



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 29.04.2020
Møtestad: Teams
Møtetid: 09.00 - 20.00

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

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaringar:

Sak: 058/20 - Leiknes
Sak: 059/20 - Flatøy
Sak: 060/20 - Fløksand

Synfaringssakene vert vist digitalt via Teams.

Sakliste

Saknr	Tittel
054/20	Godkjenning av innkalling og sakliste
055/20	Godkjenning av møteprotokoll – 11.03.2020
056/20	Delegerte saker
057/20	Referatsaker
058/20	Klage på avslag - flytebyggje - gbnr 195/88 Leiknes
059/20	Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy
060/20	Klage på avslag om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1, 25 og 63 Fløksand
061/20	Klage på APM sitt vedtak - gbnr 357/8 Sætre
062/20	Klage på vedtak om dispensasjon for opparbeiding av veg til naust - gbnr 338/76 Refskar
063/20	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til bustad nr. 2 - gbnr 318/12 Sagstad Øvre
064/20	Klage på avslag på frådeling av bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad
065/20	Klage på løyve til ny bustad - gbnr 56/167 Hundvin
066/20	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes
067/20	Søknad om dispensasjon frå plankrav, søknad om fritak frå bygge- og deleforbod og søknad om løyve til arealoverføring - GBNR 322/45

	Mjåtveit .
068/20	Søknad om fritak frå bygge- og deleforbod og søknad om løyve til arealoverføring - GBNR 322/71 Mjåtveit
069/20	Byggesak GBNR 349/5 lo - Søknad om dispensasjon frå plankrav, samt arealformål i sjø for utviding av eksisterande flytebrygge
070/20	Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust , båtslipp, kai, internveg og terrengarbeider - gbnr 234/43 Eide ytre
071/20	Klage på oppmålingsforretning - Gbnr 91/1 Brundtland
072/20	Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - gbnr 318/18 og 318/73 Dalstø
073/20	Søknad om dispensasjon for oppretting av grunneigedom med påståande naust - gbnr 351/13 Landsvik
074/20	2.gongs handsaming - Detaljreguleringsplan Hamneset - Aurdal
075/20	Avklaring av planinitiativ - Detaljregulering for Snekkevika gnr. 464 bnr. 41 m.fl.
076/20	Plansak-Kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen-Planid 1263-201611-Plan for medverknad
077/20	Meldingar og orienteringar til APM - 29.04.2020

22. april 2020

Malin Helene Andvik
møteleiar

Tove-Mette Arnø Fyllingen
møtesekretær

Arkiv:

JournalpostID: 32T

Saksbehandlar:

Dato: 22.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
054/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv:

JournalpostID: 32T

Saksbehandlar:

Dato: 14.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
055/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

12.03.2020 Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 11.03.2020 1362755



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 11.03.2020
Møtestad: Kommunehuset Frekhaug
Møtetid: 12.15 - 17.30

Synfaringar:

- Refskar, sak 034/20
- Flatøy, sak 035/20
- Alverstraumen kai, sak 036/20
- Eide Ytre, sak 037/20

Diverse merknader:

Henning Fyllingsnes-H gjekk etter handsaming av sak 048/20.

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Malin Helene Andvik	KRF	Utvalsleiar
Jogeir Romarheim	KRF	Medlem
Anne Grete Eide	AP	Nestleiar
Vigdis Villanger	SP	Medlem
Ingrid Fjeldsbø	H	Medlem
Henning Fyllingsnes	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	FNB	Medlem
Ståle Hopland	FNB	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Hans Kristina Dolmen-rådgjevar Plan, Hogne Haugsdal-kommunalsjef Samfunnsutvikling, Kristin Nådald-tenesteleiar Plan og analyse, Lennart F. Arell-rådgjevar Plan, Marianne Aadland Sandvik-avd.leiar Arealforvaltning, Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar Plan, Ole Martin Bolset-rådgjevar Plan, Silje Haukedal-avd.leiar Arealforvaltning, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Tone B. Furustøl-rådgjevar Miljø og tilsyn, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
030/20	Godkjenning av innkalling og sakliste
031/20	Godkjenning av møteprotokoll
032/20	Delegerte saker
033/20	Referatsaker
034/20	Klage på avslag om dispensasjon for opparbeiding av veg til naust - gbnr 338/76 Refskar
035/20	Klage på vedtak om avslag - gbnr 1/4 Flatøy
036/20	Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai - 1. gongs handsaming
037/20	Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust - gbnr 234/43 Eide ytre
038/20	2. gongs handsaming - Kommunal områdereguleringsplan Rylandshøgda, gnr. 343
039/20	3.gongs handsaming - Kommunal detaljreguleringsplan Meland kyrkjegard, Gnr. 316/317
040/20	Klage på avslag - flytebyggje - gbnr 195/88 Leiknes
041/20	Klage på avslag om frådelling etter jordlova - gbnr. 443/11 Toska
042/20	Klage på avslag om frådelling etter jordlova - Gbnr. 498/9 Mellingen frå gbnr. 496/3 Pletten
043/20	Byggesak GBNR 312/14 Nedre Tveit - dispensasjon frå LNF for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad
044/20	Byggesak GBNR 429/8 Vågenes øvre - dispensasjon frå LNF oppføring av driftsbygning
045/20	Dispensasjonssak - gbnr 419/10, 4 frådelling av tun med naust Risnes
046/20	Saksframlegg: dispensasjon frå LNF - frådelling av bustad nr.2 på garden gbnr 242/6 Eidsheim
047/20	Klage på avslag om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1, 25 og 63 Fløksand
048/20	Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy
049/20	Søknad om dispensasjon frå plankrav og løyve til oppføring av fritidsbustad - GBNR 464/114 Haugstad
050/20	Dispensasjon og løyve til oppføring av terrasse GBNR 123/43 Risa
051/20	Søknad om dispensasjon frå arealføremål - Gbnr 196/60 Midtgård
052/20	Tilsynsstrategi for Alver kommune 2020-2022
053/20	Meldingar og orienteringar til Utval for areal, plan og miljø

030/20: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Merknader:

Vigdis Villanger-Sp: Er det mogeleg å få ut sakspapira 10 dager før møtet?
Hogne Haugsdal-kommunalsjef Samfunnstenester svarte at det må takast opp i politisk styringsstruktur og at dette er det politikarane som bestemmer.

Ingrid Fjeldsbø-H: Vi vil gjerne ha to møter om sakslista er lang. Leiar Malin Andvik-Krf svarte at om ein ikkje kjem gjennom sakslista, kan dei resterande sakene utsetjast til neste møte.

Endring rekkefølge saksliste: 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 047, 041, 038, 039, 040, 042, 043, 044, 045, 046, 048, 049, 050, 051, 052, 053/20.

Elles ingen merknader, samrøystes.

APM- 030/20 Vedtak:

Innkalling og saksliste er godkjent.

031/20: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Møteprotokoll frå møte - 05.02.2020 vert godkjent, samrøystes.

APM- 031/20 Vedtak:

Møteprotokoll frå møte - 05.02.2020 er godkjent.

032/20: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 032/20 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

033/20: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 033/20 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

034/20: Klage på avslag om dispensasjon for opparbeiding av veg til naust - gbnr 338/76 Refskar

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 19/1774, datert 29.11.2019, vert oppretthalde.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 011/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg v/Malin Andvik-Krf:

Utval for areal, plan og miljø tek klagen til følge. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og frå byggeforbodet i strandsona for opparbeiding av veg over gbnr 38/3 fram mot naustet på gbnr 38/76.

