet. Spørsmålet vert difor om ein skal tillata fortetting av området. Ei fortetting bør skje gjennom plan for å sikra god disponering av areala.

At ein ikkje eig eller at det ikkje er tomter til sals i same område er personlege omsyn som ikkje kan tilleggast vekt. Dette vil gjelde for mange i ulike områder i kommunen. Om ein skal legge desse momenta til grunn vil det vere stor fare for presedens. Det same vil gjelde dei andre personlege fordelane som nemnd i klaga. Ved vurderinga av fordelar og ulemper skal personlege omsyn tilleggast liten vekt, og samfunnsmessige omsyn tilleggast stor vekt.

Det er positivt at grunneigar og naboar ikkje er negativ til bustadbygging, men det må som nemnd ovanfor gjerast gjennom plan for å sikra gode løysingar på sikt. Eit moment oppi dette er for å kunne planlegge og lage gode løysingar knytt til potensielle konflikhtar til landbruket og for å sikre at dette ikkje er eit areal som kan nyttast til landbruk. Kommunen har ikkje noko å utsette på val av bustad, det er sjølv plasseringa i nærleiken av landbruket i eit LNF-område som er utfordrande i denne saka.

At infrastrukturen er svært god med både daglegvare, og barnehage og skule i nærleiken er positivt. Men det talar endå meir for at ein må sjå ei fortetting av området i eit større perspektiv, og at dette eventuelt må gjerast gjennom plan. Det vil medføre at ein kan kartlegge behov og moglegheiter på ein ryddig måte.

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:

21.05.2021	Uttale til klage	1560816
22.02.2021	klage på avslag	1515211
22.02.2021	Klage på avslag- dispensasjon - gbnr 312/19 Tveit nedre	1515210
01.02.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for frådelling- gbnr 31219 Tveit nedre	1505668
05.01.2021	Uttale - Dispensasjonssøknad for oppføring av bustad med utleigedel - Fv 5314 - gbnr 312/19 - Alver kommune	1494020
29.12.2020	Uttale frå landbruk - søknad om deling og dispensasjon for nytt bustadhus GBNR 31219 Tveit nedre	1492573
22.12.2020	Uttale - Alver - 312/19 - Tveit nedre - oppføring av bustad - dispensasjon	1491881
01.12.2020	dialog VA avdeling og kart	1482004

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-236/20, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 29.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
090/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021
104/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus - gbnr 236/20 Askvik
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/15357, datert 10.02.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:

Handsaming:
Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 090/21 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Saksopplysningar

Eigedom: 236/20
Adresse: Askvik
Tiltakshavar/eigar: Elin Signe Askvik
Klagar: Elin Signe Askvik

Saka gjeld tiltakshavar sin klage på delegert vedtak , sak 20/15357, om avslag på dispensasjon i frå LNF-område og byggeforbodet mot sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av bustadhus og endra bruk av vegtilkomst.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindås 2019-2031 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst fram til eigedomen på gbnr 236/20.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av bustad på eigedom gbnr. 236/20.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak datert 10.02.2021.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har man klagerett.

Vedtak i saken er sendt ut den 10.02.21. Klagefristen ble senere utsatt til 24.03.2021. Klagen er mottatt den 23.03.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 09.06.2021, og blir ikkje 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

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 (KDP) er avsett til LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande KDP samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«(...)Søknad om dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø og vassdrag § 1-8

Byggeforbodet skal sikra og ivareta allmenhetens tilgang til sjø og vassdrag, og sikra natur og fritidsinteressene.



Slik vi vurderer tiltaket her vil ein ikkje komma i konflikt med hensynet bak bestemmelsen.

Teikning og plassering har hatt stort fokus på tilpassing i terrenget for å redusere fjernverknaden sett frå sjå.

Vedlagt bilde Q1- Perspektiv frå sjø viser dette.

Avstand frå tomtegrense til sjø er ca. 35 meter medan det frå sjølve bygningen er ca. 50 meter. På denne avstanden er det heile 25 meter høgdeforskjell og tett vegetasjon – med andre ord kan det etter vår vurdering ikkje sjåast som funksjonell strandsone med tanke på det bratte og kuperte terrenget.

Det er ikkje tilkomst frå sjøsida som bilde viser og vår vurdering er difor at tiltaket ikkje medfører nedbygging eller legg beslag på strandsonen på nokon måte medan gjennomføring av tiltaket legg til rette for å ta eigedomen i bruk på ein berekraftig og framtidsretta måte samstundes som ein sikrar busetting i området og bruk av heile kommunen på ein god måte.

Når det gjeld avløp i ei eventuell byggesak er dette ikkje avklart foreløpig. Tiltakshavar ynskjer ikkje utslepp til sjø av miljøhensyn og ein jobbar med utredning av energibesparande vakumløsning for

handtering av avløpet.

Vatn er tenkt sikra via borehol, det er innhenta uttale på dette frå brønnborar som reknar det som sikkert å finna tilfredsstillande mengde og kvalitet på drikkevatt for eigedomen.

Ved å gje dispensasjon bidreg ein til at eigedomen igjen vert tatt i bruk som landbrukseigedom i forbindelse med planlagt sjølvbergingsjordbruk i motsetning til dagens situasjon der eigedomen ligg «brakk». På denne måten sikrar ein også ivaretaking av kulturlandskapet. Vår vurdering er at fordelane her er klart større enn ulempene.

Søknad om dispensasjon frå rettsverknad av kommunedelplanen § 11-6

Tiltaket kjem i konflikt med kommunedelplanens arealdel med tanke på

arealføremålet for tomta, som i kommuneplanen er sett av til LNF. Ein søker

difor dispensasjon frå PBL §11-6 – «rettsverknad av kommuneplanen».



Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser.

Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til nedbygging av landbruket eller medfører ei større privatisering av naturområdet. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og at landbruket sine interesser vert ivaretatt.

Det vert søkt om dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å etablera seg på staden, sikra seg tilhørighet til heimgarden samt eit spesifikt ynskje om å bu på ein berekraftig måte. Pr i dag er det liten eller ingen bustader til sals med dei bærekraftige og miljømessige løysingane tiltakshaver så sterkt ynskjer seg - skal ein få til dette må ein gjennomføra prosjektet sjølv.

Det er foreløpig kostnadskreivande og gjennomføre ei slik utbygging med nye og delvis uferdige løysingar men dersom ein kan gjera det på ein eigedom som allereie ligg i familien og ein kan «komma rimelig til» vil det kunna la seg gjennomføra likevel. Eigedomen er i dag eigd av far til tiltakshavar men vil bli overført til ho dersom tiltaket let seg gjennomføra.

Tiltaket vil medføre marginalt med terrenginngrep, det er heilt konkret planlagt slik som tidlegare omtalt. Som situasjonsplan viser er plassering tenkt på eit relativt flatt området og bygningen er deretter innretta med 3 ulike nivå basert på terrenget.

Tiltaket vil ikkje medføra nedbygging av landbruksareal eller bidra til privatisering av naturområdet all den tid tomta allereie er skilt ut og bebygd. Eigedomen er privatisert og tiltaket medfører ingen endring på dette. Plassering er gjort rett avstand til nabogrense og medfører ingen negativ verknad på landbruk eller fritidsinteresser korkje i byggeperioden eller etterpå. Eigedomen har tilkomstveg i dag slik at utvida bruk av denne ikkje legg beslag på eller medfører nedbygging av nytt areal.

Som tidlegare nemnt vil ein ved å gje dispensasjon bidra til at eigedomen igjen vert tatt i bruk som landbrukseigedom i forbindelse med planlagt sjølvbergingsjordbruk, i motsetning til dagens situasjon der eigedomen ligg «brakk» og gror igjen. På denne måten sikrar ein ivaretaking av kulturlandskapet og ivaretaking av eigedomen sine resursar.

Tomta er skilt ut og bebygd samt tilrettelagt med nødvendig infrastruktur, vatn er som nemnt tenkt løyst ved borehol og avløp gjennom energibesparande vakumløsning. Det er derfor ikkje tale om korkje ny frådeling og / eller nye terrenginngrep av nemneverdig karakter i denne saka. Med bakgrunn i dette ser vi ikkje at ein dispensasjon i dette tilfellet skulle skapa presedens for eventuelle seinare saker.

Vår samla vurdering er også her at fordelane her er klart større enn ulempene.

Oppsummering

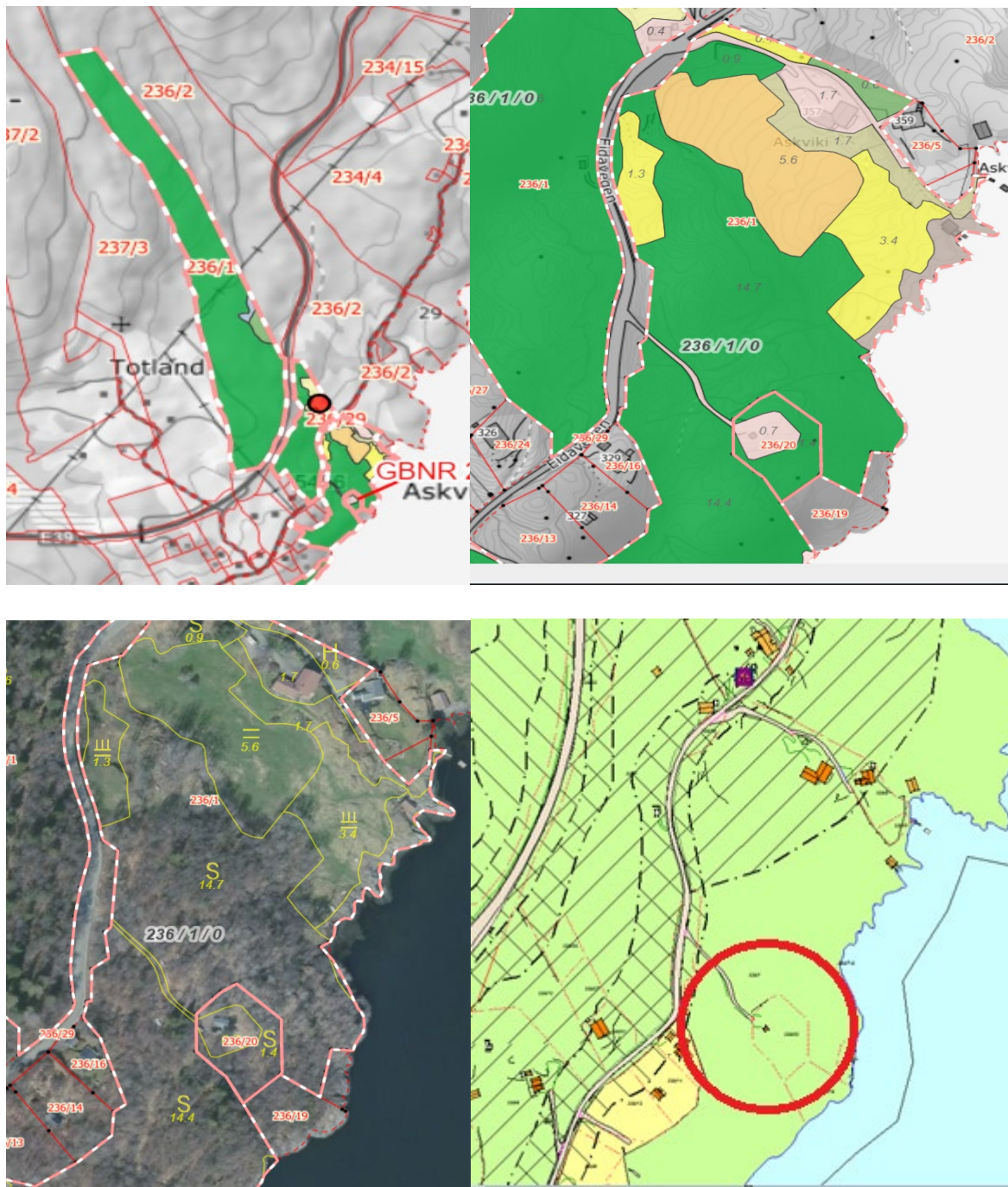
Tiltaket er godt tilrettelagt og har ein unik berekraftig profil som ikkje let seg «kjøpa» på den frie marknaden pr. i dag og det vert spanande og følgje dette tidsriktige prosjektet. Tiltaket er planlagt med svært skånsame terrenginngrep og ein godt tilpassa profil som gjer liten eller ingen fjernverknad.

Ingen landbruks eller fritidsinteresser vert bygd ned som følgje av tiltaket og ein tek i bruk ein eigedom som i si tid var skilt ut med dette som formål.

Til slutt kan nemnast at tiltakshavar sin noverande bustadeigedom vert direkte berørt av ombygginga som er planlagt av fylkesvegen på Ostereidet ved av heile 23% av den vert omgjort / disponert til veg. Dette vil i stor grad rasere eksisterande bumiljø for tiltakshavar og ho ser ingen anna moglegheit en å gå i gang med realisering av dette prosjektet for å sikre seg eit bumiljø i tråd med eigen miljøkrav som også er i tråd med samfunnet sine bærekraftsmål.

Vår vurdering er som nemnt etter ei samla vurdering at hensynet bak bestemmelsane ikkje vert vesentleg tilsidesett og vidare at fordelane er klart større en ulempene – det bør difor kunne gjevast dispensasjon. (...)»

Vi visar elles til dispensasjonssøknaden i si heilskap.

Kart/foto



Uttale i frå andre mynde

Statsforvaltaren har gitt negativ uttale i saka den 16.12.2020. Dei meiner både omsyna bak LNF-føremålet og byggegrensa mot sjø i pbl § 1-8 er satt til sides, og at fordelane ikkje er klart større enn ulempene.

Fylkeskommunen og Statens vegvesen har uttalt seg kritisk til tiltaket, både som uttale til førstegongsvedtaket og som uttale til klagen. Dei meiner det er uheldig med fleire «enslege» avkøyrslar langs vegen. Dei meiner vidare tilkomsten til eigedommen kan medføre større terrenginngrep og kan øydelegga for landbrukseigedommen. Dei påpekar det må ein vesentleg oppgradering til for at løyve til avkøyering kan innvilgast.

Alver kommune si avdeling for Plan og analyse har uttalt seg negativt i saka. Dei meiner overordna plan har eit sterkt vern av strandsona i området. Tilgang til bustadareal i området er sikra, gjennom areal avsett til bustad, i nærleiken av omsøkt eigedom.

Kulturavdelinga i kommunen har gitt uttale og meiner at det må settast krav om at løa på eigedommen blir satt i stand, dersom det skal innvilgast dispensasjon.

Landbruksavdelinga i kommunen har gitt uttale i saka. Dei påpekar nokon moglege konflikhtar med hovudbruket, men dei meiner konfliktane kan løysast. Avdelinga konkluderer at dei ikkje har innvendingar i saka.

Vi visar elles til avslagsvedtaket, der uttalane er grundigare gjennomgått, samt uttalane i seg sjølve.

Naboen har gjeve uttale til klagen

Eigar av eigedom 236/1 har gjeve ei uttale til klagen i etterkant. Eigedommen hans ligg omkransa rundt eigedom 236/20 (der dispensasjonen er søkt). Uttala peikar på noko dei meiner er faktafeil, både i sjølve klagen og i uttalen til kommunens landbruksavdeling.

I hovudtrekk meiner nabo og eigar av 236/1 at hans eigedom har større landbruksmessig betydning en kva det går fram av klagen og uttale i frå Landbruksavdelinga. Vidare peikar han på utfordringar som tilkomstvegen og bustaden vil ha for hans drift av sitt småbruk. Til slutt peikar han på at strandsona er meir i bruk av ålmenta enn det som søkar legger fram.

Vi visar til uttalen i sin heilskap.

Naboen har tidlegare foreslått eit makebytte med tiltakshavar, noko tiltakshavar ikkje ville. Rådmannen har ikkje tatt stilling til eller vurdert makebyttet, eller eventuelle andre plasseringar på eigedom 236/1.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

- Tomta har ikkje høg bonitet slik vedtaket beskriver og meiner dette må være lagt til grunn utan lokal kjennskap.
- Klager meiner det ikkje til være problem rundt konflikter som støy eller lukt. Dette må ny eigar legge til grunn om han kjøper bustaden.
- Dei meiner vurderingane er gjort opp i mot ein tradisjonell bustad og ikkje den bustaden tiltakshavar ønskjer.
- Dei meiner bustaden utfordrar tradisjonelle bustader og at dette ikkje er lagt tilstrekkeleg vekt.
- Skyldskiftet i frå 1963 der eigedommen vart etablert må leggjast særleg vekt på.
- Utfordringar rundt avkøyrsla må takast i byggesaka, ikkje i dispensasjonssaka.
- Dei meiner landbruksavdelinga stillar seg positiv til tiltaket og at det må leggjast stor vekt på.
- Tilkomsten til sjø blir bedre for allmenta ved etablering av tiltaket.
- Arealet i frå boligen og ned mot sjø er i dag gjengrodd og boligen vil ikkje sjåast i frå sjø, samt den vil ikkje privatisere området ned mot sjøen.
- Det må vektleggast å slippe til nye buformer.
- Ei vidareføring av driftsforma som mikro-landbruk kan sikrast med heftelse eller tinglyste servituttar.

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

VURDERING

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

«Dispensasjon

Det er to vilkår som må 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.

Det er søkt om etablering av bustad på eigedom gbnr. 236/20, eigedomen og tilgrensande areal fram til fylkesveg er avsett til LNF føremål, vidare ligg eigedomen i heilskap innanfor sona for byggeforbod langs sjø gjeve i pbl § 1-8. Tiltaket krev at det ligg føre dispensasjon frå arealbruk knytt til vegtilkomst fram til eigedomen, for oppføring av bustad på eigedomen og frå byggeforbodet langs sjø.

Byggeforbodet langs sjø, pbl § 1-8

Omsynet bak byggeforbodet 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.

Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for å føre opp bustad på eigedomen. Det vert og argumentert for at plassering av bustaden ikkje vil vere eit visuelt hinder eller problem i landskapet, vidare er det argumentert med at etablering av bustad ikkje vil vere noko hinder for ålmenta si tilkomst til strandline og strandareal.

Eigedom gbnr. 236/20 er ein etablert eigedom bygd med uthus. Eigdommen ligg langs Osterfjorden. Eigedomen og planlagd bustad ligg på om lag kote c+ 28.

Den planlagde bustaden vil føre til at byggepresset i strandsona vil auke. Eigedomen vart etablert ca.

1964, det at ein eigedom er etablert og med tanke på tida som har gått sidan etablering og endra forståing av byggeforbodet gjer at administrasjonen si vurdering er at ein ikkje automatisk har rett til å etablere bustad på eigedomen. Erfaring tilseier at ålmenta vil vere mindre tilbøyeleg til å ta i bruk områder i strandsona dersom nærområde verker privatiserte og bygde.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodsona vert sett vesentleg til side som følgje av planlagd bustad på eigedomen. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Fordeler og ulemper LNF-føremålet

Tiltakshavar har lagt fram eit prosjekt som tek sikte på å tilpasse seg terrenget på eigedomen, og har og ønske om å drive med sjølvbergings drift. Administrasjonen si vurdering av prosjektet isolert sett er at det er vel gjennomtenkt og tilpassa til eigedomen.

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan for Lindås som vart vedteken i oktober 2019. Planen er ny, eit av fokusområda ved rulleringa av planen var tilgang til bustadar i og i nærleik til nær senteret Ostereidet. Det vart vurdert at tilgang til bustadareal i området var sikra gjennom areal avsett til bustad, i nærleik til omsøkt eigedom.

I høve landbruk så verkar landbruksavdelinga til å vere positiv til tiltaket.

Statens vegvesen/Vestland fylkeskommune er kritisk til at spreidde eigedomar i områder avsett til LNF føremål vert teke i bruk til bustad, og viser til at det må liggje føre avkøyrsløye til eigedomen ved søknad om løyve til tiltak.

Statsforvaltaren i Vestland er negativ til tiltak på eigedomen og viser til at planen har blitt til gjennom ein prosess der innbyggjarar er invitert til å delta og kome med innspel. Og viser til at dispensasjonar vil bidra til å undergrave planen.

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.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP 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 negativ uttale frå statsforvaltaren og vegmynde.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP Lindås og pbl § 1-8 ikkje er oppfylt.»

Det frem står for rådmannen at dei fleste argumenta som kjem frem i klagen er av personleg preg, dette gjeld spesielt fordelane for tiltaket. I ein dispensasjonssøknad er det areal- og ressursdisponeringsomsyna som skal vurderast. Det vil seie at ein skal vurdere dei objektive forholda i saken, uavhengig kven som eig eigedommen. Tiltakshavar sine subjektive ønsker og behov er derimot svært sjeldan relevant.

Vidare er ikkje fråværet av ulemper ein fordel i seg sjølv. Dersom det er likevekt mellom fordelane og ulempene, skal søknaden ikkje innvilgast. Sjølv i saker der det er ein overvekt av fordelar kan ikkje dispensasjon innvilgast. Fordelsovervekten skal være klart større for at ein dispensasjon skal kunne gis.

Når man ser på saka i lys av dette, kan ikkje rådmannen sjå objektive fordelar ved tiltaket som kan leggast særleg vekt på i dispensasjonsvurderinga. Ettersom det ikkje finnast objektive fordelar med særleg vekt, samtidig som det er av fleire mynde påpeikt ulemper, er ikkje vilkåret for å kunne gi dispensasjon oppfylt.

I vårt syn ligg dei store LNF-utfordringane knytt opp i mot at eigedommen ligg omkransa av ein anna landbrukseigedom, ikkje forholda på eigedommen i seg sjølv. Vidare vil tilkomstvegen i praksis dele den omkringliggande eigedommen i to. Konfliktane knytt opp mot å ha ein bustad liggande inne i ein landbrukseigedom ser vi som tungtvegande. Det kan være at tiltakshavar ikkje vil ha problem med dette, men rådmannen må vurdere dette uavhengig av kven som bur i bustaden.

Vi ser vidare det som positivt at tiltakshavar ønsker å bygge opp eit mikro-landbruk som er sterkt miljøvennleg. Men vi kan ikkje sjå at dett er tilstrekkeleg for å innvilge dispensasjon i frå både LNF-område og i frå byggeforbodet mot sjø. Vidare kan vi ikkje så korleis dette skal kunne lovleg sikrast med eventuelle tinglyste servituttar eller hefte på eigedommen.

Skyldskiftet i frå 1963 kan etter vårt syn ikkje bli lagt særleg vekt på. Lovverket og vurderingane som den gang ble gjort kan ikkje samanliknast med vurderingane som ligg til grunn etter dagens lovverk. Siste døme på det er den nyleg vedtekne kommuneplanen, jf. avdeling for Plan og analyse si uttale.

Sjølv om ikkje avkøyrsla og tilkomstvegen er direkte omfatta i denne saka, så vil ein måtte sjå dei i samanheng

med bustaden i dispensasjonsvurderinga. Tilkomstvegen er nødsynt for bustaden og vil kunne ha stor innverknad på den omkringliggande landbrukseigedommen. Dette påpeikar også Vestland fylkeskommune i sin siste uttale.

Uttalen i frå landbruksavdelinga er etter vår vurdering ikkje så utelukkande positiv, som det søkar meiner den er. I vårt syn har ikkje landbruksavdelinga merknadar til saka, ut over nokre små utfordringar som kan løysast. Ordlyden i konklusjonen er «*Landbrukskontoret har såleis ikkje innvendingar mot at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av bustadhus på GBNR 236/20 Askvik*». Rådmannen til igjen minne om at fråværet av ulemper ikkje tilseier at det finnast ein fordel.

At tilkomsten til sjø skal bli betre ved oppføring av bustaden har vi vanskar med å sjå. Vi gjer merksam på at det er gjerdeplikt på eigedommen, slik at heile eigedommen skal gjerdast inn. Vegen ned til eigedommen kan også i dag fint nyttast av ålmenta.

Det kan være riktig at bustaden i dag ville vært skjult av skog og lite synleg i frå sjø. Dette gjeld også innsyn ned mot strandsona. Skog kan utan søknad fjernast og er dermed ikkje noko kommunen kan illegga særleg vekt.