Dispensasjon for omsøkt tiltak vert gjeve på følgjande vilkår:

- Vegen vert avslutta med ein biloppstillingsplass ca 30 meter frå sjøbua.

Vedtaket vert grunngjeve med at tiltaket ikkje kjem i vesentleg konflikt med friluftsliv, landskap eller andre miljøinteresser på staden.

Veien blir lite synlig frå sjøsida, då den er planlagt i terreng.

Slike vegar kan nyttast av ålmenta.

Vegen kan ha nytteverdi for hovedbruket ved skogbruk og pleie av kulturlandskapet

Utvalget var på synfaring og ut frå ei samla vurdering meiner difor APM at fordelene med omsøkt tiltak er klart større enn ulempene, og at det difor kan gjevast dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 034/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø tek klagen til følgje. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og frå byggeforbodet i strandsona for opparbeiding av veg over gbnr 38/3 fram mot naustet på gbnr 38/76.

Dispensasjon for omsøkt tiltak vert gjeve på følgjande vilkår:

- Vegen vert avslutta med ein biloppstillingsplass ca 30 meter frå sjøbua.

Vedtaket vert grunngjeve med at tiltaket ikkje kjem i vesentleg konflikt med friluftsliv, landskap eller andre miljøinteresser på staden.

Veien blir lite synlig frå sjøsida, då den er planlagt i terreng.

Slike vegar kan nyttast av ålmenta.

Vegen kan ha nytteverdi for hovedbruket ved skogbruk og pleie av kulturlandskapet

Utvalget var på synfaring og ut frå ei samla vurdering meiner difor APM at fordelene med omsøkt tiltak er klart større enn ulempene, og at det difor kan gjevast dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2.

035/20: Klage på vedtak om avslag - gbnr 1/4 Flatøy

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagene vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 19/1901, datert 11.12.2019, 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 05.02.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster, mot 1 røyst (Leif Taule-Sp)

APM- 025/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Utval for areal, plan og miljø tek klagen til følgje. Det vert gjeve dispensasjon. i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6 kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom i område sett av til LNF samt søknad om dispensasjon frå områdeplankravet på gbnr. 1/4.

Utvalet vil vise til at det på omsøkt areal står av eit eldre våningshus i dårleg stand, og at den omsøkte tomte ligg inneklemt mellom bebygde område og parkeringsareal. Omsøkt areal har etter utvalet si meining låg landbruksverdi, og ei deling vil heller ikkje ha negative konsekvensar for kulturlandskapet på staden.

Utvalet kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon frå plankravet på denne konkrete staden, vil ha påreknelege ulemper for andre overordna interesser, eller vera til hinder for ei heilskapleg utvikling av planområdet.

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 035/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø tek klagen til følgje. Det vert gjeve dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6 kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom i område sett av til LNF samt søknad om dispensasjon frå områdeplankravet på gbnr. 1/4.

Utvalet vil vise til at det på omsøkt areal står av eit eldre våningshus i dårleg stand, og at den omsøkte tomte ligg inneklemt mellom bebygde område og parkeringsareal. Omsøkt areal har etter utvalet si meining låg landbruksverdi, og ei deling vil heller ikkje ha negative konsekvensar for kulturlandskapet på staden.

Utvalet kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon frå plankravet på denne konkrete staden, vil ha påreknelege ulemper for andre overordna interesser, eller vera til hinder for ei heilskapleg utvikling av planområdet.

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

036/20: Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai - 1. gongs handsaming

Rådmann legg fram to alternative vedtak. Det som skil desse vedtaka er om kaiområdet (o_U) skal reknast med som uteopphaldsareal eller ikkje.

Alternativ 1 legg til grunn at kaiområdet (o_U) ikkje skal reknast med som uteoppghaldsareal knytt til bustadane.

Alternativ 2 legg til grunn at kaiområdet (o_U) skal reknast med som uteoppghaldsareal knytt til bustadane, sjølv om kaiområdet vil vere offentleg tilgjengeleg og ikkje støttar kvalitetskrava som er stilt i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Alternativ 1:

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

Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai, plan-id 1263 201213, vist på plankart sist datert 17.12.2018, med tilhøyrande føresegner datert 17.12.2018.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert sendt ut på høyring og offentleg ettersyn:

- Plankart, planomtale og føresegner må endrast til å gjelde for Alver kommune.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert levert til 2. gongs handsaming:

- Mengd leik- og uteoppghaldsareal må samsvare med krava som er stilt i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Kaiområdet kan ikkje reknast med som uteoppghaldsareal. Kvalitetane knytt til sjøen kompensera for 250 m2. Planforslaget må tydeleg vise korleis uteoppghaldsareal er løyst/tenkt løyst for Bs/L, Bs1, Bs2 og Bs3, i samsvar med overordna plan.
- Parkeringsløysinga må reviderast. 1 parkeringsplass per bueining for Bb1 og Bb2 må plasserast i parkeringsanlegg. 1 parkeringsplass per bueining for Bs1 må plasserast lettare tilgjengeleg, nede på kaiplan, og helst i parkeringsanlegg. Parkering for Bs/L kan løysast i underetasje, og minst 3 av 4

HC-parkeringar må leggst ved kaiplan, utan å hindre renovasjonsbil, brøytebil og brannbil sin aksjonsradius.

- Det må utarbeidast ei detaljert framstilling av o_KV1-4, med korrekt breidde- og stigningsmål m.m., som gjer det mogleg å kunne gjere ei heilskapleg vurdering. Uttale til denne framstillinga frå Nordhordland brann og redning og NGIR må leggst ved planmaterialet.
- I føresegna punkt 4.2 står følgjande: «Der terrenget er bratt, kan gang- og sykkelvegen opparbeidast som utkraga konstruksjon.» Det må utgreiast om dette er gjennomførbart.
- Det må skildrast trafikksikringstiltak mot busshaldeplass i sørgåande retning på fylkesveg 565, kryssing av fylkesvegen må utgreiast.
- Det må utarbeidast, og leggst ved illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.
- Rekkjefølgjekrava har til dels uklar ordlyd, og må tydeleggjerast i samråd med kommunen.
- Parkeringsanlegg, med boder og teknisk anlegg må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
- Etablering av parkering i kjellar til Bs/L må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
- Plankartet må rettast i samsvar med tilbakemeldinga i saksframlegget, og vidare reviderast.
- Gjennomføre ei systematisk utgreiing for naturmangfaldslova §§ 8-12, der ein mellom anna må utgreie eventuelle tiltak for å hindre spredning av parkslirekne.
- Landskapsanalyse for området må utarbeidast.»