Vi kan ikkje sjå at det kan tilleggjast særleg vekt kva buform og drift noverande eigar ønskjer. Det er som nemnd tidlegare positivt med mikro-landbruk og miljøriktige buformer, men vi kan ikkje så at dette kan være avgjerande i denne saka.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om. På bakgrunn av dette 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. 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 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 undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsett iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsett 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:

26.05.2021	Uttale - Klage - Bustad - Fv. 5456 Eidavegen - gbnr 236/20 Askvik - Alver kommune	1562550
21.05.2021	uttale til klage gbnr 236/20	1561176
23.03.2021	Klage på avslag - gbnr 236/20 Askvik	1532638
06.01.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til byggesøknad på GBNR 236/20 Askvik	1494560
11.02.2021	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik	1494523
17.12.2020	Uttale - Alver - gbnr 236/20 - Askvik - oppføring bustadhus - dispensasjon	1489827
29.12.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik - uttale kultur	1492638
22.12.2020	Uttale - Dispensasjon - Fv. 5456 Eidavegen - Gbnr 236/20 Askvik	1491666
21.12.2020	Uttale frå plan og analyse-søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik	1491110
17.11.2020	Supplerande opplysninger til søkad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik	1475596
17.11.2020	Vegrett 236_20	1475594
17.11.2020	Skyldskifte 236_20	1475595
09.09.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik	1442935
09.09.2020	C5-Kommentar til nabomerknader.pdf	1442937
09.09.2020	C3-Merknad til nabovarsel.pdf	1442940
09.09.2020	C4-Merknad - Nabovarsel - Fv. 5456 - Gnr. 236 bnr. 20 - Ostereidet - Oppføring av bolig - Lindås kom	1442941
09.09.2020	D1-Situasjonskart.pdf	1442943
09.09.2020	E7-Snitt Bb.pdf	1442944
09.09.2020	E6-Snitt Aa.pdf	1442945
09.09.2020	E5-Plan.pdf	1442946
09.09.2020	E4-Fasade vest.pdf	1442947
09.09.2020	E3-Fasade øst.pdf	1442948
09.09.2020	E2-Fasade sør.pdf	1442949
09.09.2020	E1-Fasade nord.pdf	1442950
09.09.2020	Q1-Prespektiv fra sjo nordost.pdf	1442942

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-137/253, FA-
L42, HistSak-
2019/2344

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 30.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
137/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020
151/20	Utval for areal, plan og miljø	11.11.2020
052/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021
105/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

Klage på avslag på oppføring av fritliggende 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:

Handsaming:

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:

Handsaming:

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:

Sakai blir utsatt til fysisk synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Handsaming:

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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 137/253

Adresse: Alvermarka 6, 5911 Alversund

Tiltakshavar/eigar: Alexander Sværi Aasen og Isabel Linde Jensen

Klagar: Alexander Sværi Aasen v/Hagewick Bygg AS

Utsatt iverksetting: Nei

Saka gjeld klage på delegert vedtak sak 20/13, datert 13.07.2020, om avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 56m² og bygd areal (BYA) opplyst til å vere 65m².

Vedtaket for avslaget på frittliggande dobbel garasje har følgjande ordlyd:

«Klage på løyve for oppføring av frittliggande dobbel garasje, vert teke til følgje og vedtak i sak 20/13, datert 24.03.2020, vert gjort om:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje.»

Det er i same vedtak, datert den 13.07.2020, gjeve løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 209 m² og bygd areal (BYA) ca.126 m².

Bustad på gbnr 137/253 er vist med kote 42,65, mønehøgde 7,65m og takvinkel på 36°.

Tilbygg på gbnr 137/253 er vist med kote 43,55, mønehøgde 9,05m og takvinkel på 23°.

Garasje på gbnr 137/253 er vist på kote 42,5, mønehøgde 7,2m og takvinkel på 23°.

Golv i garasje er opplyst å vere i same høgde som eksisterande bustaden sin underetasje.

Administrasjonen var på synfaring den 11.06.2020 og fekk sjå utsikt frå bakkeplan og terrasser til naboar gbnr

137/451 og gbnr 137/602.

Noverande klage frå tiltakshavar og hans representant gjeld kun avslaget på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars representant over delegert vedtak i sak 20/13, datert 13.07.2020 om avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagen er mottatt den 29.07.2020 og sist supplert den 26.08.2020. Det er gjeve utsatt klagefrist for grunngjeving av klagen til 21.08.2020 i skriv av 30.07.2020. Klagen er mottatt innan 3 veker fristen, men grunngjevinga av klagen er ikkje mottatt innan fristen. For å få saken så godt opplyst som mogleg, vert grunngjevinga av klagen ein del av klagehandsaminga, jf. forvaltningsloven §17.

Sakshandsamingsfrist

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

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 14.10.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen 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 Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Historikk for tilbygg og garasje - gbnr 137/253

Det vart gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje i administrativt vedtak den 24.03.2020. Kommunen mottok klage frå 2 naboar den 14.04.2020 på løyvet. Klagar 1 var gbnr 137/602 og klagar 2 var gbnr 137/451. Klagene frå naboane var i det vesentlege samanfallande og vart behandla under eitt.

Klagene frå naboane gjaldt for både tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje. Klagarane ønskte synfaring på deira eigedom før administrasjonen traff si avgjerd i klagesaka. I tråd med klagaranes førespurnad var administrasjonen den 11.06.2020 på synfaring på klagarane sine eigedomar og fekk sjå utsikt frå bakkeplan og terrasser. Det var før løyvet den 24.03.2020 foretatt synfaring frå administrasjonen si side på eigedom gbnr 137/253, men det var ikkje foretatt synfaring frå naboars bakkeplan og terrassar og denne synfaringa var ny i klageomgangen.

Synfaringa gjorde det klart for administrasjonen at klagen frå naboar på løyve til oppføring av tilbygg og oppføring av garasje kunne tas delvis til følgje med vedtak den 13.07.2020. Klage på løyve for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse vart ikkje teke til følgje og vedtaket datert 24.03.2020, vart oppretthalden. Det vart gjeve løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse. Klagen på løyve for oppføring av frittliggande dobbel garasje, vart derimot teke til følgje og vedtak, datert 24.03.2020, vart gjort om. Det vart gjeve avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som om i reguleringsplanen for «Ikenberget. Del av gnr.137» sist revidert 30.10.2000 er avsett til bustad med tomt nr. 27. Tilbygget til eksisterande bustad og dobbel garasje fell innafor bustadføreåret.

Kommunedelplan (KDP) for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 i tidlegare Lindås kommune vart vedteken av Plan- og miljøutvalet og endeleg vedteken av kommunestyret den 15.10.19. Reguleringsplanen «Ikenberget. Del av gnr.137» er vidareført som føresegnsområde, jf. KDP pkt. 4.5, pkt. 1.1 og pbl. §11-6 .

Den eldre reguleringsplanen vert supplert av KDP, der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet. KDP sine føresegn og plankart er difor juridisk bindande for framtidig arealbruk i dei tilfelle der gjeldande reguleringsplan ikkje har eigne føresegner om temaet.

Reguleringsplanen har for tomt 27 har ikkje opplyst grad av utnytting. Grad av utnytting finn vi i KDP pkt. 3.1.1. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30% BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400m².

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA og 400m² BRA.

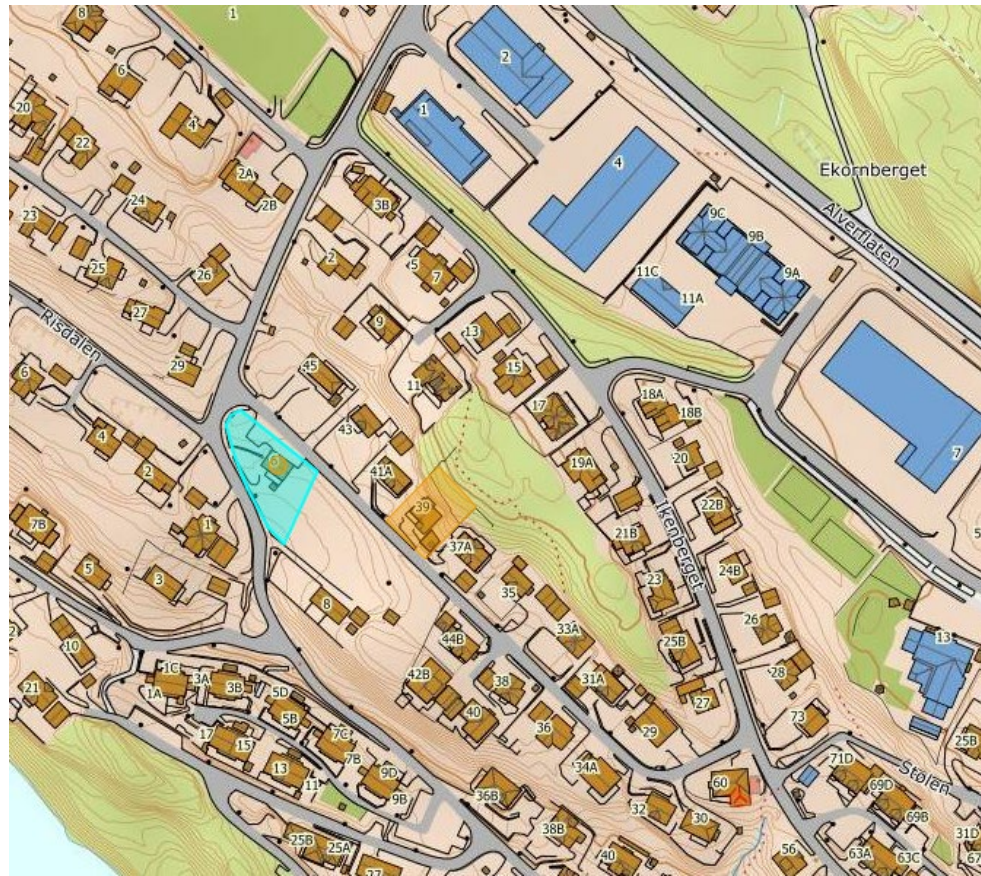
Tiltaka er i samsvar utnyttingsgrad som er opplyst til 19% BYA og 400m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaka krev ikkje dispensasjon

Kart/foto

Oversiktskart - Nordhordlandskart

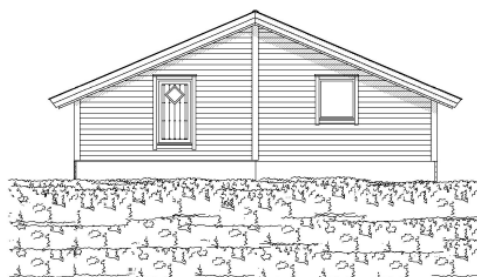


Situasjonskart, mottatt 16.12.2019

Noreg i bilder



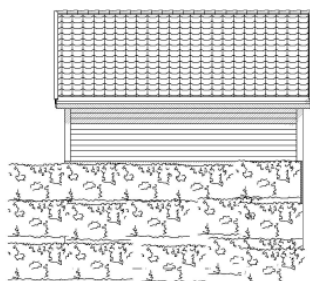
Fasade garasje



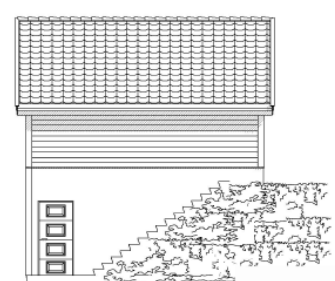
Nord-øst



Sør-vest

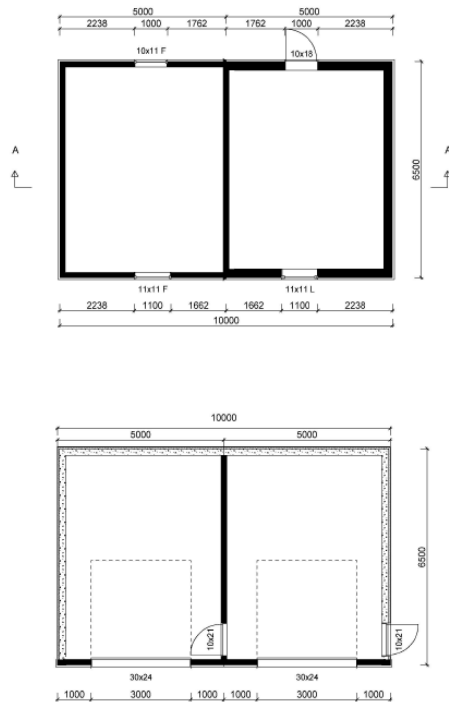


Nord-vest

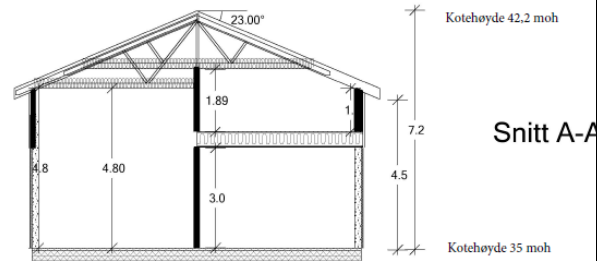


Sør-øst

Plan- og snitt teikningar – garasje



1.etasje opphold



Snitt A-A

U.etg garasje

HAGEWICK 1 BY
PROFESJONELT OG TROV

Kilde til kotehøyde: Norkart kommune kart

Bilder synfaring, 11.06.2020

Bilete 1



Bilete 2



Bilete 3



Bilete 4



Bilete 5



Bilete 6



Bilete 7



Bilete 8



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

I 2017 så fjernet gbnr 137/253 trær på oppsida av tomten. Utan trærne fekk gbnr 137/451 meir utsikt enn før. Oppføring av den frittliggande dobbel garasjen vil ikkje endre dei solforhold som var tilstades dengang da når trærne sto her. Garasjen erstattar trærne. Situasjonen i høve utsikt, sol- og lystilhøve for nabo er lik uavhengig av om det er trær eller garasje som er etablert på eigedomen.

Garasje teikningar er i prosessen endra for å imøtесе naboars merknadar om at garasjen ikkje oppfyller krav til estetikk. Vindauge er teikna inn for å få garasjen til å sjå fin ut. 3 vindauge er ikkje naudsynt for klagar, men kan endras etter kommunens ønske. Plassering er også endra med 1-2 meter for å sørgje for at gbnr 137/451 får behalde litt sjøutsikt og med same solforhold som dagens situasjon.

Klagar meiner at mønehøgda ikkje skal endrast.

Klagar påberoper seg likebehandling for andre etablerte bustadar og garasjar i nabolaget:

1. Gbnr 137/727 sin utsikt med etablert bustad på 137/361
2. Gbnr 137/563 – dobbel garasje – mønehøgde 6,7m
3. 137/294 – dobbel garasje – mønehøgde 9,4m
4. 137/532 sin utsikt til 137/128 (bustad) og 137/536 (garasje til 137/128)

Klager kan imøtесе ein ny plassering av garasjen, men det er kommunen som må angi kor mange meter garasjen skal flyttast og vise eksakt plassering som kan godkjennast for å ivareta utsikt til nabo garasje.

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av klagen på løyve for oppføring av frittliggande dobbel garasje og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Vurdering garasje

Garasjen er tiltenkt veteranbil og er prosjektert med naudsynt høgde samt at det vert mogleg for eit garasjeloft.

I følgje klagarane avviker mønehøgda på garasjen frå det som kan godkjennast. Det er ønskeleg med maksimal mønehøgde på nybygg tilsvarande mønehøgde på eksisterande bygg.

Ein garasje skal ha ei utforming utifrå bygget sin objektive bruk. Garasjen på 7,2m er større i høgda enn det som normalt sett reknast som tilstrekkeleg for ein garasje til eit bustadhus, der høgda og omfang skal vere tilpassa to personbilar.

Med mønehøgda på garasjen, får bygget ei høgde tilsvarane eit bustadhus og vil framstå som eit massivt bygg. Når garasjen også er prosjektert med tre vindauge på garasjeloftet og med to inngangsdører på kvart sitt terreng nivå, så framstår garasjen visuelt sett meir som eit lite bustadhus enn ein garasje. Vi kan ikkje sjå at det er gjeve godkjenning til garasjer med denne høgden eller utforminga i bustadområdet. Garasjen er etter dette ikkje tilpassa omkringliggande bustadmiljø.

Synfaringa gjorde det klart for administrasjonen at garasjen er omsøkt for stor. Etter vår vurdering kan det her gis løyve til garasje tilpassa to personbilar, men høgda må flukte med den blå bustaden slik det er synt på bilete 2,6,7 og 8 frå synfaringa og med maksimalt mønehøgde på 5,2 m. I tillegg må garasjen ha tilstrekkeleg avstand frå bustaden til at den ikkje tek sjøutsikta frå gbnr. 137/451. Tiltakshavar får da moglegheit til å gjere nytte av garasjeloftet og nabo vil ikkje miste meir utsikt i høgda enn dagens situasjon.

Vi legg til grunn at klagar sine eigedomar vert forringa med tanke på utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve som følgje av garasjen på gbnr 137/253. Då garasjen er høgare enn det som er vert vurdert tilstrekkeleg for ein garasje til eit bustadhus med ein bueining, så vert ulempa for klagarane sine eigedomar større enn det som er pårekneleg og må tolast i eit bustadområde. Vi kan ikkje sjå at omsynet til bruk av garasjen til veteranbil er eit omsyn som kommunen kan legge vekt på, all den tid bruken skal tilretteleggast for personbilar. Det ligg føre kvalifisert ulempe for nabo. Då ulempa er kvalifisert, har kommunen heimel til å krevja anna høgde, jf. pbl. § 29-4 første ledd.

Administrasjonen er ikkje negativ til at tiltakshavar får løyve til å føra opp ein garasje på tomta dersom garasjen sitt omfang vert redusert og bygget vert utforma slik at det samsvarar med bygget sin funksjon. Garasjen skal vere tilpassa to personbilar, flukte med den blå bustaden slik det er synt på bilete 2,6,7 og 8 frå synfaringa og ha ei maksimal mønehøgde på 5,2 m. Garasjen må ha tilstrekkeleg avstand frå bustaden til at den ikkje tek sjøutsikta frå gbnr. 137/451. Tiltakshavar får då moglegheit til å gjere nytte av garasjeloftet og nabo vil ikkje miste meir utsikt i høgda enn dagens situasjon.

Høgde og utforming av garasje, må prosjekteringa løysa og eventuelt gjennom ein førehandskonferanse med kommunen si Plan- og byggesaksavdeling.

Konklusjon garasje

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

Det vert gjeve avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje.»

Innleiingsvis vert det vist til at administrasjonen ikkje er negativ til at tiltakshavar får løyve til å føra opp ein frittliggande dobbel garasje på tomta. Vilkår er at garasjen sitt omfang vert redusert og bygget vert utforma slik at det samsvarar med bygget sin funksjon. Garasjen skal vere tilpassa to personbilar, flukte med den blå bustaden slik det er synt på bilete 2,6,7 og 8 frå synfaringa og ha ei maksimal mønehøgde på 5,2 m. Garasjen må ha tilstrekkeleg avstand frå bustaden til at den ikkje tek sjøutsikta frå gbnr. 137/451. Tiltakshavar får då moglegheit til å gjere nytte av garasjeloftet og nabo vil ikkje miste meir utsikt i høgda enn dagens situasjon. Dette sikrer begge partar i saka og maksimal mønehøgde og plassering av garasjen vert løyst.

Vidare presiserer administrasjonen at høgde og utforming av garasje, må prosjekteringa løysa og eventuelt gjennom ein førehandskonferanse med kommunen si Plan- og byggesaksavdeling.

Administrasjonen ønskjer også å vise til at klagar er gitt løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse utan at nabomerknadene i form av ulemper i høve utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve førte fram. Bakgrunnen er at det gjennom åra har vore rom for fasadeendringar på bustad i form av tilbygg og at det er mogleg å auke byggmassen på eigedomane i bustadområdet. Å nytte tilbygget til naudsynt auke av bruksareal er eit føremål som kommunen tilgodeser og må difor vurderast strengt i høve naboars ulempe med tiltaket. Grantrær i grensa mot gbnr 137/791, slik dei var synt på bilete 1 og 5, skal i følge tiltakshavar fjernast og gje betre utsikt for naboar. Dette vil til ein viss grad kompensere for tapt utsikt ved oppført tilbygg. Ulempene med tilbygget i høve utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve går ikkje ut over det som det var pårekneleg og må tolast i eit etablert bustadområde der det er opna for fortetting med tilbygg gjennom gjeldande reguleringsplanen. Det lå difor ikkje føre kvalifisert ulempe for nabo med tilbygget.

At situasjonen må vurderast annleis for naboane for oppføring av frittliggande dobbel garasje vart klarlagt for administrasjonen etter synfaringa den 11.06.2020 på klagarane sine eigedomar med moglegheita til å sjå utsikt frå bakkeplan og terrasser. Garasjen med mønehøgde 7,2m vil forringa naboane sin eigedomar med tanke på utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve. Garasjen er høgare enn det som er vert vurdert tilstrekkeleg for ein garasje til eit bustadhus med ein bueining. Ulempa for klagarane sine eigedomar er større enn det som er pårekneleg og må tolast i eit bustadområde. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet til bruk av garasjen til veteranbil er eit omsyn som kommunen kan legge vekt på, all den tid bruken skal tilretteleggast for personbilar. Det ligg føre kvalifisert ulempe for nabo med garasjen.

Vidare viser klagar til situasjonen slik den var i 2017 med trær på oppsida av eigedomen. Situasjonen i høve utsikt, sol- og lystilhøve for nabo er lik uavhengig av om det er trær eller garasje som er etablert på eigedomen. Administrasjonen er ikkje einig at det er situasjonen i 2017 som skal vere utgangspunkt for dagens vurdering. Det er tilhøve slik dei framstår på noverande tidspunkt som skal vektleggast. I dag er det ingen trær som tar utsikt frå nabo. Garasjen er ein endring i høve dagens situasjon som gir naboar kvalifisert ulempe. Klagars merknad tilleggast ikkje vekt.

Det at klagar har endra teikningar og plassering undervegs, endrar ikkje det standpunkt at det er garasjen si verknad for nabo i høve ulemper i form av tapt utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve som må vurderast.

Klagar påberoper seg likebehandling ved å vise til andre etablerte garasjar i nabolaget. Likebehandling for den offentlege forvaltninga betyr at like saker vert behandla likt. For å kunne påberope seg likebehandling må det ligge føre faktisk og rettsleg likskap i saken. 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).

Klagar påberoper seg likebehandling for andre etablerte bustadar og garasjar i nabolaget:

1. Gbnr 137/727 sin utsikt med etablert bustad på 137/361
2. Gbnr 137/563 – dobbel garasje – mønehøgde 6,7m
3. 137/294 – dobbel garasje – mønehøgde 9,4m
4. 137/532 sin utsikt til 137/128 (bustad) og 137/536 (garasje til 137/128)

Klagar viser til gbnr 137/727 sin utsikt med etablert bustad på 137/361. Det vart gjeve rammeløyve til oppføring av bustad på 137/361 den 07.07.2009 med bakgrunn i gjeve dispensasjon frå 31.05.2006. Vilkår for dispensasjon var at bygget måtte leggst ned i terrenget for å redusere visuell eksponering. Det var sist gjeve vedtak om mellombels bruksløyve, dispensasjon og endringsløyve for bustad den 27.01.2017. Byggesaka begynte på 137/361 i 2006 som er over 14 år sidan og med eit anna plangrunnlag og lovverk enn vår sak. Nabomerknad med tanke på tapt utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve vart ikkje mottatt. Bustad er eit anna type tiltak enn garasje. Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap. Saka kan ikkje påberopast som ledd i likebehandling. Derimot kan saka nyttast som døme på at den visulle eksponeringa av bustaden er søkt redusert ved å legge bustaden lengre ned i terrenget.

Klagar viser til gbnr 137/563 – dobbel garasje – mønehøgde 6,7m. Det er gjeve løyve til oppføring av dobbel garasje på 70m2 med skriftleg samtykke frå nabo med plassering 1,97m frå nabogrensa den 15.04.2005. Vedtaket er fatta for over 15 år sidan med eit anna plangrunnlag og lovverk enn vår sak. Nabomerknad vart ikkje mottatt. I tillegg gav nabo samtykkje til oppføring av garasjen i motsetnad til vår sak der det ikkje ligg føre samtykkje frå nabo til oppføring av garasje. Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap. Saka kan ikkje påberopast som ledd i likebehandling.

Klagar viser til gbnr 137/294 – dobbel garasje – mønehøgde 9,4m. Det er gjeve løyve til oppføring av garasje for større køyretøy til dømes buss og med loft, ca. 70m2 den 29.04.2004. Garasjen vart plassert i grensa til gbnr 137/183 og skriftleg samtykkje vart gjeve. Loftet til garasjen skal ikkje nyttast til varig opphald, dvs. at innreiing av rommet er ikkje godkjent. Vedtaket er fatta for over 16 år sidan med eit anna plangrunnlag og lovverk enn vår sak. Nabomerknad vart ikkje mottatt. I tillegg gav nabo samtykkje til oppføring av garasjen i motsetnad til vår sak der det ikkje ligg føre samtykkje frå nabo til oppføring av garasje. Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap. Saka kan ikkje påberopast som ledd i likebehandling.

Klagar viser til gbnr 137/532 sin utsikt til 137/128 (bustad) og 137/536 (garasje til 137/128). Det er gjeve løyve til bustad med garasje den 22.06.1995. Vedtaket er fatta for over 25 år sidan med eit anna plangrunnlag og lovverk enn vår sak. Nabomerknad vart ikkje mottatt. Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap. Saka kan ikkje påberopast som ledd i likebehandling.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket om avslag på søknad i eitt-trinn for oppføring av frittliggande dobbel garasje gjerast om.

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.

2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er 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. 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:

24.09.2020	Stadfestar mottatt klage på avslag på søknad om oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1450219
25.08.2020	Klage på vedtak - GBNR 137/253 Alver	1434942
25.08.2020	Klage	1434943
30.07.2020	Om klage - gbnr 137253 Alver	1425731
30.07.2020	Førespurnad om møte og endra klagefrist - gbnr 137/253 Alver	1425729
13.07.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og oppføring av garasje tas delvis til følgje - gbnr 137/253 Alver	1422563
10.06.2020	Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt (14770) kote	1404034
10.06.2020	Mottatt tilleggskdokumentasjon - oppdaterte teikningar med kotehøgde - gbnr 137/253 Alver	1404033
10.06.2020	Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader (14771) kote	1404035
05.05.2020	Tilsvar til klage - gbnr 137/253 Alver	1386552
05.05.2020	20/18916 Oversending av klage til uttale - gbnr 137/253 Alver	1386551
05.05.2020	Foto	1386553
05.05.2020	Foto	1386554
05.05.2020	Foto	1386555
05.05.2020	Foto	1386556
05.05.2020	Foto	1386557
05.05.2020	Foto	1386558
14.04.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1371987
14.04.2020	klage Alver kommune	1371915
14.04.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253	1371914
25.03.2020	Løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande dobbel	1366269

09.01.2020	garasje - gbnr 137/253 Alver	1337418
	Vedl D1 - Situasjonskart med byggjegrenser - gbnr 137_253 .jpg	
09.01.2020	Vedl E1 - Tilbygg Fasader	1337419
09.01.2020	Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt	1337420
09.01.2020	Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader	1337421
27.08.2020	Klage på avslag av oppføring av ett trinn frittliggende dobbelt garasje - gbnr 137/253 Alver	1436184
27.08.2020	E-post - Utfyllende klage	1436185

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-24/1, GBNR-
224/13, TI-&18

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 11.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
106/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

Søknad om konsesjon for overtaking av gbnr 24/1 Fammestad og 1/16 av gbnr 224/13 Fjelde

Politisk handsaming

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

Bakgrunn

Tore Eikanger søker konsesjon for overtaking av gbnr 24/1 og 1/16 av gbnr 224/13 i Alver. Far til søkjar skal ha burett i huset og det vert difor søkt om at buplikta vert gjort upersonleg.

Gbnr 24/1 ligg i Reikeråsvegen på Fammestad og gbnr 224/13 er Fjeldet gard på Vikanes. Eigedomen vert overteke ved arv frå noverande eigar Kåre Eikanger, som er far til søkjar. Søkjar eig bustad i Bergen. Gbnr 24/1 er ein odselseigedom.

Årsaka til at han måtte søkja konsesjon er at når du overtek eigedom over ein viss storleik er det eit vilkår at du busett deg på eigedomen innan eitt år og bur der i fem år. Dette gjeld eigedomar som har meir enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka areal og/eller meir enn 500 dekar produktiv skog, og som har bygning som er eller har vore i bruk som heilårsbustad. Dette er ein slik eigedom.

Saka vert lagt fram for politisk handsaming då rådmannen meiner at den inneheld prinsipielle spørsmål om kva praksis kommunen skal ha for å setja vilkår om upersonleg buplikt eller gje fritak for buplikt på denne type eigedomar.

Det skal ikkje betalast gebyr i saker der det vert søkt konsesjon fordi søkjar ikkje skal busette seg på eigedomen.

Saksopplysningar:

Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå.

Bruken av eigedomen i dag vert beskrive i søknaden:.

Inmarken blir slått, og blir brukt som beite for sau. Det tas ut ved til eget forbruk i skogen. 200 daa med skog er hogstmoden. Min far, Kåre Eikanger, skal bo på eiendommen, og fritt disponere våningshuset så lenge han er i stand til det

Det er vidare lagt fram planar for bruk av eigedomen

Eg tar ansvar for vedlikehold av bygningsmassen. Kledning må skiftes på ene veggen på våningshuset. Naust er tenkt 16 revet og bygget opp igjen. Har fått faglig vurdering av tilstanden på driftsbygningen, og rådet der er å

rive og bygge opp på nytt. Overskudd fra hogst skal brukes til å finansiere dette. Hogstfelt skal beplantes igjen. Innmark skal holdes i hevd som tidligere. Når min far ikke kan bo der lenger, er planen at jeg/vi flytter inn

Siden det er avtalt at min far fritt skal disponere våningshuset så lenge han er i stand til det, søkes det om å gjøre boplikten upersonlig, og at min far kan oppfylle boplikten så lenge han er i stand til det. (Far til søkjar Kåre Eikanger er fødd i 1940) Min far ønsker at eiendommen blir i familien, og at fordelingen av arv mellom min bror og meg er omforent og rimelig. Jeg er innforstått med at jeg kan overta eiendommen konsesjonsfritt som arv, men at det da medfører boplikt. Derfor søker jeg konsesjon for å kunne begynne på nødvendige oppgraderinger og gjennomføre vedlikehold på eiendommen med en gang, samtidig som min far bor der. På denne måten kan vedlikehold og oppgradering utføres over tid, og jeg kan gjøre mye av arbeidet selv. Det kreves en god del investeringer, og disse investeringene vil påvirke verdien av eiendommen. Hvis jeg gjennomfører disse investeringene uten at eiendommen er overdratt til meg, vil dette påvirke arveoppgjøret til min disfavør senere. Derfor er det ønskelig at jeg overtar eiendommen nå. Men, en personlig boplikt nå vil være problematisk for meg siden jeg har hjemmeboende barn under utdanning, som i tillegg driver idrett på landslagsnivå. Det er heller ikke ønskelig at min far skal måtte flytte ut for å gi plass til meg

Fakta om bruket

Planstatus:

Konsesjonsbruket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde).



GBNR	tal teigar	Fulldyrka jord	overflatedyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Anna markslag	bebygd, samferdsel	Ikkje klassifisert	Sum grunneige dom
24/1	15	30,5	2,2	19,8	620,5	119,6	14,4	0	807
Sum		30,5	2,2	19,8	620,5	119,6	14,4	0	807

I tillegg eig bruket 0,6 daa i uregistrert jordsameige, og er medlem av hjortevald.

Innmarksarealet på gbnr 24/1 er vekk leigd, men skogen vert skjøtta. Det ligg føre skogbruksplan frå 1993 og mesteparten av skogen er på sær høg eller høg bonitet. Det er om lag 2000 m3 med hogstmogen skog på eigedomen.

Bygningar	Byggjeår	Grunnflate m2	Etasjar	Teknisk stand
Våningshus	1987	301	2	middels
Garasje	1987	31	1	Middels

Driftsbygning	1900?	200	1,5	Svært dårleg
Naust	Ca 1900	41	1	Svært dårleg

Vedlagt søknad ligg skøyte og landbrukstakst for bruket

Eigedommen på gbnr 224/13 har eit totalareal på 6745,6 der mestedelen er anna markslag eller ikkje klassifisert. Dette er ein veglaus gard med berre utmarksareal og ingen jord eller skogressursar. 1/16 del utgjer 421,6 daa.

Vurdering:

Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1, 9 og 11 og rundskriv M-1/2021 konsesjon. priskontroll og buplikt.

Konsesjonslova § 1 har som føremål å *regulere og kontrollere omsetjinga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet, mellom anna for å tilgodesjå landbruksnæringa, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld fast eigedom, og omsynet til busetjinga.*

I saker der nær slekt eller odelsberettiga søkjer konsesjon fordi dei ikkje skal oppfylle buplikta skal det ved avgjerd leggast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkjar: *om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet* jf konsesjonsloven § 9. Det skal ikkje vurderast pris eller om søkjar vert vurdert som skikka til å driva eigedomen.

Det kan i tillegg leggast vekt på storleiken til eigedomen, avkastningsevne og hustilhøve. Søkjar sin tilknytning til eigedomen og søkjar sin livssituasjon kan tilleggast vekt som eit korrigerande moment.

Bakgrunnen for reglane om buplikt er eit politisk mål om å ha busetjing i heile landet, og buplikt på denne eigedomen føl direkte av lov fordi den er over 500 daa produktiv skog. Kommunen skal i denne konsesjonssak ta stilling til:

- *Om det skal gjevast konsesjon*
- *Om det skal stillast vilkår om buplikt*
- *Om buplikta skal vera ei personleg plikt for eigar eller gjerast upersonleg*
- *Eventuelt kor lenge buplikta skal vare*

Den lovbestemte buplikt inneber at ny eigar må flytta til eigedomen innan 1 år og ha eigedomen som sin reelle bustad i minst 5 år.

1. *Om søkjar sitt formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området*

Kommunen kan ivareta busetjing med å treffa avgjerder som tek sikte på å auka eller oppretthalda folketalet. Det er følgjene for garden og lokalsamfunnet som skal vurderast.

Fammestad ligg relativt sentralt i Alver og det er ikkje kjent om det er utfordringar med at folketalet går ned. Det er heller ikkje lagt føringar i kommunale planar om at dette er eit viktig område å styrka busetjinga i og det gjer det vanskeleg å hevda at det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn i denne saka. Samstundes er det både eit nasjonalt og lokalt mål at ein ynskjer busetjing på gardar og i bygder i heile kommunen.

Søknaden er grunngjeve med at noverande eigar skal ha burett i huset så lenge han er i stand til det. Huset frå 1987 og i noverande eigar bur der i dag. Eigedomen er tilkopla offentleg vatn og har privat enkeltutslepp for

avløp. Søkjar bur i Bergen med familien og vil ta seg av naudsynt vedlikehald av bygningane, men ynskjer å flytta dit når ikkje faren lenger kan bu i huset.

Garden har ikkje ei drift eller ressursar som tilsei at det vil verta gitt løyve til å byggja fleire hus på garden. Det kan verka urimeleg at dagens eigar, som har eit sterk ynskje om å få lov å bu er så lenge han kan, skal måtta flytta for at sonen skal få flytta inn.

Beliggenhet til eigedomen og god standard på huset gjer at det er pårekneleg at andre vil erverva eigedomen til bustadføre mål. Dette talar for at det bør setjast vilkår om buplikt. Kommunen kan setja vilkår om at buplikta skal vera upersonleg.

2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,

Det er eit nasjonalt mål å skapa eit robust landbruk med stabile arbeidsplassar og god lønnsamd. Jordbruksarealet har vore vekk leigd i lang tid, og driftsbygningen er i svært dårleg stand. Det i tråd med reglane om driveplikt at jorda vert leigd vekk til andre, så lenge det vert inngått leigeavtale på 10 år med aktiv gardbrukar.

Det er gode skogressursar på bruket og ein god del planteskog. Avstand er eit mindre viktig moment når det er tale om skogeigedomar fordi slike eigedomar ikkje treng same tilsyn som jordbruksareal og drift vil ofte skje med mange års mellomrom. Søkjar bur i Bergen og reisevegen er ikkje lenger enn att han kan driva naudsynt skjøtsel og hogst. Han skriv at overskot frå hogst skal nyttast til riving og oppattføring av driftsbygning, og at hogstflater skal plantast til att.

Eit omløp for planteskog av gran er 70 år, og for furu endå lenger. Busetjing er ikkje avgjerande for å driva naudsynt skjøtsel og dette kan tala for å gje fritak for buplikt eller gjera buplikta upersonleg.

Å gje konsesjon vil etter rådmannen sitt syn gje ei driftsmessig god løysing.

3. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet .

Kommunen skal ta stilling til kva verknader eit eigarskifte vil få for alle ressursane på eigedomen både jord, skog, bygningar og andre ressursar. Målet er at desse skal takast vare på til beste for framtidige generasjonar. Søkjar opplyser om at han ynskjer å vedlikehalda både areal og bygningar, og han har interesse for å ta vare på desse for framtida.

Sidan han bu relativt nært og vil i løpet av nokre år flytta dit, meiner rådmannen at omsynet til ressursforvaltning og kulturlandskapet vil verta tilstrekkeleg i vareteke. Dette talar for å gje konsesjon.

Storleiken til eigedomen, avkastningsevne og hustilhøva talar for at det vert sett vilkår om buplikt.

Søkjar sin tilknytning til eigedomen og søkjar sin livssituasjon kan tilleggast vekt som korrigerande moment. Søkjar vert vurdert til å ha nær tilknytning til eigedomen. Det er ein gard som har vore i slekta lenge og han har til brakt mykje tid der i helger og feriar i oppveksten, gått på jakt der dei siste 20 åra og deltatt i bygging av nytt våningshus. I tillegg har det vore bustad for familien sidan 90- talet.

Han har planar om å gjera naudsynte investeringar og oppgraderingar som vil auka verdien av eigedomen. Han er utdanna ingeniør og har praktisk erfaring med bygging, vedlikehald og grøf팅. Det planlagt arbeidet vil kosta både tid og pengar, og av den grunn vil han gjerne eiga bruket.

Personleg buplikt vil skapa problem slik livssituasjonen er no både fordi han har heimebuande born under utdanning som driv idrett på landslagsnivå og fordi han ikkje ynskjer at faren skal måtta flytta ut.

Dette talar for å gjera buplikta upersonleg. Dette talar for å gjera buplikta upersonleg, dvs at søkjar må sikra at

huset vert brukt til heilårsbustad.

Konklusjon.

Å gje konsesjon vil etter rådmannen sitt syn vera ei driftsmessig god løysing og i vareta omsynet til busetjing og heilskapleg ressursforvaltning.

Garden har ein slik storleik at det i utgangspunktet er lovbestemt buplikt. Eigarar som bur på bruket har større moglegheit til å ivareta ressursane i langsiktig perspektiv. Det er både nasjonalt og lokalt eit ynskje at det skal vera fast busetjing på gardsbruk av denne storleiken. Rike skogressursar og god standard på bustadhuset talar for å setja vilkår om buplikt

Søkjar sin nære tilknytning til bruket og livssituasjonen talar for å gjera buplikta upersonleg. Det er lagt vekt på at han ynskjer å flytta dit når faren ikkje lenger kan disponera huset.

Etter ei samla vurdering talar hovudtyngda av argumenta for at det vert gitt konsesjon med vilkår om buplikt. Rådmannen foreslår at fritak for buplikt vert gjort upersonleg, og at det vert sett vilkår om at eigedomen skal nyttast som heilårsbustad så lenge Tore Eikanger eig den. Dersom han sjølv flyttar dit vil buplikta gjelda i 5 år frå tidspunktet det vert registrert i folkeregisteret. Ressursane på bruket dvs. jord, skog og bygningar skal skjøttast og haldast ved like

Vedlegg i saken:

02.06.2021	Søknad om konsesjon - gbnr 24/1 Fammestad og gbnr 224/13 Fjelde	1565831
02.06.2021	Søknad om konsesjon - gbnr 24/1 Fammestad og gbnr 224/13 Fjelde	1565831
02.06.2021	Skøyte	1565832
02.06.2021	Skøyte	1565832
02.06.2021	Landbrukstakst	1565833
02.06.2021	Landbrukstakst	1565833

Arkiv: <arkivID><jpID> FA-F03
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 14.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
107/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

Sykelstrategi for Alver 2021- 2031

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Areal, plan og miljø tek sykkelstrategien til orientering.

Politisk handsaming

Saka skal til godkjenning i Areal, plan og miljø- utvalet.

Bakgrunn

Arbeidet er forankra i Planstrategi for Alver 2021- 2023

Det er gjeve tilskot på kr. 300 000,- til arbeidet frå Vestland fylkeskommune og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Saksopplysninger:

Sykelstrategien for Alver 2021- 2031

Sykelstrategien for Alver 2021- 2031 skal vere eit kunnskapsgrunnlag for korleis vi vil jobbe med sykkel i Alver.

Sykelstrategien skal i fyrste rekke vere eit hjelpemiddel for politikarar, administrasjon, private planleggarar og utbyggjarar.

Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune og Alver kommune har ansvar for sykkelarbeidet. Sykelstrategien er eit viktig grunnlag for å utløyse finansiering gjennom Miljøløftet og andre tilskotsordningar.

Visjon: Trygt og kjekt å sykle i Alver.

Mål: 4% sykkelandel i 2021

Vi jobbar etter fire verkemiddel

- Fysisk infrastruktur
- Drift og vedlikehald
- Informasjon og kunnskapsformidling
- Sykkelvenleg arealplanlegging

Sykelstrategien består av følgende dokument:

- Sykelstrategi for Alver 2021- 2031*
 - Hovudrapport som fortel om Alver sin strategi for å nå målet.
- Vedlegg 1 Prosess og medverknad
 - Korleis vi har organisert arbeidet, korleis prosessen har vore og kva medverknad vi har gjennomført
- Vedlegg 2 Hovudnett
 - Gjer greie for metode og datagrunnlag nytta i kartlegging av hovudnett for sykkel.

Strekningane i hovudnettlet er prioritert og dei prioriterte strekningane er skildra i dokumentet. Hovudnettlet er presentert i kart.

- Vedlegg 2 Målsetting

- Utrekning av målsettinga for sykkelandel i Alver i 2031

*Det skal utarbeidast ein kortversjon av sykkelstrategien.

Overordna føringar for sykkelstrategien

Sykelstrategi for Alver har bakgrunn i føringar frå nasjonale, regionale og kommunale planar. Det er ein nasjonal og lokal visjon om at det skal vere null drepte og hardt skadde i trafikken, nullvisjonen. Det er også eit mål at persontrafikkveksten i byområda skal takast med gange, sykkel eller kollektivtransport – nullvekstmålet. Nullvisjonen og nullvekstmålet må harmoniserast og vi treng fleire syklande for å nå begge måla.

Nullvekstmålet ligg til grunn for byvekstavtalen som Alver kommune signerte i 2020.

Prosess

Arbeidet med sykkelstrategien starta opp i april 2020.

Organisering

Arbeidet med sykkelstrategien har vore organisert som eit prosjekt og gjennomført etter ein bestemt metodikk. Arbeidet har ein administrativ prosjekteigar, prosjektstyre, prosjektleiar, prosjektgruppe, referansegruppe og arbeidsgrupper.

Areal- plan og miljøutvalet har fått orienteringar undervegs i prosessen.

Prosess internt

Tverrfaglegheita i organiseringa har sikra heilskapleg planlegging. Sykelstrategien utfyller andre planar og prosjekt med dels overlappende tema, til dømes trafikksikringsplan, moglegheitsstudie for senterstruktur og kommuneplanen sin samfunnsdel.

Prosjektgruppa har hatt jamnlege møter for å diskutere prosess og aktivitetar. Referansegruppa har fått presentert sykkelstrategiarbeidet i møte. I tillegg har deltakarane i referansegruppa vore involvert i andre fora om sykkelstrategien undervegs i prosessen. Arbeidsgrupper har arbeidd undervegs med medverknad, analysar i geografisk informasjonssystem (GIS) og koordingering med andre planar og prosjekt. Det politiske utvalet Areal, plan og miljø har fått to orienteringar om arbeidet.

Medverknad eksternt

Sykelstrategien har mange interessentar og det har vore brei medverknad undervegs i prosessen. Noko medverknad har vore felles med Kommuneplanen sin samfunnsdel m.m. og noko har vore eige opplegg for sykkelstrategien. Eksterne aktørar som Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune, Politiet, Nordhordland Biosfæreområde, Trygg trafikk og innbyggjarar har vore involvert i prosessen.

Kunnskapen vi har fanga gjennom medverknad og faglege utgreiingar har vore viktige bidrag til sykkelstrategien.

Handlingsdel

Fleire stadar i dokumenta refererer vi til sykkelstrategien sin handlingsdel. Handlingsdelen er klargjort frå administrasjonen si side, men forankringa i økonomiplanen og andre planar er ikkje klar. Sykelstrategien sin handlingsdel vil bli tatt opp som ei eiga sak.

Vedlegg i saken:

15.06.2021	Vedlegg1_Sykelstrategi for Alver 2021-2031	1573054
15.06.2021	Vedlegg1_Sykelstrategi for Alver 2021-2031	1573054
15.06.2021	Vedlegg2_Sykelstrategi for Alver 2021-2031_Prosess og	1572441

15.06.2021	Medverknad Vedlegg2_Sykelstrategi for Alver 2021-2031_Process og Medverknad	1572441
15.06.2021	Vedlegg3_Sykelstrategi for Alver 2021-2031_Hovudnett	1573055
15.06.2021	Vedlegg3_Sykelstrategi for Alver 2021-2031_Hovudnett	1573055
15.06.2021	Vedlegg4_Sykelstrategi for Alver 2021-2031_Målsetting	1572442
15.06.2021	Vedlegg4_Sykelstrategi for Alver 2021-2031_Målsetting	1572442

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-108/161
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 10.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
108/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021
	Alver kommunestyre	

Avklaring av planinitiativ- Åtun gnr. 108 bnr. 161
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Alver kommunestyre stansar, med heimel i plan- og bygningslovas § 12-8 andre ledd, privat planinitiativ for regulering av Åtun, gnr. 108 bnr. 161 gitt ved alternativ A2.

For grunngjeving viser ein til saksframlegget nedanfor. Vedtaket er ikkje vegen for å varsle oppstart av planarbeid med alternativ A1 som vist i initiativet».

Alternativt vedtak

«Alver kommunestyre stansar ikkje privat planinitiativ for regulering av Åtun, gnr. 108 bnr. 161 ved alternativ A2. Ved varsel om oppstart av planarbeidet må formåljusteringa vise i avgrensinga av planområdet.

Forslagsstillar vert underretta om godkjenning til å gå i gong med planarbeidet. Vedtaket er ikkje bindande for kommunen si seinare behandling av planforslaget.»

Politisk handsaming

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

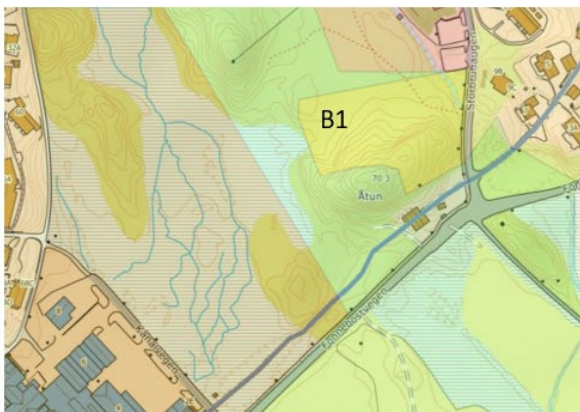
Bakgrunn

Saka gjeld avklaring av planavgrensing fremja i planinitiativ for Åtun, gnr. 108 bnr. 161, før varsling om oppstart av planarbeid. Planinitiativet er utarbeidd av SE-Arkitektur AS på vegne av forslagsstillar Vestbo BBL, og gjeld etablering av bustader på nemnte areal.

Planområdet er på 8,1 daa og ligg ca. 300 m nord-aust for Lindås sentrum. Området er i kommunedelplan for Lindås (KDP) avsett til framtidig bustad.