Alternativ 2:

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

Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai, plan-id 1263 201213, vist på plankart sist datert 17.12.2018, med tilhøyrande føresegner datert 17.12.2018.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert sendt ut på høyring og offentleg ettersyn:

- Plankart, planomtale og føresegner må endrast til å gjelde for Alver kommune.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert levert til 2. gongs handsaming:

- Mengd leik- og uteopphaldsareal må samsvare med krava som er stilt i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Kaiområdet kan reknast med som uteopphaldsareal. Kvalitetane knytt til sjøen kompensera for 250 m². Planforslaget må tydeleg vise korleis uteopphaldsareal er løyst/tenkt løyst for Bs/L, Bs1, Bs2 og Bs3, i samsvar med overordna plan.
- Parkeringsløysinga må reviderast. 1 parkeringsplass per bueining for Bb1 og Bb2 må plasserast i parkeringsanlegg. 1 parkeringsplass per bueining for Bs1 må plasserast lettare tilgjengeleg, nede på kaiplan, og helst i parkeringsanlegg. Parkering for Bs/L kan løysast i underetasje, og minst 3 av 4 HC-parkeringsplassar må leggjast ved kaiplan, utan å hindre renovasjonsbil, brøytebil og brannbil sin aksjonsradius.
- Det må utarbeidast ei detaljert framstilling av o_KV1-4, med korrekt breidde- og stigningsmål m.m., som gjer det mogleg å kunne gjere ei heilskapleg vurdering. Uttale til denne framstillinga frå Nordhordland brann og redning og NGIR må leggjast ved planmaterialet.
- I føresegna punkt 4.2 står følgjande: «Der terrenget er bratt, kan gang- og sykkelvegen opparbeidast som utkarga konstruksjon.» Det må utgreiast om dette er gjennomførbart.
- Det må skildrast trafikkisikringstiltak mot busshaldeplass i sørgående retning på fylkesveg 565, kryssing av fylkesvegen må utgreiast.
- Det må utarbeidast, og leggjast ved illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.
- Rekkjefølgjekrava har til dels uklar ordlyd, og må tydeleggjerast i samråd med kommunen.
- Parkeringsanlegg, med boder og teknisk anlegg må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
- Etablering av parkering i kjellar til Bs/L må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
- Plankartet må rettast i samsvar med tilbakemeldinga i saksframlegget, og vidare reviderast.
- Gjennomføre ei systematisk utgreiing for naturmangfaldslova §§ 8-12, der ein mellom anna må utgreie eventuelle tiltak for å hindre spredning av parkslirekne.
- Landskapsanalyse for området må utarbeidast.»

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg v/Anne Grete Eide-Ap:

Som rådmannen sitt alternativ 2 minus siste kulepunkt Landskapsanalyse for området må utarbeidast (strykes)

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 036/20 Vedtak:

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

Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai, plan-id 1263 201213, vist på plankart sist datert 17.12.2018, med tilhøyrande føresegner datert 17.12.2018.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert sendt ut på høyring og offentleg ettersyn:

- Plankart, planomtale og føresegner må endrast til å gjelde for Alver kommune.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert levert til 2. gongs handsaming:

- Mengd leik- og uteopphaldsareal må samsvare med krava som er stilt i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Kaiområdet kan reknast med som uteopphaldsareal. Kvalitetane knytt til sjøen kompensera for 250 m². Planforslaget må tydeleg vise korleis uteopphaldsareal er løyst/tenkt løyst for Bs/L, Bs1, Bs2 og Bs3, i samsvar med overordna plan.
- Parkeringsløyisinga må reviderast. 1 parkeringsplass per bueining for Bb1 og Bb2 må plasserast i parkeringsanlegg. 1 parkeringsplass per bueining for Bs1 må plasserast lettare tilgjengeleg, nede på kaiplan, og helst i parkeringsanlegg. Parkering for Bs/L kan løysast i underetasje, og minst 3 av 4 HC-parkeringar må leggjast ved kaiplan, utan å hindre renovasjonsbil, brøytebil og brannbil sin aksjonsradius.
- Det må utarbeidast ei detaljert framstilling av o_KV1-4, med korrekt breidde- og stigningsmål m.m., som gjer det mogleg å kunne gjere ei heilskapleg vurdering. Uttale til denne framstillinga frå Nordhordland brann og redning og NGIR må leggjast ved planmaterialet.
- I føresegna punkt 4.2 står følgjande: «Der terrenget er bratt, kan gang- og sykkelvegen opparbeidast som utkraga konstruksjon.» Det må utgreiast om dette er gjennomførbart.
- Det må skildrast trafikksikringstiltak mot busshaldeplass i sørgåande retning på fylkesveg 565, kryssing av fylkesvegen må utgreiast.
- Det må utarbeidast, og leggjast ved illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer

- nærverknad og fjernverknad.
- Rekkjefølgjekrava har til dels uklar ordlyd, og må tydeleggjerast i samråd med kommunen.
 - Parkeringsanlegg, med boder og teknisk anlegg må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
 - Etablering av parkering i kjellar til Bs/L må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
 - Plankartet må rettast i samsvar med tilbakemeldinga i saksframlegget, og vidare reviderast.
 - Gjennomføre ei systematisk utgreiing for naturmangfaldslova §§ 8-12, der ein mellom anna må utgreie eventuelle tiltak for å hindre spredning av parkslirekne.

037/20: Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust - gbnr 234/43 Eide ytre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/851 (historisk sak 1 9/21 26 i Lindås kommune), datert 31 .1 0.1 9, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 1 9-2.

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 020/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Tofft-V:

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

Søknaden om dispensasjon i frå kommuneplanens arealdel (vedteke oktober 2019) sin § 3.4.1 –LNF områder (Landbruks-, natur og friluftsområde), § 3.5.1 generelt (Bruk og vern av sjø og vassdrag), samt plan- og bygningslova sin § 1 -8 , Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag vert godkjent..

Utvalet vil vise til at synfaringa viste at eit naust kan byggjast på staden på ein harmonisk måte, utan at strandsona vert særleg forringa, og at tiltaket vil byggje opp under det eksisterande naustmiljøet som ligg på begge sider av omsøkt stad. Tiltaket vil heller ikkje koma i konflikt med frilufts- eller andre miljøinteresser i området.

Ut frå ei samla vurdering meiner APM at fordelene med omsøkt tiltak difor er klart større enn ulempene, og at det kan gjevast dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 037/20 Vedtak:

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

Søknaden om dispensasjon i frå kommuneplanens arealdel (vedteke oktober 2019) sin § 3.4.1 –LNF områder (Landbruks-, natur og friluftsområde), § 3.5.1 generelt (Bruk og vern av sjø og vassdrag), samt plan- og bygningslova sin § 1 -8 , Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag vert godkjent..

Utvalet vil vise til at synfaringa viste at eit naust kan byggjast på staden på ein harmonisk måte, utan at strandsona vert særleg forringa, og at tiltaket vil byggje opp under det eksisterande naustmiljøet som ligg på begge sider av omsøkt stad. Tiltaket vil heller ikkje koma i konflikt med frilufts- eller andre miljøinteresser i området.

Ut frå ei samla vurdering meiner APM at fordelene med omsøkt tiltak difor er klart større enn ulempene, og at det kan gjevast dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2.

038/20: 2. gongs handsaming - Kommunal områdereguleringsplan Rylandshøgda, gnr. 343

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til områderegulering for Rylandshøgda, PlanID 1256 2016 0004, som vist på plankart sist datert 31.01.2020 og med føresegner av revisjonsdato 31.01.2020. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.»

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Fellesframlegg v/Malin Knudsen-Krf

Som rådmann sitt framlegg med følgende endring:

Føresegn 3.3 c tas ut. (Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassas ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut.)

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 038/20 Vedtak:

Innstilling frå APM - 11.03.2020:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til områderegulering for Rylandshøgda, PlanID 1256 2016 0004, som vist på plankart sist datert 31.01.2020 og med føresegner av revisjonsdato 31.01.2020. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, med følgende endring: Føresegn 3.3 c tas ut. (Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassas ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut.)

039/20: 3.gongs handsaming - Kommunal detaljreguleringsplan Meland kyrkjegard, Gnr. 316/317

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre finn ikkje å kunne imøtekomme motsegn frå tidlegare Hordaland fylkeskommune v/ Utval for kultur, idrett og regional utvikling med omsyn til omlegging av Bjørnestadvegen. Reguleringsplanen for Meland kyrkjegard, planid. 1256 2018 0002, som vist på plankart med siste revisjonsdato 18.03.2019 og med reguleringsføresegner av revisjonsdato 12.04.2019, blir sendt til kommunal- og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjerd. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 5-6.»

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 039/20 Vedtak:

Innstilling frå APM - 11.03.2020:

Alver kommunestyre finn ikkje å kunne imøtekomme motsegn frå tidlegare Hordaland fylkeskommune v/ Utval for kultur, idrett og regional utvikling med omsyn til omlegging av Bjørnestadvegen. Reguleringsplanen for Meland kyrkjegard, planid. 1256 2018 0002, som vist på plankart med siste revisjonsdato 18.03.2019 og med reguleringsføresegner av revisjonsdato 12.04.2019, blir sendt til kommunal- og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjerd. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 5-6.

040/20: Klage på avslag - flytebryggje - gbnr 195/88 Leiknes

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 19/1937, datert 18.12.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 040/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

041/20: Klage på avslag om fradeling etter jordlova - gbnr. 443/11 Toska

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 19/1624, datert 06.11.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. jordlova §§ 9 og 12.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Sveinung Toft-V sa seg ugild i handsaming av denne saka.
APM gjorde samrøystes vedtak om at han er ugild jf. forvalt.l. § 6 andre ledd, og S. Toft-V deltok difor ikkje i denne saka.

Fellesframlegg v/Malin Andvik-Krf:

Areal plan og miljø tar klagen til følge og gir løyve til å dele fra hus nr 2 med hage og eit naust frå gbnr 443/11.

Grensene justeres slik at det kjem innanfor det som er kategorisert som bebygd område i gardskart.

Det har tidligere blitt søkt om frådeling, og det blei då gitt løyve til det. Den gangen blei ikkje oppmåling og tinglysing gjort, og dispensasjonen falt bort.

Dei søker idag om same frådeling.

APM kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis skjer når bustaden blei etablert som hus nr.2 på gardsbruket.

Utfordringar med landbruksdrift opp mot eigedommen er ikkje utfordrande då dette er forhold rundt landbruk i drift som alt er tilstades.

Utvalet ser ikkje at eventuelle ulemper med støy og lukt vil ha noko å seie i denne frådelingssaka, då hus på eigedommen er etablert i eit landbruksområde, og ved eventuell framtidig omsetting av eigedommen vil dette vere openbert for kjøpar.

Utvalet ser ikkje at frådeling av det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

Tilkomstvegen til omsøkt parsell vil ikkje få endra bruk ved frådeling av bustad og naust.

Det er ikkje spørsmål om å omdisponere dyrka mark, då det alt er ein hage

der.

Areal Plan og miljøutvalget ser etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempene ved å ta klagen til følge. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. Jordlova § 9 og 12.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 041/20 Vedtak:

Areal plan og miljø tar klagen til følge og gir løyve til å dele fra hus nr 2 med hage og eit naust frå gbnr 443/11.

Grensene justeres slik at det kjem innanfor det som er kategorisert som bebygd område i gardskart.

Det har tidligere blitt søkt om frådeling, og det blei då gitt løyve til det. Den gangen blei ikkje oppmåling og tinglysing gjort, og dispensasjonen falt bort.

Dei søker idag om same frådeling.

APM kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis skjer når bustaden blei etablert som hus nr.2 på gardsbruket.

Utfordringar med landbruksdrift opp mot eigedommen er ikkje utfordrande då dette er forhold rundt landbruk i drift som alt er tilstades.

Utvalet ser ikkje at eventuelle ulemper med støy og lukt vil ha noko å seie i denne frådelingssaka, då hus på eigedommen er etablert i eit landbruksområde, og ved eventuell framtidig omsetting av eigedommen vil dette vere openbert for kjøpar.

Utvalet ser ikkje at frådeling av det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

Tilkomstvegen til omsøkt parsell vil ikkje få endra bruk ved frådeling av bustad og naust.

Det er ikkje spørsmål om å omdisponere dyrka mark, då det alt er ein hage der.

Areal Plan og miljøutvalget ser etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempene ved å ta klagen til følge. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. Jordlova § 9 og 12.

042/20: Klage på avslag om fradeling etter jordlova - Gbnr. 498/9 Mellingen frå gbnr. 496/3 Pletten

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 19/2158, datert 03.12.2019, vert sendt Fylkesmannen 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 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 042/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 19/2158, datert 03.12.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

043/20: Byggesak GBNR 312/14 Nedre Tveit - dispensasjon frå LNF for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for areal-, plan- og miljø godkjenner i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå arealformålet landbruk,- natur,- og friluftsmål (LNF), for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 312/14 på Nordre Tveit, i samsvar med søknad og vedlegg journalført motteke 18.12.19 på følgjande vilkår:

- 1. Kopi av vedtaket om utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg 564 frå vegvesenet skal leggjast ved søknad om løyve etter pbl kapittel 20.*
- 2. Det må søkjast om auking av utslepp seinast samstundes med søknad om bruksendring etter pbl kapittel 20.*
- 3. Tiltaket krev løyve etter pbl §20-1 d) før det kan nyttast som heilårsbustad.*

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå arealformålet landbruk,- natur,- og friluftsmål (LNF). Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Bortfall av løyve

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

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 043/20 Vedtak:

Utval for areal-, plan- og miljø godkjenner i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå arealformålet landbruk,- natur,- og friluftsmål (LNF), for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 312/14 på Nordre Tveit, i samsvar med søknad og vedlegg journalført motteke 18.12.19 på følgjande vilkår:

1. Kopi av vedtaket om utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg 564 frå vegvesenet skal leggjast ved søknad om løyve etter pbl kapittel 20.
2. Det må søkjast om auking av utslepp seinast samstundes med søknad om bruksendring etter pbl kapittel 20.
3. Tiltaket krev løyve etter pbl §20-1 d) før det kan nyttast som heilårsbustad.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå arealformålet landbruk,- natur,- og friluftsmål (LNF). Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Bortfall av løyve

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

044/20: Byggesak GBNR 429/8 Vågenes øvre - dispensasjon frå LNF oppføring av driftsbygning**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Utval for areal, plan og miljø gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av driftsbygg på gbnr 429/8, jf. søknad motteke 29.10.19.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Dei to jordkjellarane ved driftsbygningen skal bevarast og takast omsyn til.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-4 b), løyve til oppføring av driftsbygning på gbnr 429/8, jf. søknad motteke 28.02.20 og situasjonsplan og teikningar, motteke 10.12.19.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga under.

Saka vert sendt Fylkesmannen 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 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 044/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av driftsbygg på gbnr 429/8, jf. søknad motteke 29.10.19.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Dei to jordkjellarane ved driftsbygningen skal bevarast og takast omsyn til.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-4 b), løyve til oppføring av driftsbygning på gbnr 429/8, jf. søknad motteke 28.02.20 og situasjonsplan og teikningar, motteke 10.12.19.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga under.

Saka vert sendt Fylkesmannen 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.

045/20: Dispensasjonssak - gbnr 419/10, 4 frådelling av tun med naust Risnes

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, 11-6 og 1-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommunedelplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona, for frådelling av våningshus med naust på gbnr 419/10,4, jf. søknad motteke 29.10.19.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen: Frådelt bustad og naust skal ha same gards- og bruksnummer.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-1 m), løyve til frådelling av parsell med påståande våningshus og nausteparsell på gnr 419/10, 4, jf søknad og situasjonsplan motteke 29.10.19.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering.