Oversiktsbilde



Åtun i svakt gult, blå strek syner postvegen

Planområdet ligg innfor nærsenteravgrensinga til Lindås og kan utviklast i tråd med kommunedelplanens føringar for sentrumsnære areal. Tilkomst vert frå Storbruhaugen.

Den Trondhjemske postvei går på utsida av det aktuelle område. Traséen går dels gjennom eit eksisterande landbruksbygg, elles er den godt synleg i grøntområdet. I KPD er det lagt inn omsynssone med tilhøyrande føresegrer i tilknytning til vegen.

Særskilte krav i KDP:

B 1	Lindås	8,1 daa	Hekkeområde for vipe skal kartleggast og naudsynte tiltak må sikre vipa (sjå dokument: Notat_Vipe på Lindås_070519). Det skal etter RPB Barn og unge finnast erstatningsareal for nedbygging av areal som nyttast av barn og unge. Det må sikrast tilstrekkeleg avstand til vassdrag gjennom området som sikring av flaumveg. Mest mogleg av kollen skal bevarast som viktig landskapselement. Trasé for den Trondhjemske postveg (automatisk freda kulturminne), som går på utsida av planområdet, skal takast omsyn til. Det skal utarbeidast ein støyanalyse.
Bustad			

Innsendt planinitiativ

Forslagsstillar ynskjer i samarbeid med Lindås pensjonistlag å starte opp planarbeid som legg til rette for seniorbustader. Intensjonen er å regulere for 23-27 bueningar for seniorar med tilhøyrande privat uteoppfallsareal, felles rekreasjonsområder og kopling til eksisterande grønstruktur og sentrumsområde ved regulerte gangaksar.

Bustadeiningane er tenkt fordelt på to bygg med tre og fire høgder over terrenget, parkeringsanlegg i underetasjen og med utnyttingsgrad på ca. 60% BRA.

Det er i planinitiativet lagt fram to ulike forslag til utbygging- eit forslag som ligg i tråd med gjeldande formålsgrense i KDP og eit som føreset ei justering av formålslata for B1.



Alternativ A1- bygningsmassen i tråd med KDP



Alternativ A2- søre bygg i strid med formålsgrensa i KDP

Bakgrunnen for justeringa er at bygningane vil då kunne plasserast meir sør-vestvendt med betre sol- og utsiktstilhøve.

For meir utfyllande informasjon om dei to alternativa viser vi til planinitiativet for Åtun som ligg vedlagt saka.

Planprosess

Det har vore fleire møter mellom forslagsstillar og Planforvaltning/Plan og analyse vedrørande Åtun. Oppstartsmøte vart halde 7. mai 2021. I møte opplyste administrasjonen at ein var positiv til utbygging i tråd med KDP skissert ved alternativ A1, men at alternativ A2 lyt avklarast politisk. I etterkant av møte bad forslagsstillar om at spørsmålet om justering av formålsgrensa vart lagt fram for kommunestyre.

Politisk handsaming

Kommunen har høve til stanse planinitiativ jf. plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd, om dei ikkje ynskjer at initiativet skal føra fram. Forslagsstillar kan ikkje kunngjere planarbeidet før kommunen har tatt stilling til spørsmålet.

Vurdering

Råmannen ynskjer i denne saka ei politisk avklaring på om forslagsstillar kan gå vidare med alternativ A2 som presentert i planinitiativ for Åtun. Alternativ A1 er i tråd med formålsgrensa i KDP og såleis kurrant.

Historikk

B1 var eit av områda det var knytt motsegn til i 2019, frå den gong Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune, då området vart spelt inn ved rullering av KDP for Lindås. Bakgrunn for motsegna var at bustadformålet vart tatt inn i eit område avsett til grønstruktur i gjeldande plan og området nærleik til kulturminnet Den Trondhjemske postvei som er statleg listeført og av nasjonal verdi.

I dialogmøte med motsegnsmunde 2. oktober 2019 vart det lagt fram forslag til ny avgrensing for B1, sjå under.



Opprinnelig innspel til KDP



Ny avgrensing

Arealet avsett til bustad vart innskrenka frå 13,5 daa til 8,1daa i møte. I møte vart det også spelt inn frå fylkeskommunen at ein burde vurdere ytterlegare reduksjon av B1 ved å ta vekk «spissen» ned mot den Trondhjemske postveg. Kommunen valde å behalde denne delen og avvente vidare detaljering og bruk av arealet til reguleringsplanprosessen.

Alternativ A1

Råmannen vurderer at av dei skisserte alternativa er det A1 som i størst grad tek i vare dei særskilte krava stilt i KDP, spesielt med tanke på omsyn til Den Trondhjemske postveg og bevaring av kollen som eit viktig landskapselement. Busetnaden vert ikkje synleg frå fylkesvegen og den omtala spissen ned mot vegen vert liggande i bero- noko vi vurderer er positivt i høve nærføring til postvegen. Toppen av kollen vert liggande urørt og fungerer som ein buffer mellom tiltaket og hovudvegen.

Videre ser alternativ A1 ut til å gi eit meir samla og kompakt bustadtiltak, mindre terrenginngrep og færre harde flater. Alternativet heldt seg også innåfor formålgrensa sett i kommunedelplan.

Alternativ A2

A2 speilvender formålgrensa i KDP og spissen ned mot postvegen kjem i dette forslaget på vestsida av kollen. Området i seg sjølv vert ikkje større, men om lag 1, 2 daa er i strid med formålgrensa i KDP.



Skisse over alternativ A2

I dette alternativet går ein tyngre inn i terrenget og kollen, som igjen fører til større inngrep i landskapet som ligg som ei ramme for postvegen. I A2 vil også den nye busetnaden vere synleg frå postvegen. Kollen, vurdert som eit viktig landskapselement, vert gøymt bak det vestre leilegheitsbygget som her vil tangere høgdedraget.

Alternativet endrar i større grad topografien i området og forringer opplevinga av kulturminnet og friluftslivkvalitetane ved arealet. I forhold til alternativ A1 tek ein mindre omsyn til kollen og plassering av bygget vil føre til høge skjeringar ved kollens toppunkt. Vegsystemet inn til feltet vert også lengre og meir omfattande.

Konklusjon

Til skilnad frå andre bustadareal i kommunedelplan for Lindås, er avgrensinga til B1 diskutert på koordinatnivå og avklart i møte med motsegnsmynde. Avgrensinga i kommuneplan tek omsyn til landskapet, som er viktig for nærfriluftslivet på Lindås og for opplevinga langs postvegen.

På bakgrunn av dette rår rådmannen til at alternativ A2 i planinitiativet for Åtun gnr. 108 bnr. 161 vert avvist.

Vedlegg i saken:

15.06.2021	Åtun Planinitiativ	1571341
15.06.2021	Åtun Planinitiativ	1571341

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-99/4, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 07.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
109/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

**Byggesak GBNR 99/4 Våge- rammeløyve med dispensasjon for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

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

1. Det stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging av veg (topp dekke) og til bygg vert tilbakeført til markslaget (AR-5) det var før inngrepet.
2. Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest for nytt våningshus kan gjevast.

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

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

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

1. Dokumentasjon på ferdig utført riving av våningshus.
2. Dokumentasjon på at areal som ikkje er naudsynt for bygging vert tilbakeført til markslaget (AR-5).
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for utsleppsanlegget.
4. Det skal innsendast kopi av avfallsrapport for både riving og nybygg.
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.

Bortfall av løyve

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

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: 99/4 Våge Vågseide

Adresse: Lindåsvegen 2086 5955 Lindås

Tiltakshavar/eigar: Judith Eikevik

Ansvarleg søkjar: Link Arkitektur AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om riving av våningshus og driftsbygg med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 143,3 m² og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 412,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 450,7 m² eksklusiv parkeringsareal. Bruksareal (BRA) på våningshus og garasje med kårbudelen er ca. 321,7 m².

Utnyttingsgrad eksklusiv parkeringsareal er opplyst til 19,12 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.04.21.

Historikk i saka

Det vart gjeve dispensasjon med rammeløyve for oppføring av nytt våningshus, kårbustad og veganlegg på gbnr 99/4 i vedtak datert 23.11.16.

Det kom klage på vedtaket frå eigar av gbnr 99/1. Partane var fram til april 2017 i dialog utan å komme til semje om atkomstvegen tilhøyrande vegretten. Plan og miljøutval i Lindås kommune tok klagen delvis til følge i vedtak av 28.06.17.

Tiltakshavar på gbnr 99/4 har klaga på PMU-vedtak av 28.06.17. Fylkesmannen har oppheva PMU-vedtak av 28.06.17 pga. mangelfull grunngjeving og ba om å handsame saka på nytt.

I ny handsaming vart det gjeve avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve den 26.10.18 i sak 18/22871. Grunngjeving i avslaget gikk hovudsakleg på manglande vegrett over gbnr 99/1.

Tiltakshavar av gbnr 99/4 har klaga på avslaget, men vedtaket vart oppretthalda i PMU den 22.01.19 i sak 007/19. Klage gikk til endeleg avgjerd hos Fylkesmannen, kommune sin vedtak vart stadfesta av Fylkesmannen den 15.02.19.

Kommune har gjeve stoppordre på tiltak knytte vedlikehald av eksisterande våningshus, graving og opprusting av tilkomstveg på gbnr 99/1 den 22.10.18 i sak 16/1342. Vedtaket om stoppordre vart oppheva den 19.12.2018.

Tiltakshavar har jobba med vegløysinga etter avslaget og fikk godkjent ny vegtrase i semje med eigar av gbnr 99/1 av landbruksavdelinga i sak 20/7651 den 18.06.20.

Det skal takast stode til ny søknad om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus i denne saka. Vegtilkomst er avklart og handsama i landbrukssak den 18.06.20.

Planstatus

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

I området er det i utgangspunktet ikkje tillate å føre opp bygg som ikkje er naudsynt i samband med stadbunden næring.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eiendommen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel. Kommunen krever dispensasjon fra arealbruksformålet i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Vi fastholder vår primære vurdering av at tiltaket er i tråd med LNF-formålet. For å ivareta fremdriften i prosessen søkes det herved subsidiært om dispensasjon fra arealformålet. Vi gjør gjeldende at vilkårene for dispensasjon uansett er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

HENSYNENE BAK LNF-FORMÅLET BLIR IKKE «VESENTLIG TILSIDESATT»

Første vilkår for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

LNF-formålet skal sikre at dyrket mark, skog og annen utmark skal kunne benyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og at allmennheten skal kunne benytte området til rekreasjon i kraft av allemannsretten.

Etter vårt syn blir disse hensynene *fremmet* ved en innvilgelse av den omsøkte dispensasjon.

I denne saken søkes det om å rive eksisterende våningshus og oppføre et nytt våningshus med en kårbolig tilknyttet garasjen, tiltenkt tiltakshavers sønn. Tiltakshaver har et ønske om å bosette seg på gården og å styrke ressursene på bruket. Tiltakshaver ønsker også å drive med sauer, og søker derfor også samtidig om opparbeiding av sauehus som vurderes å være et nødvendig ledd i landbruksdriften.

Gnr. 99 bnr. 4 er en stor landbrukseiendom på 760 813,9 m². Av dette utgjør ca. 25,5 eksisterende innmark. Som en følge av at gården ikke har vært i drift på 50 år, er størsteparten

av innmarken nedgrodd, men den er dyrkbar. Bebyggelsen inkl. sauehus og garasje som omsøkes utgjør 412,9 m².

Det er store behov for modernisering av eiendom og bebyggelse dersom man skal kunne sikre fremtidig drift av eiendommen. Eksisterende våningshus er ikke lenger beboelig.

Det er ikke hensiktsmessig å drifte gården uten å samtidig bo på gården. Kårboligen tilrettelegger for at neste generasjon kan delta i driften. Omsøkte tiltak er altså direkte tilknyttet til fremtidig gårdsdrift. Å tillate oppføring av nytt bolighus/våningshus på eiendommen er nødvendig for at gården igjen skal kunne tas i bruk.

En innvilgelse av dispensasjonen vil m.a.o. medføre at man igjen kan benytte arealressursene på eiendommen til landbruksformål, og forhindrer at gården gror igjen til utmark.

I kart og flyfoto under, er omtrentlig plassering til omsøkte bolig vist med rød pil.



Som det fremgår av disse utsnittene, er tiltaket plassert så langt opp imot eiendomsgrensen som mulig, uten at huset plasseres sjenerende nært opp imot nabohusene på gnr. 99, bnr. 1.

Arkitekt har arbeidet for å sikre en hensiktsmessig plassering av huset i kulturlandskapet, samt at nyttbar landbruksjord ikke skal gå til spille.

Det fremheves at landbruksmyndighetene innvilget Eikeviks søknad om konsesjon, ifm. kjøp av gården. Landbruksmyndighetene tillot at *«ny eigar skjøttar og driv skogen slik han har planar om»*. Det er nå søkt om fornyet konsesjon, denne er under behandling.

For å oppsummere vil tiltakshaver nå oppgradere landbrukseiendommen, slik at denne igjen kan tas i bruk til skog- og landbruksdrift. Dette fremmer hensynene bak LNF-formålet.

Vi gjør etter dette gjeldende at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

FORDELNE MED DISPENSASJON OVERSTIGER ULEMPENE

Neste vilkår for dispensasjon er at fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være «klart større enn ulemper etter en samlet vurdering», jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Tomt og eksisterende bebyggelse er som sagt ikke vedlikeholdt i tilstrekkelig grad til at man kan drive gårdsdrift på tomten pr i dag. Fordelen med dispensasjon er at tiltakshaver vil sette gården i stand til videre drift, og sikre at den ikke blir totalt gjengrodd og uegnet til landbruksdrift.

I LNF-områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet.

I veileder til plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss er det på side 7 inntatt en tabell som viser hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet. Våningshus og kårbolig inngår «Hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården. Bruk til annet formål i begrensede perioder, eller av mindre del av bygning, kan være tillatt.»

Driftsbygninger i landbruket inngår i landbruksbegrepet (LNF) «hvis bygningen er et nødvendig ledd i og et driftsmiddel i forbindelse med landbruksdrift».

Bygningene som omsøkes nå er utvilsomt nødvendig av hensyn til driften av gården, og vår primære anførsel er derfor at tiltaket er i tråd med LNF- formålet. Regjeringen har uttalt at de ønsker å legge bedre til rette for landbruksbasert næringsutvikling, og i denne saken vil en dispensasjon fremme statlige målsetninger, noe som vurderes som en tungtveiende fordel.

Vi kan ikke se at det foreligger nevneverdige ulemper ved en innvilgelse av dispensasjonen. Bolighuset vil plasseres mot eiendommens grense, og erstatte eksisterende våningshus som er til nedfalls.

Vi gjør etter dette gjeldende at fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være «klart større enn ulemper etter en samlet vurdering», jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

AVSLUTNING

Med grunnlag i de ovenfor nevnte forhold anføres det at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Vi ber derfor kommunen om å innvilge dispensasjon for oppføring av eneboligen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Vestland fylkeskommune Kultur, idrett og inkludering avdelinga den 09.06.21:

Sakshistorikken er lang og kompleks. Når det gjeld seksjon for kulturarv sitt fagområde så har ein på bakgrunn av lausfunn frå ulike arkeologiske periodar tidlegare utført ei synfaring for å vurdere potensialet for funn i samband med vegtraseen. Kulturminnefagleg fråsegn blei gitt 30.04.2020 der ein konkluderte med at ein ikkje har kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne som kjem i konflikt med den omsøkte vegen. Like nord for den omsøkte vegen ligg eit arkeologisk minne med Askeladden id. 244087, men potensialet for funn av automatisk freda kulturminne vart likevel vurdert til å vere låg. Vi påpeikte følgjande:

«Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. (...) Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningstyresmakt har vurdert funnet. Slik gransking vil verta utført mindre enn tre dagar etter at vi har fått melding om mogelege funn.»

Vi vil igjen understreke denne meldeplikten. Elles er vi opptekne av at bygga som er omsøkte rive skal bli vurdert i ein lokal, kulturhistorisk samanheng. Vi ser ikkje at desse er av ein regional verdi, men ber om at Alver kommune si kulturavdeling blir involvert i saken og får kome med sine vurderingar. Då også når det gjeld kva ei oppføring av dei nye bygga vil ha å seie for kulturmiljøet på staden.

Det ligg føre **uttale frå Landbruksavdelinga**, datert 31.05.21:

Dette er ein eigedom med buplikt fordi den har meir enn 500 daa produktiv skog. Landbruksavdelinga har til handsaming søknad om konsesjon på denne eigedomen. Før me kan ta stilling til konsesjonssøknaden ynskjer me ei avklaring etter plan- og bygningslova om det vil verta gitt løyve til bygging av nytt våningshus. Dette er vesentleg for vurdering av vilkår om buplikt. Handsaming av konsesjonssøknad er stilt i bero til dette er avklart.

Sidan det er ein eigedom med buplikt vil me støtta at det vert gitt løyve til oppføring av nytt bustadshus og driftsbygning.

Dersom det vert sett vilkår om riving av det gamle våningshuset før ein får ferdigattest på det nye huset er det ikkje naudsynt med omdisponering etter § 9 i jordlova sjølv om huset ikkje vert plassert på grunnane til det gamle. Uttrykket «jordbruksproduksjon» omfatter all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium. Også oppføring av bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen som driftsbygninger og våningshus er omfattet, mens oppføring av generasjonsbolig og kårbolig ikkje omfattes av begrepet og krevjer derfor samtykke til omdisponering. (Norsk lovkommentar note 50 av Veslemøy Gundersen Faafeng 26.03.2021.)

Landbruksavdelinga meiner at våningshus er naudsynt for drifta og difor i tråd med LNF-føremålet.

Garasje med kårhus oppå vil etter landbruksavdelinga krevja dispensasjon då det ikkje er ei drift der i dag eller planlagt ei drift som generer trong for fleire bustadeiningar. Landbruksavdelinga har ikkje noko motforestilling til at det vert gitt dispensasjon.

Det er lagt fram planar som sannsynleggjer at dei ynskjer å starta opp med sauehald, og sauefjøs vil då vera ein naudsynt bygning for landbruksdrifta. Dei kan sjølv stå ansvarleg for bygging av sauefjøs. Det vil vera vanskeleg å setja i gang noko sauedrift utan bygning då forskrift om velferd for småfe sett krav om at dyra skal ha tilgang til skjul. Landbruksavdelinga legg til grunn at sauefjøs er ei naudsynt førebuing til drift og difor i tråd med LNF-føremålet.

Vedlagt teikning som syner dei nye bygningane viser at det er teke omsyn til byggeskikken i området ved fargeval og materialbruk, og etter landbruksavdelinga sitt syn er bygningane fint plassert i landskapet.

Det er i nabomerknad komen fram påstandar om at om lag 6 daa jordbruksareal er grave av og sprengt ut. Landbruksavdelinga har ikkje kjennskap til om det er gitt noko løyve til dette. Å husholdera med jordbruksarealet og ikkje omdisponera meir enn høgst nødvendig er i tråd med nasjonal jordvervpolitikk. Jord er i praksis ein ikkje fornybar ressurs og det bør difor stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging vert tilbakeført til markslaget (AR-5) det var før inngrepet.

Me ber om kopi av vedtaket når saka er ferdig handsama fordi me då vil starta handsaming av konsesjonssaka.

Uttale frå fylkeskommune Infrastruktur og veg, datert 08.06.20:

Vi viser til søknad om utvida bruk av avkøyrslø mottatt 26.11.2020. Vi viser og til brev frå Alver kommune datert 10.05.2021.

Vedtak

Med heimel i veglova § 40 og § 43 gir vi løyve til utvida bruk av avkøyrslø frå fylkesveg 57 til gnr. 99 bnr. 4 i Alver kommune.

Løyvet blir gitt i samsvar med *forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkøyrslø fra offentlig veg frå Vegdirektoratet 16.7.1964 og forskrift om retningslinjer for behandling av avkøyrsløssaker for riksveg frå Samferdselsdepartementet 26.2.1982.*

Vilkår for løyvet:

1. Løyvet gjeld nytt våningshus og kårbustad på gnr. 99 bnr. 4 i Alver kommune.
2. Eksisterande avkøyrslø til fv. 57 skal nyttast
3. Det må vere opparbeidd snuplass på eigen grunn, slik at det ikkje blir nødvendig å snu på offentleg veg.
4. Løyvet gjeld berre tilknytingspunktet til fylkesvegen. Søkar må sjølv avklare eigedomstilhøva og innhente dei nødvendige rettane som gjeld bruk og opparbeiding av avkøyrslø, frisisiktsoner og tilkomstveg. Desse rettane bør ein tinglyse.
5. Arbeidet med nytt våningshus og kårbustad må være starta opp innan tre - 3 - år etter at løyvet er gitt, om ikkje fell løyvet bort.

Eigaren eller brukaren av avkøyrslø har sjølv ansvaret for at krav til utforming av avkøyrslø til ei kvar tid er oppfylt, mellom anna krav til friskt (jf. veglova § 43). Dersom krava ikkje er oppfylte, kan Vestland fylkeskommune trekkje tilbake løyvet.

Bakgrunnen for vedtaket

Vestland fylkeskommune skal i vurderinga leggje vekt på framkomst og trafikktryggleik på vegen det er søkt om avkøyrslø frå.

Det er søkt om utvida bruk av avkøyrslø frå fv. 57 til gnr. 99 bnr. 4 i Alver kommune. Eigedommen det gjeld er ein eldre landbrukseigedom. Det er søkt om å rive eldre våningshus og driftsbygning, og oppføring av nytt våningshus, garasje med ei bueining (kårbustad) og sauefjøs. Eigedommen har i dag køyrbar tilkomst og vi legg til grunn at det allereie føreligg godkjent avkøyring for ei bueining.

Fylkesveg 57 har ei fartsgrense 80 km/t på staden. Årsdøgertrafikk er 4500 og strekninga er klassifisert til *Haldningsklasse 1* jf. Rammeplan (2021 - 2024).

Rammeplanen er retningsgjevande for kva haldning som skal leggjast til grunn ved søknad om avkøyrslø. Rammeplanen legg til grunn ei svært streng haldning for nye avkøyrslø og utvida bruk av eksisterande. Den seier vidare at det kan opnast for utvida bruk i samband med stadbunden næring, utan at tiltaket vert avklart gjennom ein reguleringsplan. Søknaden gjeld tiltak på ein landbrukseigedom, som er bunde av areala. Det er under utarbeiding ein reguleringsplan for strekninga, som legg til rette for noko utbetring av avkøyrslø. Dette ligg fram i tid. Det er ikkje søkt om frådeling av areala. Søknaden kom inn før ny Rammeplan vart vedtatt. Vegvesenet har tidlegare uttalt seg negativt til at avkøyrslø skal nyttast til tømmeravkøyrslø, men ikkje til bustad. Søkar opplyser at det ikkje lenger er aktuelt å ta ut tømmer.

Etter ei samla vurdering godkjenner vi utvida bruk av avkøyrslø som omsøkt.

Uttale frå kulturavdelinga i Alver kommune av 11.06.21:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om rammeløyve og dispensasjon frå LNFR-føremål for riving av driftsbygg og våningshus og oppføring av nytt våningshus, garasje med buening (kårbustad) og driftshus (sauehus) på gbnr 99/4 Våge (Vågseide) i Alver kommune.

Våningshuset som er søkt rive er ei eldre lemstove med sannsynleg byggeår 1885. Denne type lemstover er typiske for vårt distrikt, og fanst på mest alle gardsbruk frå 1800-talet og framover. Framleis står mange slike lemstover att på gardane, men mange er fjerna, og av dei som står att er dei fleste mykje endra i form av t.d. heving av tak, store tilbygg, faseendringar og terrassar. Tapet av lemstover er stort, og det er semje innan kulturminneforvaltninga om at lemstover er har høg kulturminneverdi og at ein bør prøva å minimera tapet av desse.

Lemstova som er søkt rive er eit bygg med høg grad av autentisitet. Mykje av kledninga ser ut til å vera frå byggeår, takhøgden ser også ut til å vera opprinnleg og det er berre eit mindre tilbygg på den eine langsida. Dei fleste vindauge er bytta og taktekkinga er nyare. Arild Sætre frå Museumssenteet i Hordaland har vore på synfaring og finn at tømmeret i laftekassane truleg er frå byggeår. Det er såleis ikkje spor etter eldre bygningsdelar.