Saka vert sendt 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 er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 045/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, 11-6 og 1-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommunedelplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona, for frådelling av våningshus med naust på gbnr 419/10,4, jf. søknad motteke 29.10.19.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen: Frådelt bustad og naust skal ha same gards- og bruksnummer.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-1 m), løyve til frådelling av parsell med påståande våningshus og nausteparsell på gnr 419/10, 4, jf søknad og situasjonsplan motteke 29.10.19.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering.

Saka vert sendt 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 er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

046/20: Saksframlegg: dispensasjon frå LNF - frådelling av bustad nr.2 på garden gbnr 242/6 Eidsheim

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

“Utval for areal-, plan- og miljø godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus nr. 2 på gbnr 242/6 Eidsheim, jf. søknad motteke 12.12.19.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §20-1 m) løyve til frådelling av parsell med påståande bustad på gnr 242/6, jf. søknad journalført 17.12.19 på følgjande vilkår:

- 1. Den frådelte tomten skal ikkje ha vegrett gjennom tunet på garden, men skal nytta eksisterande tilkomst frå den kommunale vegen via privat veg mot sør.*
- 2. Vegrett over den private vegen fram til kommunale vegen skal tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.*
- 3. Tomten får gjerdeplikt.*

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå kommuneplan for Lindås kommune og pbl §20-1 bokstav m) for frådelling.»

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering.

Saka vert sendt 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.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 046/20 Vedtak:

Utval for areal-, plan- og miljø godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus nr. 2 på gbnr 242/6 Eidsheim, jf. søknad motteke 12.12.19.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §20-1 m) løyve til frådelling av parsell med påståande bustad på gnr 242/6, jf. søknad journalført 17.12.19 på følgjande vilkår:

1. Den frådelte tomten skal ikkje ha vegrett gjennom tunet på garden, men skal nytta eksisterande tilkomst frå den kommunale vegen via privat veg mot sør.
2. Vegrett over den private vegen fram til kommunale vegen skal tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
3. Tomten får gjerdeplikt.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå kommuneplan for Lindås kommune og pbl §20-1 bokstav m) for frådelling.»

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering.

Saka vert sendt 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 er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

047/20: Klage på avslag om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1, 25 og 63 Fløksand

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert delvis teke til følgje. Vedtaket vert gjort om og det vert med heimel i konsesjonslova §§ 2,9 og 11 gjeve konsesjon til Hui konsernet AS for overtaking av gbnr 304/1 i Meland kommune på vilkår om at dei avstår om lag 42 daa i Grinddalen til nabobruket gbnr 305/2 og 3 til landbrukstakst. Frist for avståelse er sett til 21.12.2023.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. konsesjonslova §§ 2,9 og 11.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Saka vert utsett for synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 047/20 Vedtak:

Saka vert utsett for synfaring i neste møte.

048/20: Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/1665, datert 14.01.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Framlegg frå Heine Fyllingsnes-Fnb:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 048/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

049/20: Søknad om dispensasjon frå plankrav og løyve til oppføring av fritidsbustad - GBNR 464/114 Haugstad

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 vert det gitt dispensasjon frå krav om reguleringsplan for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 464/114.

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

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 28.11.2019, med heimel i pbl § 29-4, jf. SAK § 6-3.
- Tiltaket skal knytast til privat vassverk/eksisterande borehol på gbnr. 464/4.
- Utsleppsløyvet for minirenseanlegg er gjeve i sak 19/1941 datert 17.12.2019.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt til kommunen. Alver kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen 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 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 049/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 vert det gitt dispensasjon frå krav om reguleringsplan for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 464/114.

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

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 28.11.2019, med heimel i pbl § 29-4, jf. SAK § 6-3.
- Tiltaket skal knytast til privat vassverk/eksisterande borehol på gbnr. 464/4.
- Utsleppsløyvet for minirensanlegg er gjeve i sak 19/1941 datert 17.12.2019.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt til kommunen. Alver kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen 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.

050/20: Dispensasjon og løyve til oppføring av terrasse GBNR 123/43 Risa

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealbruk i kommunedelplanen og frå forbod mot tiltak i strandsona for etablering av terrasse som tilbygg til hytte på gbnr. 123/43.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for etablering av terrasse som tilbygg til hytte, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 14.10.2019, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Sjøvbygger Øivind Støle vert personleg godkjent som ansvarleg for utføring av tiltaket.

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 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 050/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealbruk i kommunedelplanen og frå forbod mot tiltak i strandsona for etablering av terrasse som tilbygg til hytte på gbnr. 123/43.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for etablering av terrasse som tilbygg til hytte, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 14.10.2019, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Sjøvbyggjar Øivind Støle vert personleg godkjent som ansvarleg for utføring av tiltaket.

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.

051/20: Søknad om dispensasjon frå arealføremål - Gbnr 196/60 Midtgård

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet BFF1 (fritidsbustad) i reguleringsplan Fløsvika bustadfelt/planid.: 1263-201009 for etablering av heilårsbustad på eigedom gbnr. 196/60.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Bortfall av løyve

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

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 051/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet BFF1 (fritidsbustad) i reguleringsplan Fløsvika bustadfelt/planid.: 1263-201009 for etablering av heilårsbustad på eigedom gbnr. 196/60.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Bortfall av løyve

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

052/20: Tilsynsstrategi for Alver kommune 2020-2022

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Alver kommunestyre vedtar tilsynsstrategien.

Vedtaket er gjort med heimel i byggesaksforskriften § 15-1.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 052/20 Vedtak:

Innstilling frå APM - 11.03.2020

Alver kommunestyre vedtar tilsynsstrategien.

Vedtaket er gjort med heimel i byggesaksforskriften § 15-1.

053/20: Meldingar og orienteringar til Utval for areal, plan og miljø

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Orienteringar som vart gitt i møte:

1. Kommunedelplan E-39 Flatøy-Eikefettunnelen v/Gunn Cecilie Omre-prosjektleder Statens vegvesen/Fritjof Stangnes-planlegger Norconsult / Eivind Kvarekvål-vegplanleggjar Statens vegvesen og Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar Plan (gitt først i møte)
2. Vidare prosess for områdeplan Knarvik sentrum v/Hogne Haugsdal-kommunalsjef Samfunnsutvikling
3. Detaljplan Fylkesvei 564 Fløksand-Vikebø v/Ingar Hals Vestland fylkeskommune
4. Interkommunal plan for sjøareal v/Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse

APM- 053/20 Vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering.

Arkiv:
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 22.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
056/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggende saker:

379/20, Adressetildeling Fjellangersvingane 350

315/20, Adressetildeling Fuglevikvegen 4A, 4B

314/20, Adressetildeling Haugstad 84

284/20, Adressetildeling Stranda 152

305/20, Avslag på søknad om dispensasjon for legalisering av trebrygge og betongplatting - gbnr 212/45 Eikanger øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona til sjø, jf. kommunedelplanen sin arealdel for Lindås 2019-2031(KPA) pkt. 2.6.1 samt arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona kapittel 3.5. for legalisering av trebrygge opplyst på situasjonsplanen å vere ca. 9m2, samt betongplatting opplyst på situasjonsplanen å vere ca. 70m2 tilhøyrande einebustad – gbnr 212/45.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

264/20, Avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring GBNR 423/20 og 423/55 Marøy

369/20, Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve - gbnr 336/39 - Gaustad

365/20, Avslag på søknad om ferdigattest - gbnr 195/215 Leiknes

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

195/215.Søknaden vert avslått.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

280/20, Avslag på søknad om frådeling av bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad

331/20, Avslag på søknad om oppføring av garasje med dispensasjon - gbnr 327/243
Moldekleiv

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §§1-4, 12-4 og § 29-4 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot veg for oppføring av garasje på gbnr 327/243.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 a) vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av garasje.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

343/20, Avvist søknad om arealoverføring - gbnr 214/22 til 214/165 Fyllingsnes

267/20, Avvist søknad om bruksendring - gbnr 133/79 Soltveit søndre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om ny boenhet avvist. Grunngjevinga fremgår av vurderinga under.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

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

266/20, Avvist søknad om garasje - gbnr 137/801 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om garasje avvist. Grunngjevinga for avvisninga fremgår av vurderinga under.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

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

291/20, Avvist søknad om løyve til oppføring av villavogn GBNR 304/5 Leirvik

234/20, Avvist søknad om løyve til riving og oppføring av bustad - GBNR 56/9 Hundvin

307/20, Avvist søknad om terrenginngrep - gbnr 221/1 Eikefet

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om terrenginngrep avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

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

354/20, Avvist søknad om tilbygg - gbnr 208/6 Hegernes

Søknad om sjølvbygger vart avslått. Avslaget er heimla i plan- og bygningslova § 23-8, jf. byggesaksforskrifta § 6-8 fyrste ledd.

Søknad om tilbygg vart avvist. Avvisninga er heimla i plan- og bygningslova §§ 21-2 og 21-4, jf. byggesaksforskrifta § 5-4 .

Grunngjevinga for vedtaka er gitt under vurderinga i dette vedtaket.

183/20, Detaljplan Langheiane - søknad om endring av plan - planID 1263-201602

247/20, Detaljplan Sjørneset - Søknad om endring - PlanID 1263-201501

309/20, Disposisjon frå reguleringsplan for etablering av ny avkøyrsla, parkeringsplass og internveg - gbnr 445/270 Manger

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve disposisjon frå reguleringsplanen for Grønålen for etablering av ny avkøyrsla og byggjegransa mot kommunal veg for etablering av parkeringsplass og internveg slik det går fram av søknaden og på følgjande vilkår:

Avkøyrsla

- Eksisterande avkøyrsla skal stengast for biltrafikk.
- Ny avkøyrsla skal etablerast i samsvar med dei krav som er sett til utforming og sikt i uttale frå avdeling for samferdsle, veg og VA, sjå vedlegg. Det vert sett krav til følgjande:
 - Drenering under avkøyrsla minimum 200mm open frå/til grøft.
 - Siktkrav vert sett til minstekrav for ei fartsgrense på 30 km/t som er 3xLS der

LS for 30 km/t = 20m, sjå skisse

- Utforming elles i samsvar med skisse som viser krav til breidde, svingradius m.m.

Parkeringsplass og internveg

- Minste avstand mellom parkeringsplass og grenselinje mot kommunal veg skal vera 2 meter slik det er vist på kartskisse datert 06.01.20.
- Parkeringsareal skal ikkje etablerast i konflikt med siktsone for ny avkøyrsløp.
- Alver kommune seier frå seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak plassert innanfor byggjegrensa mot kommunal veg. Tiltakshavar må sjølv

utbetre og ta kostnad med skade som oppstår som følgje av drift- og

vedlikehald av vegen og sidearealet.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

262/20, Disposisjon og løyve til etablering av altan - GBNR 185/202 Isdal

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve disposisjon frå regulert byggegrense gjeve i reguleringsplan Felt H Knarvik/planid.: 1263-19810505 for oppføring av altan. Disposisjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det skal settast opp levegg i fasade mot eigedom gbnr. 185/179.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a og 20-4 vert det gjeve løyve til etablering av altan med levegg på eigedom gbnr. 185/202. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.09.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det skal settast opp levegg i fasade mot eigedom gbnr. 185/179.

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

2. Fotodokumentasjon av etablert altan med levegg skal senast inn.

337/20, Disposisjon og løyve til oppføring av naust - gbnr 137/482 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve disposisjon frå byggegrensa mot sjø for oppføring av naust på gbnr 137/482.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av naust på gbnr 137/482 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.05.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert gitt unntak frå kravet om ansvarlege føretak, jf. pbl § 23-1.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket skal vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

258/20, Dispensasjon og rammeløyve til ombygging og utviding av butikklokale - gbnr 108/612 Lindås

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrada fastsett i reguleringsplanen for Kolås II for ombygging og utviding av butikklokale på gbnr 108/612 slik det er søkt om.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 31.10.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve skal følgjande liggja føre:

1. Samtykke frå Arbeidstilsynet.

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

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

277/20, Endringsvedtak - endring av plassering av 4 mannsbustad - gbnr 477/89 Solheim Vestre

«Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 b), jf. § 20-3 vert søknad om endring av

plassering av 4mannsbustad på gbnr 477/89 på tomt 2 BK02 Solheim vestre godkjent i samsvar med situasjonsplan motteke 11.03.20 på følgjande vilkår:

- Før det vert søkt om ferdigattest, skal det liggje føre ferdigattest på sikringsmur på gbnr. 477/35, saknr: 18/2581.

- Før det vert søkt om ferdigattest, skal det liggje føre dokumentasjon på ferdigstilling av veg1 og 2 med VA-anlegg innanfor Hylla bustadfelt godkjent på gbnr 477/79 i sak 18/1848.

- Før det vert søkt om ferdigattest skal det liggje føre avfallsplan og oppdatert gjennomføringsplan.

- Vilkår som er gitt i vedtak datert 08.04.2019 gjeld. »

418/20, Ferdigattest - 2 bustader i rekkje gbnr 310/160 Holme

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for 2 bustader i rekkje på gbnr 310/160 seksjonar 1-2.

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.

261/20, Ferdigattest - gbnr 172/75 tilbygg til bustad Hopland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til bustad på gbnr 172/75 Hopland.

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.

260/20, Ferdigattest - gbnr 323/34 einebustad med garasje Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad med garasje på gbnr 323/34 i Løypetona 20 på Frekhaug.

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.

290/20, Ferdigattest - gbnr 423/11 Marøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bustad på gbnr 423/11.

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.

285/20, Ferdigattest - GBNR 477/35

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for sikringsmur på gbnr 477 /35 .

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.

392/20, Ferdigattest - gbnr 108/271 Lindås

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tomannsbustad på gbnr 108/271 seksjonar 1-2 på Lindås.

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.

289/20, Ferdigattest - gbnr 231/74 Bjørsvik

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 231/74.

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.

319/20, Ferdigattest - gbnr 445/466

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 445/466 .

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.

338/20, Ferdigattest - gbnr 447/6 Kvalheim øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for 4 naust på gbnr 447/6 . Bygningane eller delar av dei må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

400/20, Ferdigattest 6-mannsbustad felt BK04 reguleringsplan Sundheim Nygård - gbnr 137/203 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for 6-mannsbustad innan felt BK04 reguleringsplan Sundheim Nygård/planid.: 1263-201103 på eigedom gbnr 137/203 .

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.

399/20, Ferdigattest 8-mannsbustad felt BK01 reguleringsplan Sundheim - gbnr 137/203 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for 8-mannsbustad innan reguleringsplan Sundheim Nygård/planid.: 1263-201103 felt BK01 på eigedom gbnr. 137/203 .

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.

320/20, Ferdigattest anlegg/konstruksjon - gbnr 231/6 Bjørsvik

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for betongplate og sikringsmur som fundament for O2 - anlegg på gbnr 231/6.