Kulturavdelinga sitt prinsipielle syn er at lemstover bør bevarast, ikkje minst når dei har såpass stor grad av autentisitet som denne. Me vil også peika på at det er uheldig om det vert stilt krav om riving av verneverdige lemstover i samband med evt byggeløyve for nytt våningshus.

Vurdering av riving av våningshus:

Ansvarleg søkjar kjem med følgjande utgreiing i følgjebrev:

Eksisterende våningshus og driftsbygning er i svært dårlig forfatning og oppfyller ikke tiltakshavers behov til verken funksjon eller størrelse. Huset består av potetkjeller, hovedetasje og loftsetasje. Det antas at bygningene ble oppført i ca. 1890 og driften av gårdsbruket opphørte tidlig på 1970-tallet. Etter dette ble eiendommen benyttet som feriebolig frem til begynnelsen av 2000-tallet. Siden den gang har byggene ikke vært i bruk og forfallet har derfor utviklet seg hurtig. Det er store mengder muggsopp i boligens hovedetasje og loft og potetkjelleren har tatt inn større mengder vann. Driftsbygningens tilstand er omtrent tilsvarende. Det er en pågående og omfattende vannlekkasje fra vegger og tak som har ført til at tak- og veggplater har løsnet og begynt å falle ned. Det er en rivende lukt av muggsopp i hele bygningen og tilstanden er generelt svært dårlig. Også utvendig har forfallet begynt å materialisere seg i form av omfattende råteskader i utvendig kledning, og murpuss har begynt å skalle av. Se ellers vedlagte bilder.

Kulturavdelinga vil bevare eksisterande våningshus og peiker på stor grad av autentisitet, sjølv om bustad i seg sjølv ikkje har ein unik kulturhistorisk verdi, men at den som del av kulturmiljøet på Vågseidet har ein betydeleg verneverdi. Samstundes er det kostbart å setje lemstove i stand for å kunne nytte til bustad. Det er teknisk mulig å sette huset i stand, men dette vil vere svært ressurs og kostnadskrevjande om det skal tilfredstille byggeteknisk føreskrift (TEK17).

Rådmannen kan ikkje sjå at våningshus bygd i ca. 1885 -1890 har noko vernestatus i kommunedelplanen eller utifrå alderen på tiltaka. Tilstand til tiltaket som er omsøkt revet er særst dårleg ifølgje utgreiing frå søkjar og bilder frå 2016. Nå er stand forverret ifølgje søkjar.

Ansvarlegsjøkar har kommentert uttale frå Kulturavdelinga i e-posten av 11.06.21:

Ref. uttale fra Kulturavdelingen vedrørende eksisterende våningshus. Bildene som fulgte rammesøknaden ble tatt i 2016 og tilstanden på både våningshus og driftsbygg var på dette tidspunktet svært dårlig / falleferdig. På våningshuset er taket byttet sannsynligvis på 1960-tallet og det er benyttet eternittplater. I tillegg er kledningen skiftet på sydsiden og denne er av nyere dato (antatt 1970-tallet). Våningshuset har stått urørt siden bildene ble tatt i 2016 og tilstanden er derfor forverret ytterligere, hvor det blant annet lekker inn vann i både tak, vegger og gjennom vinduer.

Vi vet per dags dato ikke noe om laftekassens tilstand, men om denne vurderes som verneverdig og i brukbar forfatning, kan byggherre se seg villig til å demontere denne og donere den bort til Alver kommune.

Utover ovennevnte har verken undertegnede eller byggherre noe å tilføye til uttalen fra Kulturavdelingen.

Rådmannen kan forstå at tiltakshavar vil få ei hensiktsmessig utnyttning av egedomen i samsvar med tida og tilhøva når egedommen har buplikt.

Rådmannen vil rå til rivinga av våningshus i denne saka då restaurering kan vere svært kostnadskrevjande og omfattande og bygningsmassar er farleg for opphald.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 99/1 ved brev av 05.02.21:

MERKNADER TIL: Gbnr 99/4 Våge - SØKNAD OM DISPENSASJON AV 22.01.21.

Skrivet frå Harris er misvisande, stemmer ikkje med dei faktiske forholda på 99/4

Faktum er at eigar fram til no systematisk har utradert 6 mål produktiv innmark, og omgjort dette til eit steinørken-platå utan forankring i natur eller kulturlandskap. Det har foregått og foregår framleis ei storstilt anleggsverksemd av eigar, utan relevant søknad, i dette LNF-området. Resultatet er at 6 av dei 25,5 måla produktiv innmark som Harris hevdar finst på 99/4, no er ulovleg vekke frå kartet. (Og dette før planlagt inngrep frå sauehus + 4 m brei landbruksvei tvers over innmarka, som begge vil redusere ytterlegare).

Harris beskriv inngrep frå omsøkt bebyggelse til 412,9 m². Dette er kraftig villeiande når inngrep alt for søknad er på 6000 m². Med tillegg av sauehus og vei vil søkjar si nedbygging av innmark i dette LNF-området dreie seg om kring 1/3 av den totale innmarka på 99/4.

Harris si beskriving er feil, den er misvisande/tilslørande/villeiande.

Nytt dømme: «Arkitekt har arbeidet for å sikre en hensiktsmessig plassering av huset i

kulturlandskapet, samt at nyttbar landbruksjord ikke skal gå til spille». Det kunne ikkje vore meir feil. Faktum er at *alt* kulturlandskap og *all* jord er tatt vekk over 6 mål der huset skal stå, og på dette 6 mål store steinplatået finst det ikkje ein millimeter rest av kulturlandskap.

Harris har utelatt faktiske forhold, og vesentlege opplysningar er misvisande i Harris sin søknad.

Søknaden er på den måten forleiarande.

LNF-FORMÅLET VESENTLEG SVEKKA AV EIGAR FARE FOR YTTERLEGARE SVEKKING VED DISPENSASJON

Som forklart har søkjar til no svekka LNF-formålet vesentleg både for innmarka og kulturlandskapet (utan søknad eller løyve). Historikken i denne saka talar sterkt imot å gje dispensasjon. Ein dispensasjon har potensiale til dramatisk ytterlegare svekking. Når misleghaldet som har funne stad kunne skje sjølv utan relevante løyve, kan ein berre tenkje.

Vi fryktar ei ny og ulovleg anleggsverksemd på 99/4, med nye katastrofale inngrep i innmark og kulturlandskap. Erfaring (bevisleg) i saka talar ikkje for at tiltakshavar vil begrense seg til løyve han får, erfaring viser at tiltakshavar utfører heilt andre tiltak enn dei han får løyve til.

FORINGSHUS FOR SAU

Eit foringshus er berettiga til stadbunden næring dersom ein skal drive med sau. Men her har vi ei oppriktig sterk frykt for terreng-inngrepa i samband med tiltaket, i tillegg til bekymring for at bygget i seg sjølv kan bli noko anna enn det det er søkt som. Vi meiner at det pr idag vert feil å gje

dispensasjon til foringshus for sau så lenge her berre eksisterer *tankar* om sauedrift og ingen konsesjon. Dispensasjon til foringshus for sau må difor kome *i etterkant av konsesjonen*, for å sikre at det verkeleg er eit foringshus som vert bygd.

RIVING AV GAMALT VÅNINGSHUS / OPPFORING AV NYTT

Vi ser det naturleg at 99/4 får dispensasjon til riving av det gamle våningshuset i samband med bygging av eit nytt, vi har ingen merknader til dette.

I tråd med fylket sine tidlegare anføringer til kommunen vert det då viktig å ivareta og tilbakeføre den vesle restinnmarka/restkulturlandskapet i gamletunet.

KÅRBOLIG IKKJE NAUDSYNT FOR DRIFT AV 99/4

Ifølge myndighetene kan kårbolig kun forsvarast «dvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården». I dette tilfellet er ikkje det driftsmessige behovet tilstades. Det er ikkje økonomisk grunnlag for 2 bustader til å drive stadbunden næring på 99/4. Pr idag eksisterer det heller ingen konsesjon på bruket, berre *tankar* om sauedrift.

Ein bustad nr 2 vil også medføre fare for seinare frådeling, noko som ikkje er ønskjeleg etter LNF-formålet. Verdi-auken i samband med bustad nr. 2 vil i tillegg gjere at eigarskifte knytt opp mot stadbunden næring i praksis vert umuleg. Også dette strir mot LNF-formålet og statleg politikk. Vi går av desse grunnar imot at det vert gitt dispensasjonsløyve til kårbolig på 99/4.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 06.04.21:

Nærmeste berørte nabo, gnr/bnr. 99/1

Eier av gnr/bnr. 99/1 som er nærmeste berørte nabo, har siden tiltakshaver overtok gårdsbruket utarbeidet et betydelig antall klager. En sak har alltid to sider, men flere av innsigelsene inneholder det vi oppfatter som til dels svært uheldige og spekulative personkarakteristikker av tiltakshaver, og ikke minst av deres påståtte agenda for det omsøkte tiltaket.

Den tinglyste veiretten som er nevnt tidligere i dette følgeskrivet har spilt en sentral rolle i saken, og var også en direkte årsak til at den opprinnelige rammetillatelsen ble gjort ugyldig. Tiltakshaver har siden 2016 arbeidet med å få på plass veirett med en annen veitrasé. 30.10.2019 gjennomførte undertegnede, sammen med eier av gnr/bnr. 99/1 et konstruktivt møte for gjennomgang av ny veitrasé, samt for å få på plass nødvendige signaturer. Dokumentet ble signert og deretter tinglyst. Den 05.07.2020 mottok undertegnede kopi av e-post fra eier av gnr/bnr. 99/1 med gratulasjoner for godkjent vei, og et avslutningsvis «*Vi ønsker dere velkommen, og imøteser en konstruktiv og positiv dialog*». 16.07.2020, i underkant av to uker etter at den positivt innstilte e-posten ble sendt, ble vi informert om at nabo, Henry Fanebust hadde tatt kontakt med Vestland Fylkeskommune med informasjon om et mulig arkeologisk funn, men som den 03.08.2020 ble avkreftet av saksbehandler. Vår subjektive oppfatning er at denne henvendelsen var et forsøk på å sette i gang en ny arkeologisk undersøkelse for å hindre / utsette igangsetting av den planlagte veien.

Den 05.08.2020 ble arbeidene med etablering av ny vei igangsatt, ref. godkjenning fra Landbrukskontoret. Dagen etterpå, 06.08.2020 ble det til Byggesaksavdelingen sendt en henvendelse med overskrift «*Skadeverk på 99/1 sin eiendom. Nytt brot på Naboloven av Alf Eikevik som ansvarleg tiltakshaver*». Tilsynsavdelingen kom på befaring den 20.08.2020 og svar ble utarbeidet 21.08.2020. Dette konkluderte med at ingen ulovligheter var avdekket. Siden den gang og frem til dagens dato har nabo utarbeidet 12 klager stilet til henholdsvis Byggesaksavdelingen, Landbrukskontoret og Vestland Fylkeskommune. I tillegg er tiltakshaver anmeldt til politiet tre ganger hvorav samtlige saker er henlagt.

Situasjonen og forholdet med nabo oppleves som trakasserende, fortvilende og svært belastende for tiltakshaver. Tiltakshaver har de siste årene lagt ned vesentlige ressurser hos både arkitekt, advokat og veiprosjekterende foretak. Vi ber derfor Byggesaksavdelingen vurdere disse forholdene opp mot eventuelle nye innsigelser / klager fra nevnte nabo. Se ellers vedlagte kopier av e-poster, og svar fra Tilsynsavdelingen.

Vurdering av merknad:

Administrasjonen vurderer at mye i merknaden går på allereie avklarte forhold knytte vegutføring på gbnr 99/1. Saka har lang og kompleks historikken. Tilsyn avd. i Lindås kommune har vore på synfaring i sak 21/2619 og har konkludert at inngrep knytte vegutføring var i tråd med løyve om landbruksveg datert 18.06.20. Vegtrase er tinglyst og godkjent som landbruksveg av Landbruksavdelinga.

Landbruksavdelinga har uttalt seg 31.05.21 at både kårbustad og nytt sauehus-driftsbygg er naudsynt for drift på gbnr 99/4 og administrasjonen er samd med fagmynde. Landbruksavdelinga skal handsama søknad om konsesjon når dispensasjon er gjeve.

Kommunen tok delvis merknaden til følgje med å sette vilkår i dispensasjon og rammeløyve om at:

1. Areal som ikkje er naudsynt for bygging av veg (topp dekke) og til bygg vert tilbakeført til markslaget (AR-5).
2. Eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest for nytt våningshus kan gjevast.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan, datert 18.08.20.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 27,8 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig fylkesveg 57 er opplyst å vere 170 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 08.06.21 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløp frå offentlig fylkesveg.

Det er søkt om topp golv våningshus på kote ca. + 41,9 m.o.h. og variert mønehøgde for fleire bygningskropp på våningshus på kote ca. + 47,1, +47,79, +46,99 med gjennomsnittleg mønehøgde på bustad på 5,4 meter. Det er søkt om sauehus med mønehøgde på kote + 41,013 og topp golv på kote ca. + 35,5 m.o.h.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til privat vassverk -borehol- og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 20/14943 vedtak datert 14.09.20. Utsleppsløyve gjeld minireinseanlegg med tett røyr til heilårsresipient.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig fylkesveg 57 via privat veg.

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta fylkeskommune i vedtak datert 08.06.21. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 99/1 av 18.03.20.

Vegtilkomst er godkjent som landbruksveg i sak 20/7651 den 18.06.20.

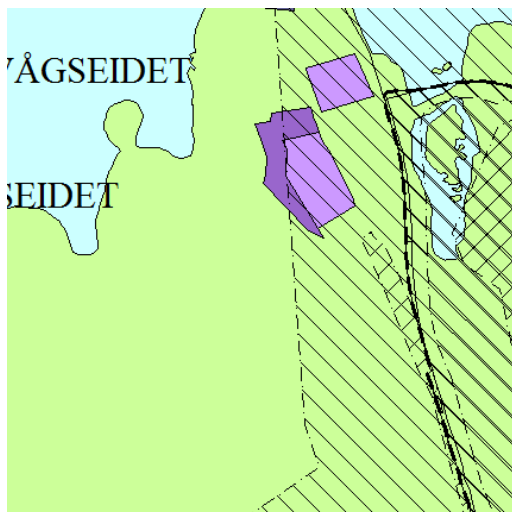
Terrenghandsaming

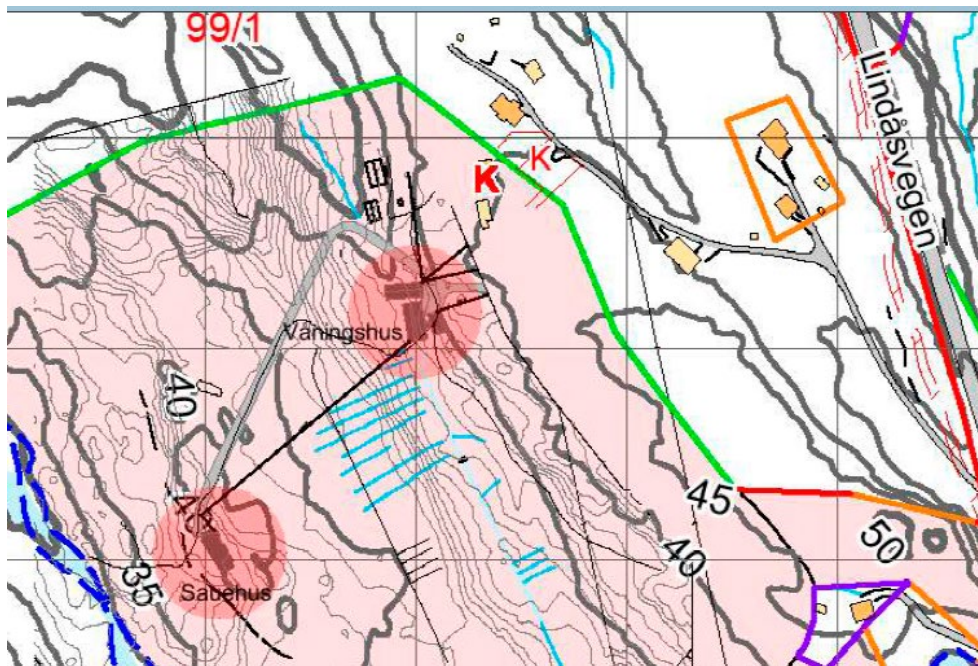
Situasjonsplanen viser uteoppfaldsareal, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Kart/Foto

Plankart frå KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden:





Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har administrasjonen ingen merknader i saka om meiner at tiltaka har utforming som er tilpassa landskapet og naturleg omgjevnader.



Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Det refereres til Plan- og bygningslovens § 29-2. *Visuelle kvaliteter*. Omsøkt tiltak er en miljømessig fremtidsrettet bolig med hensyn til arkitektur, materialbruk og tilpasning til omgivelsene. Særlige tilpasninger er gjennomført med hensyn til solforhold, utsikt og ivaretagelse av de private utesonene for eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendom.

I utviklingsfasen har det vært et svært viktig moment å påvirke den nærmeste naboen minst mulig. Omsøkt bebyggelse er av den årsak plassert ca. 50 meter lenger sør enn eksisterende våningshus og driftsbygning, lavest mulig i terrenget og med torv på taket. Dette har resultert i en «tun-bebyggelse» der bygningsmassen er oppdelt i flere «bygningsskropper» for å redusere inntrykket av størrelsen. Eksisterende topp møne på eksisterende våningshus og driftsbygning er på henholdsvis kote +45.700 og +44.230. Omsøkte høyder varierer mellom kote +46.991 og +47.791. Vi er av den oppfatning at bebyggelsen vil ivareta viktige momenter som landskapstilpasning og forhold til eksisterende nabobebyggelse.

Det er sterkt fokus på miljøvennlige og robuste materialer i alle byggets bestanddeler. Lavest mulig CO₂-avtrykk både til oppføring, til drift og vedlikehold. Boligen vil være svært miljøvennlig.

Arkitekturen tar utgangspunkt i det omkringliggende landskapet og de lokalklimatiske forholdene på tomten. Vinduer og ytterdører er plassert og utformet slik at man i størst mulig grad skal få utnyttet solenergien vinterstid (lav solhøyde). Sommerstid (høy solhøyde) vil eksempelvis glasstaket som strekker seg langs fasaden mot vest, gi god beskyttelse mot overskuddsvarmen. Variasjonen i de ulike «bygningsskroppene» vil bidra til å danne varierte uterom og samtidig dempe vinden fra ulike retninger. Fasadematerialene er valgt for å rette spesielt fokus på robusthet og lang levetid, samtidig som at det ikke skal brukes materialer som inneholder giftige tilsetninger. Fasaden er tenkt kledd med Malmfuru, Kebony eller tilsvarende som over tid vil gråne og få en beskyttende sølvgrå patina. Samtlige beslag og renner skal utføres i naturelokst aluminium som er et høyverdig gjenbruksmateriale med lang forventet levetid i Vestlandsk klima. Vinduer og dører er tenkt en bedre u-verdi enn minstekrav i teknisk forskrift, noe som vil bidra til å sikre et lavt energiforbruk. Boligen er tenkt isolert med trefiberisolasjon, som har betydelig bedre egenskaper enn andre alternativer, og som gjennom lagring bidrar positivt i CO₂-regnskapet.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille nærare krav til tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggt teknisk forskrift (TEK17). Tiltaka skal oppførast i samsvar med TEK17.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan for både riving og nybygg i denne saka.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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.

I denne konkrete saka har det satt følgjande vilkår for dispensasjon:

1. **Det stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging av veg (topp dekke) og til bygg vert tilbakeført til markslaget (AR-5) det var før inngrepet.**
2. **Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest for nytt våningshus kan gjevast.**

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

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er

søkt om dispensasjon for oppføring av nytt våningshus med sauehus med garasje med kårbudelen. Når tiltakshavar ønsker å drive gard som vart ikkje i drift på 50 år er det positivt for landbruksutvikling i området og grunnvilkåret for å gi dispensasjon oppfylt. Tiltakshavar vil setje gard i stand til å drive gardsdrift vidare og sikre at tomta ikkje vert totalt gjengrodd og ueigna til landbruksføremål.

Eksisterande våningshus er ikkje vedlikehald og er til nedfalls. Etter fagleg vurdering frå Landbruksavdelinga av 31.05.21 er det naudsynt med oppføring av nytt våningshus med kårbudelen i garasjen:

Dette er ein eigedom med buplikt fordi den har meir enn 500 daa produktiv skog. Landbruksavdelinga har til handsaming søknad om konsesjon på denne eigedomen. Før me kan ta stilling til konsesjonssøknaden ynskjer me ei avklaring etter plan- og bygningslova om det vil verta gitt løyve til bygging av nytt våningshus. Dette er vesentleg for vurdering av vilkår om buplikt. Handsaming av konsesjonssøknad er stilt i bero til dette er avklart.

Sidan det er ein eigedom med buplikt vil me støtta at det vert gitt løyve til oppføring av nytt bustadshus og driftsbygning.

Det er lagt fram planar som sannsynleggjer at dei ynskjer å starta opp med sauehald, og sauefjøs vil då vera ein naudsynt bygning for landbruksdrifta. Dei kan sjølv stå ansvarleg for bygging av sauefjøs. Det vil vera vanskeleg å setja i gang noko sauedrift utan bygning då forskrift om velferd for småfe sett krav om at dyra skal ha tilgang til skjul. Landbruksavdelinga legg til grunn at sauefjøs er ei naudsynt førebuing til drift og difor i tråd med LNF-føremålet.

Vedlagt teikning som syner dei nye bygningane viser at det er teke omsyn til byggeskikken i området ved fargeval og materialbruk, og etter landbruksavdelinga sitt syn er bygningane fint plassert i landskapet.

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

1. Kommunen er positiv til at tidlegare landbrukseigedomar vert teke i bruk, halde i hevd og vert drive. Det vil vere lettare å få til drift på garden når ein er bufast på eigedomen uavhengig av ressursgrunnlaget.
2. Gard som vart ikkje i drift på 50 år skal setjast i stand. Tiltakshavar ynskjer å drive eigedomen med utegangsdrift på utegangarsau og skogdrift som bygger opp under føremålet.
3. Det er sett av areal til nydyrking og det vil verte sett vilkår om at bearbeidd areal som ikkje skal nyttast til veg (topp dekke) og til bygg skal først attende til innmarksbeite. Eventuelle ulemper som fylgje av omsøkte tiltak vil soleis verte redusert.
4. Tiltaket vil ikkje innebere noko interessekonflikt på ein slik måte at dei nasjonale føringane vert tilsidesett.
5. Vegtilkomst er godkjent av både fylkeskommune og Landbruksavdelinga.
6. Landbruksavdelinga har gjeve positiv uttale i saka.
7. Nybygg skal erstatte eksisterande bygningsmassar.
8. Tiltakshavar får betre leve- og helsevilkår.

Fordelen med å gi dispensasjon i denne saka er at tiltaka som er omsøkt skal tene til stadbunden næring og er i tråd med føremålet på staden – LNF-område. Men sidan gard vart ikkje i drift i siste 50 år og vart nytta som feriebusstad, krevjast det dispensasjon for tiltaka.

Fordelen med dispensasjon er at vegtilkomst er allereie godkjent og etablert, ny bygningsmasse skal erstatte eksisterande våningshus og driftsbygg. Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-område er klart større enn ulempene på vilkår at areal som ikkje er naudsynt for bygging vert tilbakeført til markslaget (AR-5) det var før inngrepet.

Kårbustad

Vi kan ikkje sjå at det vil medføre betydeleg ulempe om det gis løyve til ein mindre bueining på 50,5 m² i garasje i tillegg til hovudbueininga. Den minste bueininga skal nyttast av tiltakshavar sin son og får ikkje ein storleik som kan huse fleire menneske.

Kårbustad i dette tilfelle er difor ein «del» av anlegget som blir bygd opp, og kan ikkje delast frå eller «seljast» som ein sjølvstendig del og er ikkje «uavhengig» av gardsdrifta. Kårbustad som del av garasjen legg heller ikkje beslag på dyrka jord og er meir kurrant enn ein frittståande bustad.

Ulempe med å gi løyve til kårbustad er presedens i framtidige saker i LNF-område. I denne saka er kårbustad omsøkt som del av garasje til våningshuset og pga. spesiell plassering og storleik på 50,5 m² kan ikkje «sekundær bustad» delast ifrå i ettertiden som sjølvstendig eigedom. Alver kommune mottar en del søknader om frådeling av eksisterande kårbu med påfølgjande sal av eigedommen. Pga. utforming av kårbustad i denne saka er dette utelukka.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt.

Administrasjonen viser til at det allereie står ein bustad på eigedomen som er i dårleg stand og meiner at det er positivt at bustad vert erstatta med nytt våningshus for fast busetnad og gardsdrift. Sidan det er ein eigedom med buplikt er det ein fordel å oppføre våningshus i tråd med dagens standard.

Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune hadde ikkje merknader til tiltaka. Fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløp frå fylkesveg 57.

Tiltaket vil ikkje vere negativt for landbruket i området og er difor ikkje i strid med dei omsyn kommunen skal legge særskilt vekt på i denne type saker.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon på vilkår frå LNF-føremål er oppfylt.

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.

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

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggtেকnisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. 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.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

01.06.2021	Uttale frå landbruk til sak som gjeld- gbnr 99/4 Våge - oppføring av våningshus, garasje med bueining og driftshus Våge (Vågseidet)	1564734
------------	---	---------

01.06.2021	E-post - Uttale frå landbruk til sak som gjeld- gbnr 994 Våge - oppføring av våningshus, garasje med bueining og driftshus Våge (Vågseidet)	1564735
06.04.2021	Søknad om rammetillatelse for oppføring av sauehus - gbnr 99/4 Våge	1538234
06.04.2021	Følggebrev	1538235
06.04.2021	Vedlegg A1 - A2	1538237
06.04.2021	Søknad om tillatelse til tiltak	1538236
06.04.2021	Vedlegg B1 - B4	1538238
06.04.2021	Vedlegg C1 - C4	1538239
06.04.2021	Vedlegg C5 - C9	1538240
06.04.2021	Vedlegg C10 - C11	1538241
06.04.2021	Vedlegg C12 - C13	1538242
06.04.2021	Vedlegg C14 - C15	1538243
06.04.2021	Vedlegg D1	1538244
06.04.2021	Vedlegg E1 - E4 (eksisterende situasjon)	1538245
06.04.2021	Vedlegg E5 - E21 (landbruksvei)	1538246
06.04.2021	Vedlegg E22 - E30 (omsøkt tiltak)	1538247
06.04.2021	Vedlegg F1 - F3	1538248
06.04.2021	Vedlegg G1	1538249
06.04.2021	Vedlegg G2 - G3	1538250
06.04.2021	Vedlegg I1 - I3	1538251
06.04.2021	Vedlegg I4 - I5	1538252
06.04.2021	Vedlegg I6 - I8	1538253
06.04.2021	Vedlegg I9	1538254
06.04.2021	Vedlegg I10 - I14	1538255
06.04.2021	Vedlegg Q1 - Q4	1538256
06.04.2021	Vedlegg Q19	1538257
06.04.2021	Vedlegg Q20	1538258
06.04.2021	Vedlegg Q21	1538259
06.04.2021	Vedlegg Q22	1538260
06.04.2021	Vedlegg Q23 - Q24	1538261
09.06.2021	Uttale vedkomande veg, riving av eksisterande bygg og oppføring av nye bygg - gbnr 99/4 Våge	1570544
09.06.2021	Uttale vedkomande veg, riving av eksisterande bygg og oppføring av nye bygg - gbnr 99/4 Våge	1570544
09.06.2021	Løvye - Avkøyrslø - Fv. 57 Lindåsvegen - gbnr 99 /4 Våge (Vågseidet)	1570506
09.06.2021	Løvye - Avkøyrslø - Fv. 57 Lindåsvegen - gbnr 99 /4 Våge (Vågseidet)	1570506

Arkiv: <arkivID><jplID>
GBNR-305/83, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 10.06.2021

Saksframlegg

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

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

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

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

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

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

Vedtaket har følgjande ordlyd:

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

Historikk

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

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

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

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

Nærare utgreiing om politisk behandling av tiltak/reduisert tiltak:

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

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

Administrativt vedtak 2015:

VEDTAK:

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

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

UDU var på synfaring på staden føre møtet starta.

UDU sitt vedtak 2016:

UDU - vedtak:

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

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

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

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

planar eller driftsgrunnlag frå grunneigar si side.

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

Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

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

I tråd med gjeldande rutiner vert vedtaket sendt Fylkesmannen i Hordaland- Kommunal- og samfunnplanavd. - og Hordaland fylkeskommune - Regionalavdelinga - for klagevurdering. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve etter plan- og bygningslova kap. 20."

Saka vart samrøystes vedteke.

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

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

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

Administrasjonen sitt vedtak 2019:

VEDTAK:

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

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

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

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

UDU var på synfaring på staden føre møtet starta.

UDU sitt vedtak 2019:

UDU - vedtak:

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

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

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

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

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

Klage

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

Klagerett og klagefrist

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

Sakshandsamingsfrist

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

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

Planstatus

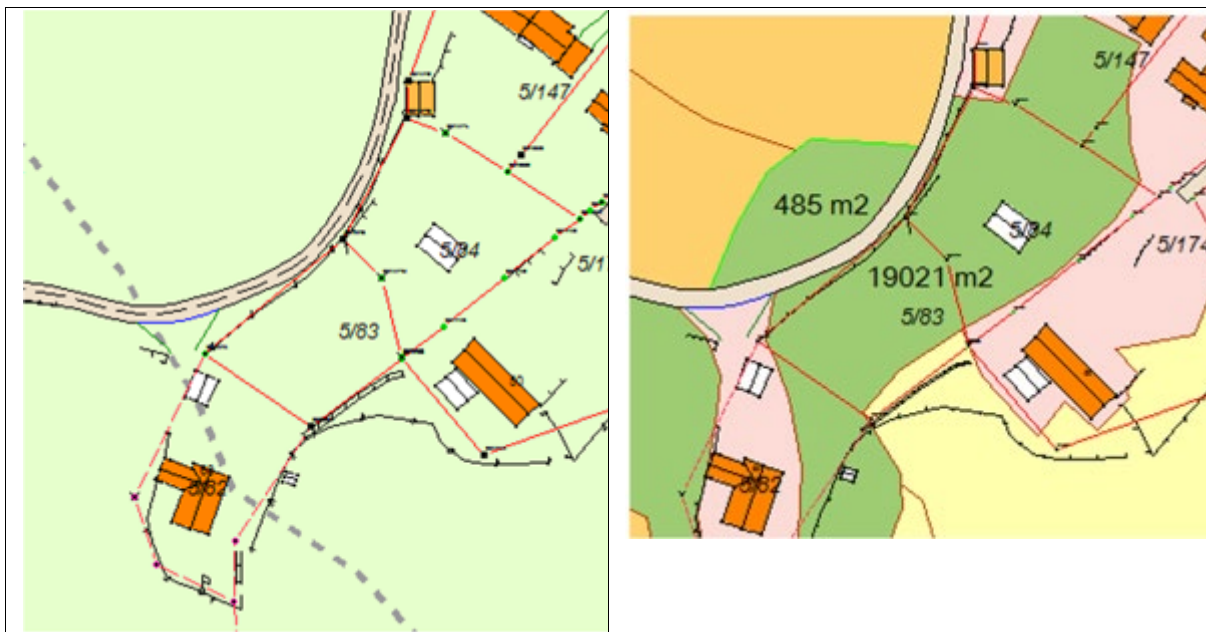
Eigedomen ligg i uregulert område og er i kommunedelplanen for Meland (KDP) gitt status som LNF (landbruk-,

natur og friluft). Tillatt grad av utnytting etter gjeldende plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

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

Kart/foto



Uttale og vurdering frå annan styresmakt

Det ligg føre negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 16.03.2021 som fråråder dispensasjon. Statsforvaltaren ser det som problematisk at det ikkje er sett av areal til felles leikeareal i dette fortetta

området og det kan vere problematisk å oppnå eit tilstrekkeleg god bumiljø for barn og unge. Dersom kommunen ønskjer ytterlegare fortetting av området, bør dette vurderast i ein overordna prosess gjennom kommuneplan og/eller reguleringsplan istadenfor for å tillate ein bit for bit utbygging av området. Ved å la utbygging bli styrt gjennom ein planprosess, kan kommunen sikre seg at det vert avsett areal til gode kvalitetar, herunder leikeareal, før ein gjev løyve til ytterlegare utbygging.

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

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

Det ligg føre uttale frå Kulturarvavdelinga i Alver kommune den 02.02.21. I området er det fleire gamle leinstover og ein del bygg av nyare dato. Den omsøkt einbustaden er planlagt med omsyn til eksisterande bygningsmiljø og landskapet rundt. Dei viser til den eldre jordkjellaren som ligg delvis på både gbnr 305/83 og 305/84 som er synt å ikkje ver ei konflikt med tiltaket. Kulturarvavdelinga rår til at denne bør bevarast.

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

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

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

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

VURDERING

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

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

Vatn og avløp (VA)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilkomst og avkøyrslø

Tiltakshavar viser i sitt svar til nabomerknad at privat vegrett ikkje er forhold kommunen skal ta stilling til. Vi viser til at kommunen for dei fleste forhold ikkje skal ta stilling til private forhold i ei byggesak, jf. pbl § 21-6. Når det kjem til veg, vatn og avlaup må vi likevel sjå til at den private retten er sikret i slik grad at vi kan gi

byggjeløyve. Vi viser i denne samanheng til Meland kommune sitt vedtak som nemnd over. I det skreiv vi følgjande:

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

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

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

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

Privat veirett og rett til privat påkobling for avløp for eigedom gbnr 305/83 og 84 ligg etter rådmannen sitt syn ikkje føre gjennom akseptert tilbod slik det er synt i e-post av 09.11.2021. I e-posten står det m.a. at andre eigare av kloakkleidningar skal samtykkje til tiltaket og at det skal lagast vedlikehaldsavtale og kapasitet på anlegget skal sjekkast med kommunal teknisk VA-etaten. Byggesak har vurdert denne e-posten i avslaget og det kom nye opplysningar frå Anfsen seinare, slik at Byggesak tolkar dette tilbodet som utgått.

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

Del B: Vurdering av dispensasjonen for oppføring av einebustad

«Eigedommen er ubyggd, men det er registrert eldre jordkellar som ligg delvis føre på gbnr 305/83 og delvis på gbnr 305/84. Jordkjellaren kjem ikkje i direkte konflikt med omsøkt tiltaket og skal bevarast. Både byggesak og

landbruksavdelinga har vore på synfaring hausten 2020.

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

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

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

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

Som i avslag datert 30.10.2015, saksnr. 387/2015, viser administrasjonen til at det er landskaps- og kulturminneverdiar på eigedomen som ein må ta omsyn til. Dette er også beskrive i brev frå Hordaland fylkeskommune, datert 18.10.2017, der dei viser til at dei har gjennomført arkeologisk registrering i området. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i tiltaksområdet, men det vart registrert ein jordkjellar og to eldre steinmurar. På bakgrunn av dette ba dei om at det vert teke omsyn til desse ved opparbeiding av tomtane og at ein søker å unngå inngrep i/skade på desse. Sjølv om det kan stillast vilkår om at verdiane skal takast omsyn til ved sjølv utbygginga, vil ein dispensasjon til å byggje innebære at kommunen i låg grad kan styre seinare bruk av eigedomen. I tillegg er eigedomane eigna brukt som beitemark.

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

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

arealdisponerings- og samfunnsperspektiv betre.

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

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

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

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

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

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

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

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

Statsforvaltaren skriv følgjande:

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

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

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

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

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

Øvrig:

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

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

I klageomgangen har rådmannen lagt vekt på at eigedomen vert fritt omsetteleg i framtida. Ved framtidig bruk

og utvikling av eigedomane til bustadføre mål, vil kommunen ikkje lenger ha moglegheit på same måte til å styre arealbruken dersom det vert gitt dispensasjon no. Landskapsverdiar og friluftssyn vil truleg gå tapt i takt med visuell privatisering, bruk og opparbeiding av arealet.

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

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

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

Sjølv om Landbruk er positiv til fortetting og utbygging ikkje vil kome i konflikt med landbruksdrifta, vil eit ope og urørt landskap i eit LNF område vere ein viktig kvalitet i ivareta. Det ligg overhengande fare for presedensverknad, kommunedelplanen er av nyare dato som gradvis mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen då det gjennom ein planprosess vert avsett areal til gode kvalitetar, herunder felles leikeareal samt areal til trygg skuleveg i dette fortetta området samt at dei store kulturlandskapsverdier kan gjere området sårbart for inngrep. Slike overordna vurderingar høyrer heime i ein planprosess. I tillegg ligg det føre Statsforvaltaren si fråråding for dispensasjon. Dette er moment som samla sett gjev grunnlag for avslag slik at klagen ikkje skal tas til følgje.

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

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

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome 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 undertekna 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 vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

23.12.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 Fløksand	1492120
23.12.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 Fløksand	1492120
23.12.2020	Dispensasjonsøknad gbnr 305/83 Fløksand	1492121
23.12.2020	Dispensasjonsøknad gbnr 305/83 Fløksand	1492121
23.12.2020	Foto av tomt 83 sett fra tomt 174	1492122
23.12.2020	Foto av tomt 83 sett fra tomt 174	1492122
23.12.2020	Merknad til nabovarsel på tiltak på eiendom gbnr 5/83	1492123
23.12.2020	Merknad til nabovarsel på tiltak på eiendom gbnr 5/83	1492123
23.12.2020	Nabomerknad fra 5/172[1][1]	1492124
23.12.2020	Nabomerknad fra 5/172[1][1]	1492124
23.12.2020	Svar på tiltak[1][1] - merknad til nabovarsel	1492125
23.12.2020	Svar på tiltak[1][1] - merknad til nabovarsel	1492125
23.12.2020	Merknad til nabovarsel[1][1] - Anfinsen	1492126
23.12.2020	Merknad til nabovarsel[1][1] - Anfinsen	1492126
23.12.2020	Merknad til nabovarsel - tiltak på eiendom 5/83[1][1] - Hoff	1492127

23.12.2020	Merknad til nabovarsel - tiltak på eiendom 5/83[1][1] - Hoff	1492127
23.12.2020	Svar på nabomerknader 27.11.2020[1]	1492128
23.12.2020	Svar på nabomerknader 27.11.2020[1]	1492128
23.12.2020	Situasjonsplan 17.08.2020	1492129
23.12.2020	Situasjonsplan 17.08.2020	1492129
23.12.2020	Tegn nr 1.140, Lengdesnitt og tverrsnitt	1492130
23.12.2020	Tegn nr 1.140, Lengdesnitt og tverrsnitt	1492130
23.12.2020	Tegn nr 1.163, Fasader	1492131
23.12.2020	Tegn nr 1.163, Fasader	1492131
17.03.2021	Uttale - Alver - gbnr 305/83 Fløksand - bustad oppføring - dispensasjon	1529682
17.03.2021	Uttale - Alver - gbnr 305/83 Fløksand - bustad oppføring - dispensasjon	1529682
30.03.2021	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 bustad Fløksand	1527428
30.03.2021	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 305/83 bustad Fløksand	1527428
02.02.2021	Gbnr 305/83 Fløksand - uttale kultur	1506666
02.02.2021	Gbnr 305/83 Fløksand - uttale kultur	1506666
02.02.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 305/83 Fløksand - Alver kommune	1506639
02.02.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 305/83 Fløksand - Alver kommune	1506639
21.01.2021	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon for bygging av hus på GBNR 305/83 Fløksand	1501860
21.01.2021	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon for bygging av hus på GBNR 305/83 Fløksand	1501860
20.04.2021	Klage frå tiltakshavars representant på avslag på søknad for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand	1545997
20.04.2021	Klage frå tiltakshavars representant på avslag på søknad for oppføring av einebustad - gbnr 305/83 Fløksand	1545997
20.04.2021	Aksept av tilbud for veirett og avløp	1545998
20.04.2021	Aksept av tilbud for veirett og avløp	1545998
15.06.2021	Administrativt avslag 2015- gbnr 5_83 og 5_84	1571821
15.06.2021	Administrativt avslag 2015- gbnr 5_83 og 5_84	1571821
15.06.2021	Klage administrativt avslag 2016 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571822
15.06.2021	Klage administrativt avslag 2016 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571822
15.06.2021	Administrativt avslag 2019 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571823
15.06.2021	Administrativt avslag 2019 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571823
15.06.2021	Klage på administrativt avslag 2019 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571824
15.06.2021	Klage på administrativt avslag 2019 - gbnr 305_83 og 305_84 Fløksand	1571824

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-148/3, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 14.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
111/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

**Klage på dispensasjon for arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 051/21, datert 24.03.2021, vert omgjort, søknad om dispensasjon for arealoverføring vert avslått.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 148/3
Adresse: Skarsvegen
Tiltakshavar/eigar: Ørjan Lilleskare og Kristoffer Lilleskare
Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 051/21, om dispensasjon pbl. § 1-8 og arealføremål LNF i kommunedelplan for Lindås for arealoverføring frå gbnr. 148/3 til gbnr. 148/10.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«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:

Søkjar 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 gbnr148/3. 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 frådeling frå landbruks eigedomen. 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.»

Saka har vore handsama av APM 2 ganger tidlegare.

1. behandling

Areal, plan og miljø (APM) utsatte saka til neste møte for synfaring.

Saka blei samrøystes vedteke.

2. behandling

Areal, plan og miljø (APM) var på digital synfaring med drone i sak 051/21 føre møtet den 24.03.2021.

Saka blei samrøystes vedteke.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø,

sak 051/21.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 051/21 er sendt ut den 30.03.2021.

Klagefristen er 20.04.2021. Klagen er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 23.06.2021, og blir ikkje 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. Som følge av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar.

Planstatus

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

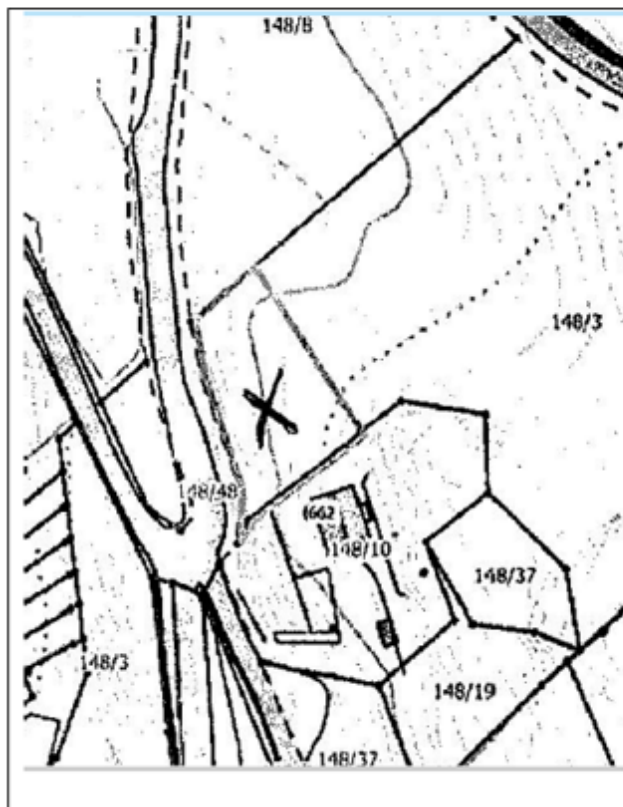
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona jf. Pbl. § 1-8 og arealføremålet LNF i kommunedelplan for Lindås, jf. Pbl. § 11-6.

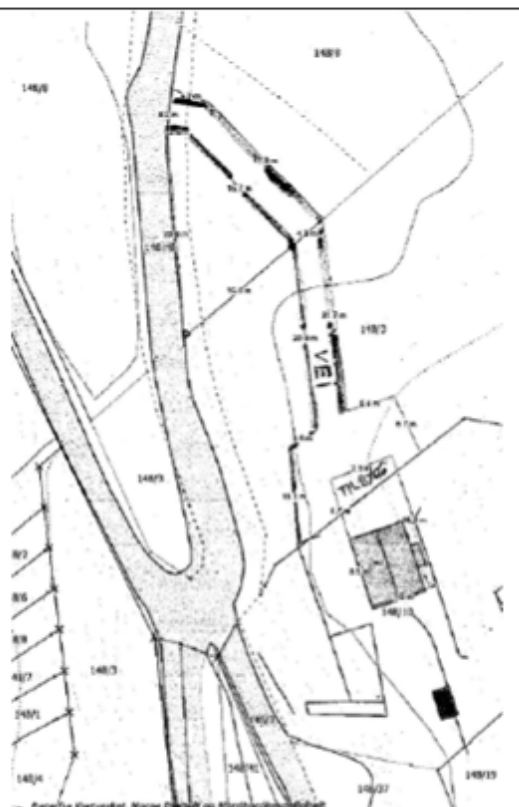
Kart/foto



Utsnitt situasjonskart vedlagt søknaden, datert 15.04.2020. Omsøkt areal er vist på gbnr 148/3 og markert med X



Utsnitt situasjonskart vedlagt klagen – illustrert vegtrase på gbnr 148/3 og 148/8



Illustrert omsøkt areal – gbnr 148/3



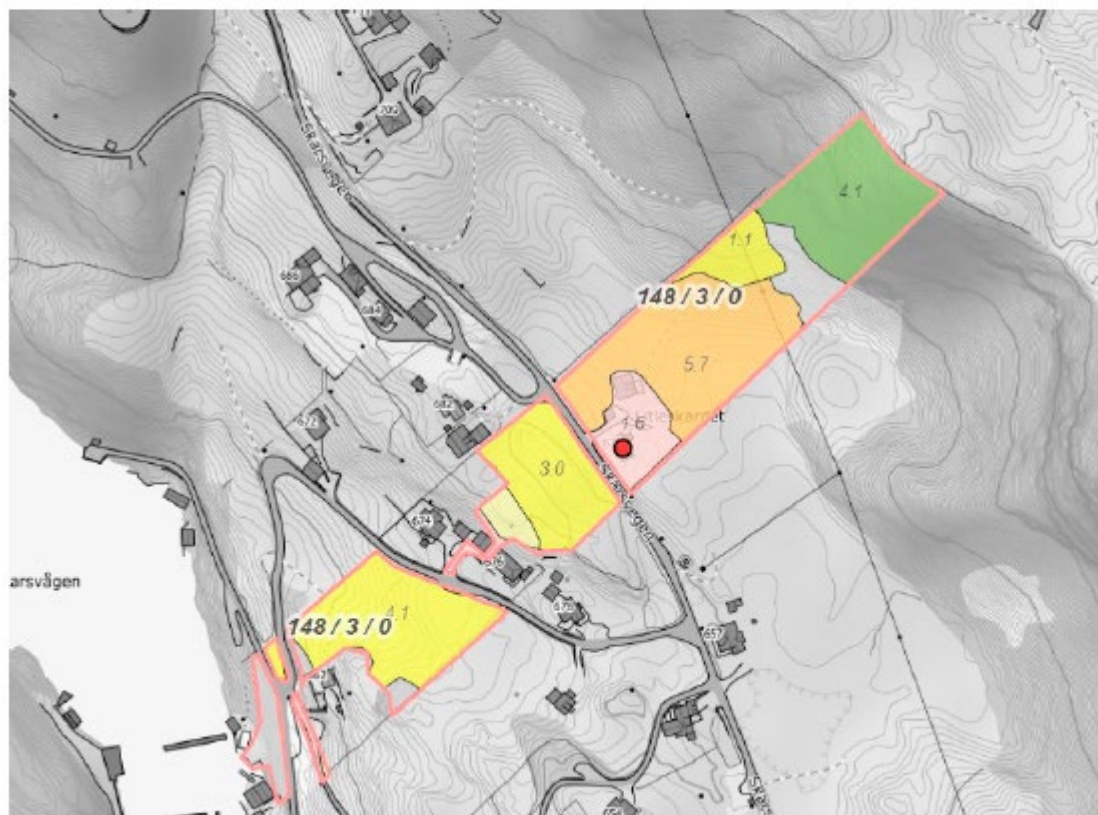
Utsnitt gbnr hytteeigedom – gbnr 148/10.
Parkering i veglomme og trappetilkomst.