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

414/20, Ferdigattest einebustad - gbnr 156/40 Lie nordre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 156/40.

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

368/20, Ferdigattest einebustad - gbnr 195/67 Leiknes

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 195/67.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.

Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

332/20, Ferdigattest einebustad - gbnr 233/163 Eide indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 233/163.

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

397/20, Ferdigattest einebustad og hus for landbruk - gbnr 142/3 og 142/19 Kvamme øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 142/19 og hus for landbruk på gbnr 142/3.

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

265/20, Ferdigattest einebustad, garasje og anneks - GBNR 147/50 Sellevoll

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad med garasje samt anneks med alle hovudfunksjonar på gbnr 147/50.

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

251/20, Ferdigattest endra planløyising 1.etg - gbnr 188/633 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for endra planløyising 1. etg. i eksisterande bygg på eigedom gbnr. 188/633.

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.

364/20, Ferdigattest for fritidsbustad etter pbl 1985 - gbnr 62/54 Tofting

Med heimel i plan- og bygningslova av 1985 § 99 vert det her gitt ferdigattest for oppføring av fritidsbustad på gbnr 62/54.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. -08 § 20-1, bokstav d.

404/20, Ferdigattest for VA-infrastruktur Storemyra - gbnr 127/132 Mongstad
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for VA-infrastruktur på gbnr 127/132 og 127/126.

283/20, Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 11/18 Hølleland
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for fritidsbustad på gbnr 11/18.
Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

401/20, Ferdigattest garasje - gbnr 137/739 Alver
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje med bod på gbnr 137/739.
Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

316/20, Ferdigattest gbnr 446/57 tilbygg, fasadeendring einebustad - Manger øvre

361/20, Ferdigattest lagerhall - gbnr 322/189 Mjåtveit
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for prefabrikeret lagerhall i stål på gbnr 322/189.
Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

389/20, Ferdigattest rehabilitering av naust - gbnr 1/112 Flatøy
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for mindre byggearbeid på gbnr 1/112.
Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

344/20, Ferdigattest riving av tiltak - gbnr 234/22 Eide ytre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for riving av einebustad nytta som fritidshus og garasje på gbnr 234/22.

273/20, Ferdigattest tilbygg - gbnr 137/302 Alver
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad på gbnr 137/302.
Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

238/20, Ferdigattest tilbygg bustad - GBNR 196/79 Midtgård
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg bustad og etablering av ny brukseining på gbnr 196/79.
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.

242/20, Ferdigattest tilbygg garasje - gbnr 56/133 Hundvin

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg garasje og terrasse på gbnr 56/133.

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

352/20, Ferdigattest utvidelse av kai - gbnr 433/54 Hella Indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for forlenging av kai på gbnr 433/54.

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

373/20, Fritak frå kravet om gjødselplan - Gbnr 169/15 Fedje

408/20, Fritak frå kravet om gjødselplan Gbnr 203/1 Fyllingen

384/20, Fritak frå kravet om gjødselplan Gbnr 474/10 Olsvoll

330/20, Fritak frå kravet om gjødselplan på GBNR 169/66 Fedje

257/20, Godkjenning av fritak for gjødselplan - Gbnr 130/2 Fjeldsende

Med heimel i § 5 i forskrift om gjødselplanlegging , Alver kommune gjev dispensasjon frå kravet om gjødselplan i 5 år fram til 01.04.2025 for gnr 130/2, då bruket er ekstentivt drive. Dersom det i løpet av desse 5 åra er endringar i areal, dyretal eller nytta gjødselmengde slik at føresetnadane for dispensasjon vert endra , må det fremjast ny søknad.

302/20, Godkjenning etter jordlova - søknad om overføring av tilleggsareal frå GBNR 342/5 til 342/43 på Eikeland

370/20, Godkjenning fritak gjødselplan - Gbnr 172/127 Fedje

312/20, Godkjenning fritak gjødselplan Gbnr 138/2 Austrheim

Alver kommune gjev med heimel i § 5 i forskrift om gjødselplanlegging dispensasjon frå kravet om gjødselplan i 5 år fram til 01.04.2025 for gnr. 138, bnr. 2 , då bruket er ekstentivt drive. Dersom det i løpet av desse 5 åra er endringar i areal, dyretal eller nytta gjødselmengde slik at føresetnadane for dispensasjon vert endra , må det fremjast ny søknad.

360/20, Godkjenning fritak gjødselplan Gbnr. 191/4 Nepstad

246/20, Igangsettingsløyve for bruksendring - gbnr 188/633 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket – endra planløyving 1.etg. gbnr 188/633. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 06.12.2018 med vilkår gjeld for tiltaket.**

415/20, Igangsettingsløyve for delar av tiltaket - hus 2 Løypetona - gbnr 323/509 Frekhaug

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting for delar av tiltaket- plasstøypte betongkonstruksjonar og montering av betongelementa for oppføring av blokkbebyggelse hus 2 i felt B3 i samsvar med søknad med vedlegg journalført 01.04.20 på følgjande vilkår:

1. *Rammeløyve gitt administrativt i vedtak 333/2016, datert 21.10.2016 gjeld for tiltaket. Det er gitt endringsløyve i vedtak DS 36/2019 av den 22.02.19, kor tal bueiningar i blokk 02 har auka frå 36 til 42.*

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

1. *Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg. Plassering av VA-anlegg må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil.*
2. *Ferdigattest/mellombels bruksløyve for felles utomhusareal i samsvar med utnyttingstakt på utomhusarealet, som godkjent i vedtak 320/2016, saksnr. 16/2415.*
3. *Sluttrapport med avfallsplan for nybygg.*
4. *Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.»*

295/20, Igangsettingsløyve for etablering av nye Lindås barnehage - gbnr 108/283 Lindås

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket knytt til etablering av ny Lindås Barnehage innan reguleringsplan Ny Kommunal Lindås Barnehage/planid.: 1263-201803. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 31.01.2020 med vilkår gjeld for tiltaket.**

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

1. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg**
2. **Vegmynde si godkjenning av veg og avkjørsle.**
3. **Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være dokumentert oppfylt.**
4. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

287/20, Igangsettingsløyve for oppføring av hus C - Delfelt B5 - gbnr 322/190 Mjåtveitmarka
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile for oppføring av hus C med 10 bueiningar innanfor felt B5 i Mjåtveitmarka på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 17.09.2019 med vilkår gjeld for tiltaket.**

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

1. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig 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. **Sluttrapport for avfallsplan med kvitteringar for innlevert avfall.**
6. **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.**

288/20, Igangsettingsløyve for resten av tiltaket- oppføring av kommunale utleigebustader - gbnr 445/1/111 Manger nedre

380/20, Konsesjon for kjøp av - gbnr 139/74 Tveiten Nedre

407/20, Konsesjon for kjøp av landbrukseigedomen gbnr 47/1,4 Vefjell

299/20, Korrigert vedtak. Dispensasjon og rammeløyve til ombygging og utviding av butikklokale - gbnr 108/612 Lindås

272/20, Landbrukssak Gbnr 490/3 og 4 - Søknad om landbruksveg

412/20, Løyve og dispensasjon for etablering av slamavskiljar - gbnr 479/5 Tjore Nedre
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplan for Radøy kommune «punkt 4.12.2 Byggjeregrense mot sjø og punkt 3.3.1 Friområde» for etablering av slamavskiljar med tilhøyrande leidningsnett.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve eit-trinnsløyve for etablering av slamavskiljar med tilhøyrande leidningsnett på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.11.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak 405/20 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

409/20, Løyve til arealoverføring - gbnr 16/4 Askeland

322/20, Løyve til arealoverføring - gbnr 424/4 Bø

411/20, Løyve til arealoverføring med dispensasjon gbnr 443/20 Toska

236/20, Løyve til arealoverføring mellom GBNR 239/13 og GBNR 238/9 Eknes

296/20, Løyve til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 231/70 Bjørsvik kai

Vedtak:

Alver kommune gjev løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsel til kommunal veg med heimel i veglova §§ 40 til 43.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktsona kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid

haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsla.