Utsnitt NIBIO - 26.11.2020 – gbnr 148/3

Arealet til tilkomstvegen - Overflatedyrka jord – gul

Hytteeeigedomen –anna markslag– gbnr 148/10



Innsendte bilete av terreng frå tiltakshavar i si uttale til klagen:





Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det føremålet området er sett av til i gjeldande plan ikkje vert vesentleg tilsidesette.

- Fordelane ved å gje dispensasjon må vere klart større enn ulempene.
- Det skal ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan.
- Viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane skjer etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging.
- Kommunen bør ikkje dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden.
- Det omsøkte arealet er del av eit større jorde med overflatedyrka jord.
- Sidan omsøkt areal er tenkt å skulle nyttast som tilleggsareal for fritidsbustaden, ny tilkomstveg og tilbygg til fritidsbustaden vil ei overføring føre til omdisponering av overflatedyrka mark.
- Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg, ein er difor kritisk til slik omdisponering.
- Større samanhengande landbruksareal er ein verdi for landbruket, difor vil ein arealoverføring i denne saka vere negativt for landbruket.
- Statsforvaltaren er samd i at delar av området nærmast vegen er bratt, men mykje av området er etter det ein kan sjå ikkje det.
- På flyfoto frå 2011 ser det ut som ein vesentleg del av området ein no vil dele ifrå landbrukseigedomen vart slått med maskin.
- Kan ikkje sjå at garden har dårleg tilkomst til dette jordet i dag og kan ikkje sjå at ein ny veg vil vere ein stor fordel for garden.
- I LNF-føremålet skal omsyn til landbruk, natur og friluftsliv vektleggast. I denne saka er det snakk om å ta dyrka mark frå ein landbrukseigedom og overføre til ein fritidseigedom. Det vert vurdert uheldig for denne konkrete landbrukseigedomen.
- Ein dispensasjon i denne saka kan auke presset på nedbygging av dyrka mark og auke faren for tilsidesetting av kommuneplanen som styringsverktøy, og vil difor vere vanskeleg for kommunen å følgje kommuneplanen i liknande saker i framtida.
- Omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon i denne saka.

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

Det er mottatt uttale 06.06.2021 frå tiltakshavar, på klagen frå Statsforvaltaren i Vestland.

Uttalen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Område Statsforvaltaren i Vestland visar til er ikkje vedlikehaldt av bonden som forpaktar garden, men av tiltakshavar og hans far dei siste 15 åra delvis med grasklippar, ryddesag og ljå.
- Delar av omsøkt areal er så bratt at at ein har problem med å komme seg fram til fots. Det er eit lite parti på midten som er delvis flatt, men det er lite jord og berget stikk opp fleire stader.
- Avkøyring til planlagd tilkomstveg er plassert i kartet av heimelshavar av gbnr. 148/8 med tanke på sikt og at den skal virke inn på jordet i minst mogleg grad.
- Det er riktig at garden ikkje har dårleg tilkomst til dette jordet, fordelene ville vere at bonden vil kunne ta seg ut og inn av stykkene med utstyr på ein godkjent avkjørsel med god sikt.
- Bonden som forpaktar garden og andre oppsittarar på Litleeskare er positiv til dette tiltaket.
- Grunna ca. 60 trappetrinn opp til fritidsbustaden vil føre til at den ikkje er så tilgjengeleg for alle generasjonar grunna den dårlege tilkomsta.
- Vonar at dette med tilkomst kan vere eit tungvegande omsyn for ein dispensasjon i denne saka istadenfor at arealet vert liggande brakk utan noko nytte.

Det vert vist til uttalen 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:

«Kommuneplana er det overordna styringsdokumente for arealutviklinga i ei kommune. Den har gått gjennom ei grundig prosess der både kommunale og regional interessa skal takast omsyn til.

Omsynet bak bygge- og deleforbod innafor strandsona skal verne de mest verdifulle områda langs kysten og sjå til at desse i stor grad er open og tilgjengelig for ålmenta. Vi syner her til Fylkesmannen sin uttale som i stor grad har lagt vekt på de landbruksmessige omsyna.

Det er eit overordna mål og unngå uheldig omdisponering av landbruksareala og sikre at landbruksareala i så stor grad som mogeleg vert liggande på garden. Det må difor synast til særlege grunnar for at ein skal opne opp for frådelling og omdisponering av desse areala. I søknad vert det syna til trong for ei ny tilkomstveg opp til fritidsbustaden.

Arealet som er tiltenkt er bratt og fører ned til ei smal veg. Det er difor uavklart om ein klarar å etablere avkøyrsløp og tilkomstveg som stettar krava. På det grunnlaget vil det vere svert uheldig å gi dispensasjon og på den måte fjerne areal frå landbruk som elles kan være ressurs for garden.

Det er vår vurdering at ein må få avklaring både på om ein kan klare å etablere tilkomstveg og avkøyrsløp over dette arealet og om det er mogeleg å finne alternative løysingar og anna trasé.

Når det gjeld tilkomst til sjø vil omsøkte arealoverføring i liten grad påverke dette. Vegen ned til sjø er den naturlege tilkomst og areala i sjølve strandsona blir lite påverka av frådelling på landbrukseigedomen. Samtidig må ein sjå utifrå at ein her ynskjer å etablere køyrbar veg og legg til rette for at fritidseigedomen blir betydeleg større enn den er i dag. Dette kan over tid auke graden av privatisering og føre til at arealet ikkje lengre vert vurdert som friluftsområdet for ålmenta.

Vi finn ikkje at grunnlaget for å gi dispensasjon er synleggjort i søknaden, og finn difor ikkje å kunne opne opp for dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og bygge- og deleforbod i strandsona jf. § 1-8 i plan- og bygningslova.»

Vidare viser administrasjonen til vurderinga som vart gjort ved førre handsaming av klagesak frå tiltakshavar. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Administrasjonen 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 og er vurdert i vedtaket.

Administrasjonen presiserer at arealet som skal nyttast til tilbygg og tilkomstvegen er avsett til overflatedyrka

jord. Slik kartet frå NIBIO viser, så består landbruksareala til gbnr 148/3 av eit samanhengande landbruksbelte med overflatedyrka jord, fulldyrka jord og produktiv skog.

Det er uheldig å gjere inngrep i desse landbruksareala. Inngrep kan medføre driftsmessige ulemper og kunne påverke forvaltninga av landbruksareala. I tillegg er skal det omsøkte arealet nyttast av ei hytte med sporadisk bruk. Tilkomst til ei hytte har lavare prioritert enn landbruksomsyn, særleg når hytta allreie har parkering og tilkomst.

Det omsøkte arealet på gbnr 148/3 er på om lag 560m². Tilkomstvegen er på situasjonskartet vedlagt klagen synt å vere om lag 50 m i lengde og 4m i breidde. Breidda på den private tilkomstvegen er tilnærma like brei som ein kommunal veg som er minimum 4,5m. Inngrepet virker unødvendig stort for ein privat tilkomstveg, særleg når dette vil råke landbruksomsyn negativt.

Konklusjon

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

Det vert vist til at kommunen berre kan dispensere dersom omsynet bak det føremålet området er sett av til i gjeldande plan ikkje vert vesentleg tilsidesette. Vidare må fordelane vere klart større enn ulempene. Når det gjeld fordelar er det snakk om samfunnsmessige og arealmessige fordelar. Private fordelar skal det leggjast lite vekt på. Bakgrunnen for det er mellom anna at områda må sjåast på i eit større og framtidig perspektiv. Samstundes er det i denne saka gjeven negativ uttale frå Fylkesmannen i Vestland, no Statsforvaltar. Kommunen bør ikkje gje dispensasjon der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden.

Vidare var gjeldande kommunedelplan ny i 2019. Det skal ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan, noko som spesielt gjer seg gjeldande med nyare planar. Dispensasjonar aukar faren for utholing i planverket og faren for presedens er tilstades. Ein skal vere varsam med å gje dispensasjon frå kommuneplanen då det kan auke faren for tilsidesetting av kommuneplanen som styringsverktøy. Eit anna moment i det heile er at kommuneplanlegging skal vere forutsigbart for innbyggjarane. Difor bør ein komme med innspel om ei eventuell endring til neste kommuneplan, og ikkje ta det gjennom dispensasjonar.

Det vert vist til at omsøkt areal er ein del av eit større jorde med overflatedyrka jord. Arealet må i så tilfelle omdisponerast sidan omsøkt areal er tenkt å skulle nyttast som tilleggsareal for fritidsbustaden, ny tilkomstveg og tilbygg til fritidsbustaden. Ein er kritisk til å omdisponere, spesielt sidan det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg.

Ein er samd om at arealet ser noko bratt ut, men det er eit større samanhengande landbruksareal og det har ein verdi for landbruket. Vidare skal det i LNF-føremålet vektleggast omsyn til landbruk, natur og friluftsliv. Dette er omsyn som vert tilsidesett om ein gjer dispensasjon i denne saka.

Statsforvaltaren i Vestland viser til at det på flyfoto frå 2011 ser ut som om ein vesentleg del av området ein vil dele ifrå landbrukseigedomen vart slått med maskin. Tiltakshavar har i si uttale til klagen vist til at området Statsforvaltaren viser til ikkje er vedlikehaldt av bonden som forpaktar garden. Det er eit vedlikehald som er gjort av tiltakshavar og far hans dei siste 15 åra, og er gjort med grasklippar, ryddesag og ljå. Bakgrunnen for det er at omsøkt areal er så bratt at ein har problem med å komme seg fram til fots. Tiltakshavar viser vidare til at partiet som er delvis flatt har lite jord og berget stikk opp fleire stader.

Sjølv om delar av arealet er bratt og ein ikkje kan slå med maskin vil arealet fortsatt ha landbruksmessig verdi.

Tiltakshavar vonar at dette med tilkomst kan vere eit tungtvegande omsyn i denne saka. Alternativet er at området vert liggande brakk utan noko nytte. Ein betre tilkomst vil gjere fritidsbustaden tilgjengeleg for alle generasjonar. Ein slepp blant anna ca. 60 trappetrinn som i dag er ei dårleg tilkomst.

Ein er samd med at garden ikkje har dårleg tilkomst til jordet i dag. Tiltakshavar viser til at fordelten ville vere at bonden ville kunne få betre tilkomst med utstyr på ein godkjent avkøyring med god sikt. Vidare er plasseringa av planlagd tilkomstveg gjort med tanke på sikt og at den skal virke inn på jordet i minst mogleg grad, av heimelshavar av gbnr. 148/8.

Sidan ein ikkje har dårleg tilkomst til dette jordet i dag kan ein ikkje heilt sjå behovet for ein ny veg og korleis den skal vere ein stor fordel for garden. Slik rådmannen ser det er tiltenkt tilkomstveg i overvegande nytte for fritidsbustaden. Det er her behovet ligg i denne saka, ikkje for landbruket.

Sjølv om bonden som forpaktar garden og andre oppsittarar i området er positive til tiltaket er dette i seg sjølv ikkje tilstrekkeleg, speselt då det i denne saka er snakk om å ta dyrka mark frå ein landbrukseigedom og overføre til ein fritidseigedom. Det gjer at ein tilsidesetter omsyna til landbruk, natur og fritluftsliv som skal vektleggast innan LNF-føremålet. I tillegg aukar ein presset på nedbygging av dyrka mark, noko som er uheldig. Omsyna bak LNF-føremålet i gjeldande kommunedelplan vert vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon i denne saka.

Etter klage frå Statsforvaltaren i Vestland har tiltakshavar sendt inn førespurnad om å redusere omsøkt areal. Tiltakshavar har vedlagt teikning av forslag. I vedtaket Statsforvaltar har klaga på har tiltakshavar fått godkjent arealoverføring som omsøkt. Tiltakshavar ønsker å behalde godkjent løysing, men målet er overføre areal nok til å kunne etablere veg og til å kunne ha plass til eit tilbygg på eksisterande fritidsbustad. Sjølv om arealet er mindre enn omsøkt vil det fortsatt vere ei oppstyking av landbruksarealet. Rådmannen vurderer at det ikkje naudsynlegvis er ei betre løysing og heldt difor fast ved vurderinga som er gjort i saka.

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 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 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:

07.06.2021	Uttale frå tiltakshavar på klage - gbnr 148/3 Lilleskaret	1568537
07.06.2021	Uttale frå tiltakshavar på klage - gbnr 148/3 Lilleskaret	1568537
07.06.2021	Uttale vedkomande klage ...	1568538
07.06.2021	Uttale vedkomande klage ...	1568538
20.04.2021	Klage på dispensasjon for arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1546399
20.04.2021	Klage på dispensasjon for arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1546399
23.11.2020	Klage på avslag - tillegginfo til søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskare	1477890
23.11.2020	Klage på avslag - tillegginfo til søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskare	1477890
23.11.2020	Kart	1477891
23.11.2020	Kart	1477891
26.03.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1475863
26.03.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1475863
13.11.2020	Klage på avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskare	1473146

13.11.2020	Klage på avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskare	1473146
13.11.2020	Situasjonskart vedlagt klagen - trasè for tilkomstveg og tilbygg	1473147
13.11.2020	Situasjonskart vedlagt klagen - trasè for tilkomstveg og tilbygg	1473147
10.11.2020	Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1469840
10.11.2020	Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1469840
28.07.2020	Søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1425259
28.07.2020	Søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1425259
28.07.2020	Situasjonskart	1425260
28.07.2020	Situasjonskart	1425260
07.06.2021	Svar - Ber om ny vurdering - Alver - 148/3 Lilleskaret - arealoverføring - dispensasjon	1569573
07.06.2021	Svar - Ber om ny vurdering - Alver - 148/3 Lilleskaret - arealoverføring - dispensasjon	1569573
27.05.2021	Førespurnad om redusert areal - gbnr 148/3 Lilleskaret	1562182
27.05.2021	Førespurnad om redusert areal - gbnr 148/3 Lilleskaret	1562182
26.05.2021	Klage på dispensasjon for arealoverføring - gbnr 1483 Lilleskaret(383723...	1562183
26.05.2021	Klage på dispensasjon for arealoverføring - gbnr 1483 Lilleskaret(383723...	1562183
27.05.2021	Kart	1562184
27.05.2021	Kart	1562184

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-172/212, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 07.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
112/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

**Klage på vedtak om dispensasjon og løyve tomannsbustad - tomannsbustad - gbnr 172/212
Hopland
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/18775, datert 26.03.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 172/212
Adresse: Fuglevikvegen
Tiltakshavar/eigar: Seim Eiendomsutvikling AS
Klagar: Vestland fylkeskommune

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/18775, om dispensasjon frå regulert planeringshøgda og løyve til oppføring av tomannsbustad.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert planeringshøgda, 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 gbnr172/212 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 tilknytning 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. Avkøyrslen 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. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Vestland fylkeskommune over delegert vedtak, sak 20/18775.

Klagerett og klagefrist

Vestland fylkeskommune har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 20/18775 er sendt ut den 29.03.2021. Klagen er mottatt innan den 19.04.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 23.06.2021, 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

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nilshøyen, planid 1263-201 101, er definert som byggeområde for bustadar. Omsøkte tiltak gjeld tomt 3 i område BF1.

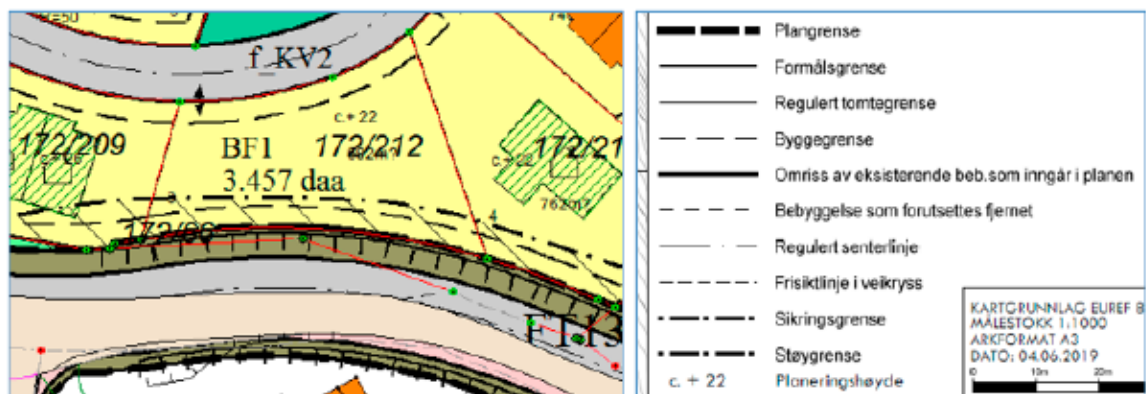
Rekkefølgekrav føl av føresegn 2.8. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BYA.

Dispensasjon

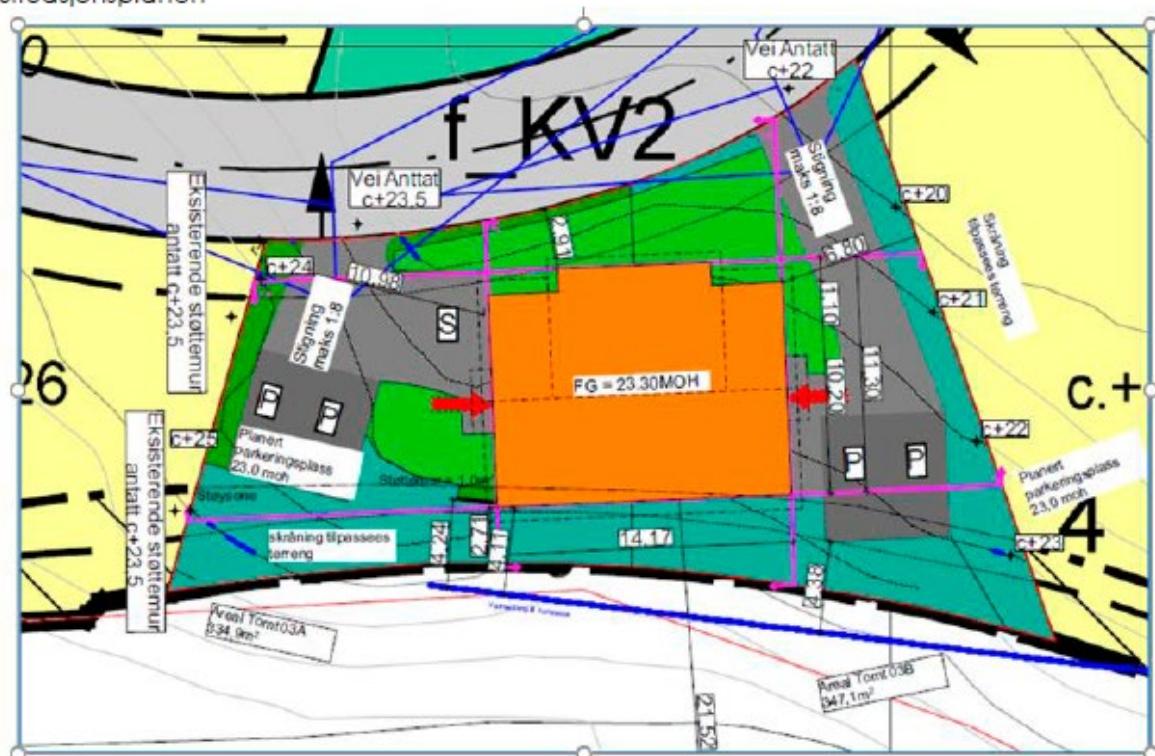
Tiltaket krev dispensasjon frå regulert planeringshøgde.

Kart/foto

Utsnitt frå reguleringsplanen



Situasjonsplanen



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

- Alver kommune har ikkje vurdert kravet om sikring langs fylkesvegen i tilstrekkeleg grad.
- Det er ikkje gjort ei konkret vurdering om behovet til sikring. Og kommunen sitt vedtak svarer ikkje ut korleis sikringa er tenkt gjennomført i byggeløypet.
- Sideterrenget frå fylkesvegen mot utbyggingsområdet har etter utbygginga fått ei utforming slik at ein Vestland fylkeskommune meiner det må stillast krav til utbyggjar om sikring langs fylkesvegen. Bakgrunnen for det er at det ved utbygging av planområdet for Nilshøyen er utført terrenginngrep langs fylkesvegen for å planere og justere terrenget. Det er utført planering dels heilt inntil

vegskulder.

- Sjølv om det ikkje ligg føre konkrete planar om utbetring av vegstrekninga forbi planområdet, meiner ein likevel at det er viktig å setje av areal langs fylkesvegen til eventuell utbetring på eit seinare tidspunkt.
- Sidan byggegrensa som er satt i planen er svært knapp er det viktig at dette arealet kan nyttast til utbetring av planen på eit seinare tidspunkt.
- Kommunen sin merknad om at § 3.1.5 til planen opnar for tiltak innanfor byggegrensa er ikkje i samsvar med dei føresegna som ligg på kommunen si nettløysing nordhordlandskart.no
- Viser til § 2.1 i plan for Nilshøyen som seier at uteopphaldsareal skal vere skjerma mot trafikkfare.
- Viser til at kravet for sikring gjeld for utforkøyring og for å sikre dei som bur og oppheld seg på tomta.

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

Det er mottatt uttale frå tiltakshavar datert 09.06.2021.

Uttalen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Tiltakshavar viser til følgjande setning i klage frå Vestland fylkeskommune:

«Sideterreng frå fylkesvegen mot utbyggingsområdet har etter utbygginga fått ei utforming slik at vi meiner det må stillast krav til utbygger om sikring langs fylkesvegen.»

Dette er ikkje tilfelle. Det er ikkje endra noko sideterreng mot fylkesveg, det er kun gjort arbeid på tomta.

- Eigedom gbnr. 172/66 ligg mellom omsøkt eigedom gbnr. 172/212 og fylkesveg, og er uendra.

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

VURDERING

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

«Dispensasjon

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

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

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

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Føresegner om høgdeplassering er sett for å sikra ei einsarta utbygging innanfor området, samsvar mellom bygningsvolum, bygningshøgde, terreng og eksisterande busetnad, tilstrekkeleg luft mellom bygningar og gode sol- og lysforhold.

Det vert søkt om å planera eigedomen på kote 23,0 som er 1 meter høgare enn det planen fastset. Administrasjonen vurderer at omsynet bak fastsett planeringshøgde ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om. Vi har i vurderinga lagt særleg vekt på at bygget har ei mønehøgde som er 2,1 meter under det planen opnar for, at avstanden til nabogrense er innanfor gjeldande krav og at eigarane av tilgrensande eigedomar har gitt samtykke til endringa. Det er vår vurdering at omsøkt planeringshøgde ikkje i vesentleg grad vil gje negative verknadar i forhold til omkringliggjande eigedomar, verken når det gjeld terrengtilpassing, lys- og solforhold, eller andre forhold som bestemmelsen skal ivareta.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dei forhold bestemmelsen skal ivareta ikkje vert vesentleg sett til side, at endringa vil gje ein naturleg tilkomst frå felles veg og ei god utnytting av eigedomen. Fordelane vert vurdert større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert planeringshøgde er oppfylt.»

Det vert vidare vist til administrasjonen si vurdering av nabomerknad frå Vestland fylkeskommune og legg denne til grunn:

«Vestland fylkeskommune skriv i merknad til nabovarslinga at dei legg til grunn at byggegrensa mot fylkesvegen er 15 meter og at det omsøkte tiltaket er i strid med denne.

Dei skriv vidare at det ikkje kan gjerast tiltak som medfører vanskar med å framføra fylkesveg med fortau slik det er regulert i tilgrensande reguleringsplan for Seim skule med utbetring av fv. 402, og at behov for sikring av bustadtomt mot fylkesvegen bør takast inn i byggesøknaden.

Byggegrensa mot veg går fram av plankartet. I føresegnene 3.1.5 er det opna for at det kan etablerast tiltak utanfor regulert byggegrense.

Tiltaket ligg i sin heilskap på eigedomen gbnr 172/212. Bygningar og parkeringsareal er plassert utanfor byggegrensa, men det går fram av terrengprofil at skråning mot gbnr 172/66, som ligg mellom gbnr 172/212 og fylkesvegen og innanfor byggegrensa, vert justert noko. Terrengnivå i grenselinja mot gbnr 172/66, som også er samanfallande med plangrensa for reguleringsplanen for Nilshøyen, er uendra.

Det er kommunen si vurdering at justeringa av terreng innanfor byggegrensa vil vera omfatta av føresegn 3.1.5 og ikkje krevja dispensasjon.

Reguleringsplanen pålegg ikkje sikring mot fylkesveg. Behov for sikring og krav til utføring går fram av plan- og bygningslova og TEK17 og skal inngå i prosjekteringa av tiltaket.»

Klagar meiner til at kommunen ikkje har vurdert kravet til sikring langs fylkesvegen i tilstrekkeleg grad. Det er vidare vist til at vedtaket manglar ein konkret vurdering av korleis sikringa skal utførast. Rådmannen er ueinige i dette, og visar til administrasjonen si vurderinga av nabomerknaden i sitt vedtak (sitert over). Administrasjonen har i førstegangsvedtaket kommet til at det i reguleringsplanen ikkje vært satt krav om sikring mot den offentlege vegen. Dersom utbyggar skulle vært ilagt denne kostanden, måtte det ha kommet frem som et rekkefølgekrav i planen. Når utbygger søker tiltaket bygget som regulert, og kommunen legg til grunn at byggeteknisk forskrift skal følgast, kan ikkje kommunen pålegge utbygger ytterligere vilkår om utbygging i byggeløyet.

Klager visar vidare til reguleringsplanens § 2.1 som seier at uteoppholdarealet til boligane skal sikrast mot trafikkfare. Dei meiner dette kravet også gjeld sikring mot utforkjøyring frå den offentlege vegen og ned på boligtomtana som ligg langs denne vegen. Føresegnet lyd følgande:

«§ 2.1 Det skal etablerast eit areal på minimum 25 m² felles leik per hovudbueining. Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha gode solforhold, vera skjerma mot vind og sikra mot støy, strålefare, forureining, trafikkfare og annan helsefare.»

Rådmannen er ueinig i klagars vurderinga av § 2.1, og meiner denne føresegna ikke rettar seg mot at utbyggar må sikre heile eigedoma si. Vidare meiner vi at denne sikringa skal gjerast mot en «normalsituasjon» for trafikken i området, t.d. snuareal, internttrafikk og lignande høve. Vi kan ikkje sjå at § 2.1 skal sikre boligområdene i fra ulykker som i frå den offentlege vegen.

Det vert vist til at kommunen sin merknad om føresegn 3.1.5 til planen som opnar for tiltak innanfor byggegrensa ikkje er i samsvar med dei føresegna som ligg på kommunen si nettløysing nordhordlandskart.no.

Reguleringsplan for Nilshøyen som ligg på kommunen sitt planregister på nordhordlandskart.no er no oppdatert med siste endring av planen. Endra reguleringsplan godkjend 22.11.2019 må leggjast til grunn for vedtaket.

Det vert vidare vist til at det ved utbygging av planområdet for Nilshøyen er utført terrenginngrep langs fylkesvegen for å planere og justere terrenget. Planering er utført dels heilt inntil vegskulder. På bakgrunn av det meiner Vestland fylkeskommune at det må stillast krav til utbyggar om sikring langs fylkesvegen. Tiltakshavar viser til i si uttale til klage at det ikkje er endra noko sideterreng mot fylkesveg, det er kun gjort arbeid på tomte. Eigedom gbnr. 172/66 ligg mellom omsøkt eigedom gbnr. 172/212 og fylkesveg, og er uendra.

Det er tiltaket i søknaden som er gjennstand for klagevurderingen. Om det i området er utført arbeid som ikkje er en del av løyvet vil være en vurdering kommunen må følge opp i en eventuell ulovlighetsoppfølging.

Sidan det omsøkte tiltakets plassering ligg utanfor byggegrense skal det heller ikkje komme i konflikt med eventuell framtidig utbetring av fylkesvegen då plassering er i tråd med gjeldande reguleringsplan. Difor vil det ikkje vere aktuelt å vurdere kor mykje areal som er naudsynt å setje av til framtidig utbetring av veg, då det allereie er gjort ved å setje ei byggegrense i reguleringsplanen.

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 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. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke 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 ikke skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikke ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-322/97, GBNR-
322/45, FA-L42,
GBNR-322/110

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 07.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
113/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

**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.

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.»

Saka har vore handsama av APM ein gong tidlegare, den 24.03.21. Saka ble då sendt tilbake til rådmannen etter følgjande vedtak i fra APM:

«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.»

Saka blei samrøystes vedteke.

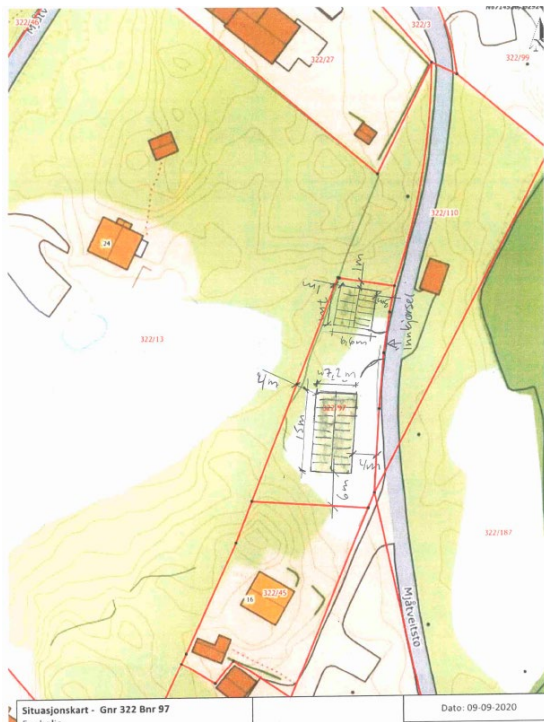
Etterspurt dokumentasjon er no sendt inn

Søkar har sendt inn etterspurt dokumentasjon i saka, og saka vert lagt fram for handsaming.

Rådmannen kan ikkje så at det har komme nye opplysningar som endrar innstillinga til utvalet. Vi visar derfor til tidlegare saksframlegg i sin heilskap og legg den til grunn også i denne handsaminga, sjå vedlegg.

Ny dokumentasjon i saka

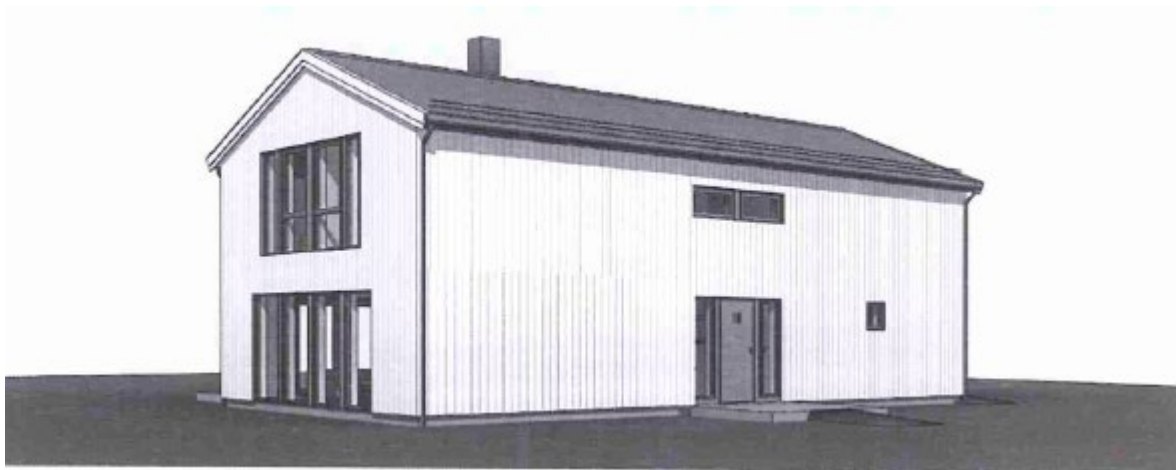
Søkar har gjort greie for ein utnyttingsgrad på 24,8 % BYA. Vi viser til innsendt dokumentasjon vedlagt saksframlegget, men viser her det viktigaste:



Situasjonskart



Fasade 1



Fasade 2

Vedlegg i saken:

21.04.2021	Søknad om dispensasjon fra plankrav - gbnr 322/97 Mjåtveit	1546847
21.04.2021	Søknad om dispensasjon fra plankrav - gbnr 322/97 Mjåtveit	1546847
21.04.2021	Situasjonskart	1546848
21.04.2021	Situasjonskart	1546848
21.04.2021	Teikning1	1546849
21.04.2021	Teikning1	1546849
21.04.2021	Teikning 2	1546850
21.04.2021	Teikning 2	1546850
21.04.2021	Teikning3	1546852
21.04.2021	Teikning3	1546852
21.04.2021	Planteikning 1.etasje	1546851
21.04.2021	Planteikning 1.etasje	1546851
21.04.2021	Retningslinjer for uteoppholdsareal	1546853
21.04.2021	Retningslinjer for uteoppholdsareal	1546853
26.03.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad - gbnr 322/97 Mjåtveit	1514024
26.03.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad - gbnr 322/97 Mjåtveit	1514024
09.02.2021	Klage over vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav vedr. gbnr. 322/97 Mjåtveit	1509324
09.02.2021	Klage over vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav vedr. gbnr. 322/97 Mjåtveit	1509324
18.01.2021	Avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet - gbnr 322/97 Mjåtveit	1498951
18.01.2021	Avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet - gbnr 322/97 Mjåtveit	1498951
24.11.2020	Privat avtale av 24.11.2020 - gbnr. 322/97 Mjåtveit	1478571
24.11.2020	Privat avtale av 24.11.2020 - gbnr. 322/97 Mjåtveit	1478571
14.07.2020	Søknad om fritak frå bygge- og deleforbod av 09.07.2020 - gbnr 322/97 Mjåtveit	1422873
14.07.2020	Søknad om fritak frå bygge- og deleforbod av 09.07.2020 - gbnr 322/97 Mjåtveit	1422873
05.01.2021	Uttale - Dispensasjon frå kommuneplan - Oppføring av	1494036

05.01.2021	bustad - Fv 564 - gbnr 322/97 Mjåtveit Uttale - Dispensasjon frå kommuneplan - Oppføring av bustad - Fv 564 - gbnr 322/97 Mjåtveit	1494036
05.01.2021	Løyve til utvida bruk av avkjørsle - Fv 564 - gbnr 322/97 - Alver kommune	1494006
05.01.2021	Løyve til utvida bruk av avkjørsle - Fv 564 - gbnr 322/97 - Alver kommune	1494006
22.12.2020	Uttale - gbnr 322/97 Mjåtveit - oppføring av bustad - dispensasjon	1491812
22.12.2020	Uttale - gbnr 322/97 Mjåtveit - oppføring av bustad - dispensasjon	1491812
09.10.2020	situasjonsplan_Kart_GBNR 322/97 Mjåtveit	1457424
09.10.2020	situasjonsplan_Kart_GBNR 322/97 Mjåtveit	1457424
02.12.2020	Uttale - gbnr 322/45 Mjåtveit - avkjørsle frå kommunal veg	1482206
02.12.2020	Uttale - gbnr 322/45 Mjåtveit - avkjørsle frå kommunal veg	1482206
15.02.2021	Avtale om vann/avløpstunnel	1511856
15.02.2021	Avtale om vann/avløpstunnel	1511856
16.03.2021	Kart og foto til saksframlegg - gbnr 322_97 Mjåtveit	1515124
16.03.2021	Kart og foto til saksframlegg - gbnr 322_97 Mjåtveit	1515124
09.02.2021	Søknad om dispensasjon fra plankravet av 17.11.2020 - gbnr 322/97 Mjåtveit	1509591
09.02.2021	Søknad om dispensasjon fra plankravet av 17.11.2020 - gbnr 322/97 Mjåtveit	1509591
22.02.2021	Kopi av tidlegare sendte eposter - klage til søknad om dispensasjon fra plankrav vedr. gbnr 322/97Mjåtveit	1515354
22.02.2021	Kopi av tidlegare sendte eposter - klage til søknad om dispensasjon fra plankrav vedr. gbnr 322/97Mjåtveit	1515354
22.02.2021	Vedlegg 1 til supplement til klage	1515355
22.02.2021	Vedlegg 1 til supplement til klage	1515355
22.02.2021	Vedlegg 2 til supplement til klage	1515356
22.02.2021	Vedlegg 2 til supplement til klage	1515356
22.02.2021	Vedlegg 3 til supplement til klage	1515357
22.02.2021	Vedlegg 3 til supplement til klage	1515357

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-134/4, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 07.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
114/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/1872, datert 06.04.2021, 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. 134/4
Adresse: Vardane
Tiltakshavar/eigar: Arkiton AS, Øystein Valle og Rakel Valle
Klagar: Øystein Valle og Rakel Valle

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 21/1872, om avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformåla i bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 4 og Hilland vest felt 6 for arealoverføring frå gbnr 134/4 til gbnr 134/463.

Grunngjevinga følgjer av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 m vert det ikkje gjeve løyve til arealoverføring av om lag 200m² frå gbnr 134/4 til gbnr 134/463.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, sak 21/1872.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/1872 er sendt ut den 08.04.2021. Klagen er mottatt innan den 29.04.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 23.06.2021, og blir ikkje 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.

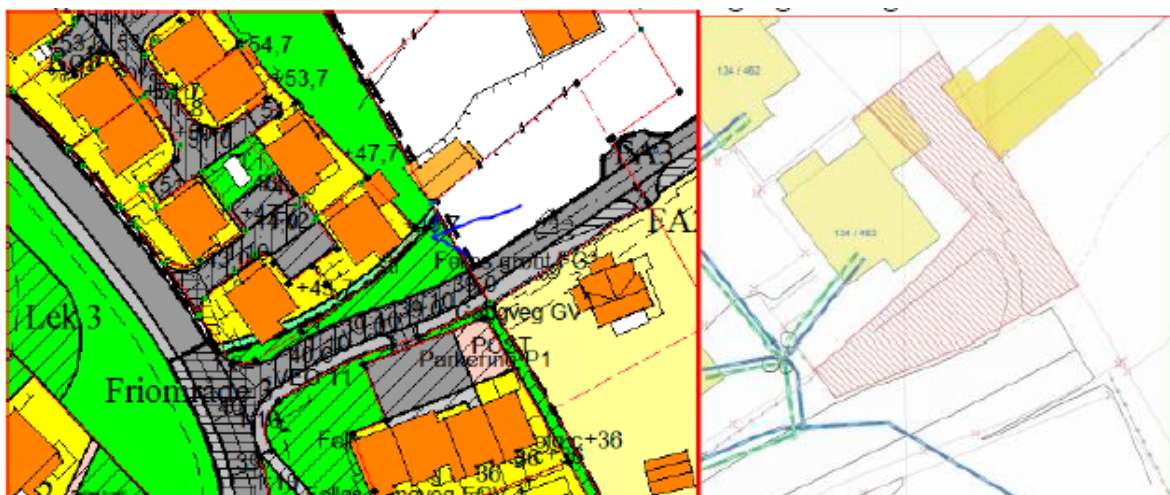
Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 4 og Hilland vest felt 6 er sett av til friområde, turveg og felles grønt areal.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremåla i bebyggelsesplanane.

Kart/foto



Kartutsnitt med bebyggelsesplanene for felt 4 og 6.

Utsnitt av situasjonsplanen.

Utklipp fra Nordhordlandskart av flyfoto fra 2018. Arealet er tenkt tilført gbnr. 134/463



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Det vert vist til vedtak i sak 19/1034 der det var gjeven dispensasjon og løyve til arealoverføring for omsøkt areal. Meiner at sak 19/1034 kan likna på denne saka. Ber om likskap for lova og visar til forskjelsbehandling.
- Viser til at omsøkt areal ikkje er tatt i bruk av felleskapet i tidsrommet 2011 og fram til i dag. Arealet er difor på veg mot forfall som igjen kan forringe tiltakhavars eigedom og gjer omgjevnadane til dårlege visuelle opplevingar.
- Intensjonen for å overta arealet går fram av søknaden som viser til at arealet skal nyttast til uthus/garasje og til hage.
- Ein dispensasjon vil gje felleskapet i feltet gode visuelle opplevingar, og ikkje skape ulemper for omgjevnad og tryggleika sine interesser.
- Det vert vist til at fritidsaktivitet og fellesbruk er velkommen å utfalde seg som før.
- Det er ingen tvil om at dispensasjon og arealoverføring vil gje større fordelar enn ulemper.

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:

«Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje vert 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 kan ikkje sjå at det er argumentert for at omsynet som ligg bak arealformåla det vert søkt dispensasjon frå ikkje er sett vesentleg til side. Omsyna bak friområde og felles grøntareal er at desse områda

er sett av til bruk for alle eigedomane innanfor planområda. Eventuelt for nærare spesifiserte eigedomar. Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak formålet friområde vert vesentleg sett til side som følgje av tiltaket det vert søkt om dispensasjon for.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon. At arealet som vert søkt overført ligg lagleg til i høve til bustadtomta, gbnr 134/463, kan ikkje vektleggast særskilt tyngde i vurderinga.

Ulempe ved at det vert tillate at delar av desse områda vert knytt til ein bustadeigedom kan vera at vedtaket skapar presedens slik at andre også vil søkja om å overta delar av friområda. Noko som administrasjonen ser på som uheldig. Eit vedtak om dispensasjon kan også skapa eit forventingspress på at ein kan få løyve til å gjera tiltak på eigedomen slik som opparbeiding av parkering, garasje, murar og liknande.

Administrasjonen ser ikkje at innlemming av arealet i bustadeigedomen vil endra dei visuelle kvalitetane i området. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse og miljø. Men når det gjeld tryggleik kan ei framtidig avkøyrsløse til privat veg ha betydning for tryggleiken. Tilgjenge til friområdet frå sør verta avskore ved at omsøkt areal vert tillagt bustadtomta.

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

Vurdering av søknaden

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon er ikkje resterande del av søknaden vurdert.»

Det vert vist til at det er gjeven dispensasjon og løyve til arealoverføring i sak 124/19 frå Plan- og miljøutvalet, og at det difor er usakleg forskjelsbehandling i denne saka. Ein ber om likskap for lova sidan sak 124/19 kan likna på denne saka.

Vilkåra for usakleg forskjelsbehandling er at det skal vere både rettsleg og faktisk likskap mellom sakene. Vilkåra er kumulative, som betyr at begge vilkåra må vere oppfylt.

Rettsleg likskap gjeld lovverk og plangrunnlag på den tid vedtaket vart fatta.

Saker det vert vist til må vere like eller samanliknbare med tanke på dei faktiske og rettslege forhold. Sakene har same plangrunnlag men forskjellige bebyggelsesplanar. Vidare er ikkje sakene faktisk like.

I sak 124/19 var det trong for dispensasjon frå arealføremål køyreveg/snuplass og arealføremål tursti frå bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 5 og 7. Vidare var det i den saka snakk om eit eigarskifte der ein i størst grad skulle nytta arealet som vist i bebyggelsesplanane. Tiltakshavar skulle legge til rette for å opparbeida

tiltenkt tursti og lage betre tilkomst til eigedomen. Det skulle leggjast til rette for at bebuarane i området framleis kunne nytte delar av køyreveg/snuhammar til snuplass og turstien som tursti. Det er dermed ikkje privatiserande, men til betre nytte for bebuarane i området når arealet vert ordna som det skal.

Intensjonen i denne saka er at friarealet skal nyttast til uthus/garasje og hage, og er difor noko anna og vil vere meir privatiserande. Ein dispensasjon vil legge eit forventningspress på at ein skal få nytta areala til uthus/garasje og hage. Dette er tiltak som er i strid med bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 4 og 6.

Det er dermed ikkje faktisk likskap mellom sakane og det ligg difor ikkje føre usakleg forskjellsbehandling.

Det vert vist til at omsøkt areal ikkje er tatt i bruk av felleskapet i tidsrommet 2011 og fram til i dag, og at arealet difor er på veg mot forfall som igjen kan forringe tiltakhavars eigedom og gjer omgjevnadane til dårlege visuelle opplevingar. Vidare vert det vist til at ein dispensasjon vil gje felleskapet i feltet gode visuelle opplevingar, og ikkje skape ulemper for omgjevnad og tryggleika sine interesser. I tillegg viser klagar til at fritidsaktivitet og fellesbruk er velkommen til å utfalde seg som før. Ved ei arealoverføring vert ikkje tilkomsta inn til friområdet like god som i dag. Samstundes er det i strid mot det som går fram av søknaden om at ein har tankar om framtidig garasje og hage på arealet. Vidare er det lagt ved erklæring om å kunne etablere avkøyring/tilkomst frå gbnr. 134/463 til eksisterande veg på gbnr. 134/4. Gbnr. 134/463 har allereie tilkomst som er regulert inn i plan. Det ser ut som eventuell ny avkøyring vil gå over det som er tiltenkt som felles grøntareal og turveg i gjeldande plan, noko som ikkje er ønskeleg.

Endring av arealføremål friområde, felles grøntareal og turveg til noko anna bør gjerast gjennom plan og ikkje gjennom dispensasjonar. Gjeldande reguleringsplan og bebyggelsesplanane har vore gjennom ein omfattande prosess, og det skal difor ikkje vere kurant å gje dispensasjon frå gjeldande plan. Dette kan skape ei utholing i planverket og undergrave planane som styringsverktøy, dette er uheldig og lyt avgrensast.

Ved vurdering av fordelar og ulemper er det samfunnsmessige og arealmessige fordelar og ulemper som vert tillagt vekt, ikkje private fordelar. Mangel på ulemper vil heller ikkje gjere at fordelane vert større. Rådmannen kan ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon og løyve til arealoverføring i denne saka.

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 undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

27.04.2021	Klage på avslag - gbnr 134/4 Hilland	1549412
27.04.2021	Klage på avslag - gbnr 134/4 Hilland	1549412
27.04.2021	2021-04-27-Klage på avslag dispensasjon for arelaoverføring-gbnr-134-463-Alver kommune	1549413
27.04.2021	2021-04-27-Klage på avslag dispensasjon for arelaoverføring-gbnr-134-463-Alver kommune	1549413
27.04.2021	2021-04-Sakspapir-Lindås kommune-Plan og miljøutvalet-gbnr-134-445_316726_9_A	1549414
27.04.2021	2021-04-Sakspapir-Lindås kommune-Plan og miljøutvalet-gbnr-134-445_316726_9_A	1549414
27.04.2021	2021-04-Oversending av vedtak om dispensasjon-Lindås kommune-gbnr-134-445	1549415
27.04.2021	2021-04-Oversending av vedtak om dispensasjon-Lindås kommune-gbnr-134-445	1549415
08.04.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland	1538137
08.04.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland	1538137
07.04.2021	Kart	1538669
07.04.2021	Kart	1538669
23.02.2021	Søknad	1516169
23.02.2021	Søknad	1516169
23.02.2021	epost - Søknad om opprettingendring av matrikkeleiningrekvisisjon av oppmålingsforretning Gnr. 134 Bnr. 4 og Gnr. 134 Bnr	1516148
23.02.2021	epost - Søknad om opprettingendring av matrikkeleiningrekvisisjon av oppmålingsforretning Gnr. 134 Bnr. 4 og Gnr. 134 Bnr	1516148
23.02.2021	Grunngjeving	1516171
23.02.2021	Grunngjeving	1516171
23.02.2021	Kart	1516170

23.02.2021	Kart	1516170
23.02.2021	Erklæring	1516173
23.02.2021	Erklæring	1516173
23.02.2021	Søknad om arealoverføring gbnr 134/4 og 134/463 Hilland (Org. PDF)	1516147
23.02.2021	Søknad om arealoverføring gbnr 134/4 og 134/463 Hilland (Org. PDF)	1516147

Arkiv: <arkivID><jpID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 15.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
115/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

Meldingar og orienteringar til APM - 23.06.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og orienteringar vert tekne til orientering.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval forareal, plan og miljø

Bakgrunn

Saksopplysninger:

Orienteringar som vert gjeve i møtet:

-Opplæring i Nordhordlandskartet v/Hans Ove Kannenberg-GIS rådgjevar

Vedlegg i saken:

11.06.2021	Reviderte statlige planretningslinjer for strandsonen -	1572070
11.06.2021	Høyering - Regional plan for vassforvaltning 2022-2027 -	1572074
11.06.2021	Høyering - Regional plan for vassforvaltning 2022-2027 -	1572074