- Vegen skal til ei kvar tid:
 - vere open for drift og vedlikehald av veg og vegen sitt sideareal.
 - vere open for tilkomst for utrykningskøyretøy og normal framkome for alle andre køyretøy.

417/20, Løyve til bruksendring - gbnr 134/214 Hilland

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til bruksendring frå bod til soverom på følgjande vilkår:

1. **Bueininga skal etter endring ha tilstrekkeleg bodareal i overetasje.**

363/20, Løyve til bygging av landbruksveg - GBNR 107/2 Kolås

372/20, Løyve til deling etter jordlova - GBNR 55/2 Bruvoll

353/20, Løyve til deling etter jordlova - GBNR 443/20 Toska

276/20, Løyve til deling etter jordlova - GBNR 483/3 Haukeland nordre

Vedtak :

Alver kommune gjev løyve til deling av ein teig på om lag 57 dekar, som omsøkt, på gbnr 483/3 Haukeland nordre. Formålet er arealoverføring frå gbnr 483/3 Haukeland nordre til gbnr 482/1 Storheim. Vedtaket har heimel i jordlova §12.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- Det frådelt arealet skal arealoverførast til tilgrensande landbrukseigedom

263/20, Løyve til deling etter jordlova på GBNR 423/20 Marøy

Med heimel i § 12 i jordlova vert det gjeve løyve til deling av eit 450 m2 stort areal på gbnr 423/20 Marøy. Arealet er klassifisert som skrin fastmark og formålet med delinga er tilleggsareal til fritidseigedomen gbnr 423/55 Marøy

367/20, Løyve til endring - gbnr 195/67 Leiknes

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 jf. § 20-3/20-4 § vert søknad om endring av allereie gitt løyve godkjent.

378/20, Løyve til etablering av felles teknisk infrastruktur veg, vatn, avløp innan reguleringsplan Hillesvåg bustadområde - gbnr 196/30 og 196/119 Midtgård

304/20, Løyve til etablering av minireinseanlegg - gbnr 15/11 Rød

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

etablering av minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.02.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

366/20, Løyve til etablering av minireinseanlegg - gbnr 467/13 Namtveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve eit-trinnsløyve for etablering av minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.11.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak 356/20 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

341/20, Løyve til etablering av terrasse - gbnr 134/77 Hilland

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tilbygg på om lag 5,7 m2 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist på teikningar datert 25.2.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt

kommunen.

297/20, Løyve til fasadeendring - gbnr 325/43 Fosse

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 c) vert det gjeve løyve til tiltak for fasadeendring på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.03.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket omfattar lukking av mellomgang mellom bustad og garasje, samt innsetjing av ny dør både mot nord og syd.
3. Fasadeendringa skal avsluttast med ferdigattest.

348/20, Løyve til frådelling - gbnr 188/3 Gjervik ytre

388/20, Løyve til frådelling av bustadtomt med etablert gardstun - gbnr 126/3 Hope

387/20, Løyve til frådelling av bustadtomt med etablert gardstun - gbnr 52/2 Berge

310/20, Løyve til frådelling av parsell 17 - gbnr 212/132 Eikanger øvre

328/20, Løyve til frådelling av parsell 18 - gbnr 212/132 Eikanger øvre

313/20, Løyve til frådelling av parsell 19 - gbnr 212/132 Eikanger øvre

377/20, Løyve til frådelling av parsell med påståande lagerbygg med dispensasjon gbnr 414/17 Soltveit

413/20, Løyve til frådelling etter jordlova -søknad om deling av GBNR 351/13 Landsvik

324/20, Løyve til frådelling gbnr 202/3 tomt 1 Hjelmås

357/20, Løyve til igangsetting for avlaupsanlegg - gbnr 131/63 Remme

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting for etablering av avlaupsanlegg med slamavskiljar og sjøleidning på følgjande vilkår:

1. Standardvilkår i løyve frå Bergen og Omland Farvannsforvaltning datert 21.02.2020 gjeld.

2. Tiltaket skal utførast etter krav som Fiskeridirektoratet stiller i uttale frå 24.01.2020.
3. Anlegg skal plasserast og stad for utslepp etablerast som vist i situasjonskart vedlagt søknad.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn og koordinatar eller situasjonsplan sendt kommunen for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

240/20, Løyve til legging og tilkopling av VA-leidningar - gbnr 56/41 Hundvin

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for plassering og tilkopling av VA-leidningar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 05.02.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 03.02.2020, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i administrativt vedtak 229/16 datert 04.05.2016, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, enten med koordinatar, eller med utmål til kjente punkt i kartet. Innmålingsdata skal sendast kommunen.

237/20, Løyve til ombygging av lokale - gbnr 188/706 Gjervik ytre

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

1. Tiltaket skal etablerast som vist på innsendte teikningar vedlegg E-01 til E-05, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

269/20, Løyve til omdisponering etter jordlova GBNR 195/4 Leknes - Ridebane/luftegård

Med heimel i § 1 og 9 i jordlova gjev Alver kommune Ina Holmedal Solheim og Fredrik Arnesen på GBNR 195/4 løyve til omdisponering av 0,6 daa fulldyrka jord til ridebane, 0,07 daa til parkering/omstillingsplass og 0,130 daa til luftegård som vist på kart motteke 20.02.2020. Det er eit vilkår at ein ved bygging av ridebane tek omsyn til steingard som går i

nabogrense i sør, slik at denne ikkje tek skade og at jorda som vert greve av vert brukt til å forbetra slåttemarka på bruket.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga

311/20, Løyve til oppføring av bod og altan - gbnr 1/282 Flatøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gitt løyve til oppføring av bod og altan på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.11.2019, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

351/20, Løyve til oppføring av bustadhus - gbnr 212/108 Eikanger øvre

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

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.08.2019, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Terrenginngrep eller etablering av nye tiltak skal plasserast i ein avstand på minimum 1,0 meter frå grenselinjene mot gbnr 212/107 og gbnr 212/109.**
3. **Fylling eller planering av terreng i ein avstand på 4,0 meter frå grenselinjene skal ikkje ha avvik større enn 1,5 meter frå opprinnleg terrengnivå.**
4. **Avstand mellom topp skjering og grenselinja mot veg skal vera minst 1,0 meter.**
5. **Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 04.03.2020, og i samsvar med godkjend VA-plan/ situasjonsplan.**
6. **Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Avkøyrsla skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og situasjonsplan.**
7. **Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og**

+/- 50 cm i horisontalplanet.

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

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

390/20, Løyve til oppføring av carportar - gbnr 137/66 Alver

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.02.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

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

359/20, Løyve til oppføring av driftsbygg til mjølkeproduksjon og gjødsellager - gbnr 107/2 Kolås

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav b) vert det gjeve løyve til oppføring av driftsbygning for mjølkeproduksjon og gjødselskum på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.03.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Eigar skal jamleg kontrollere at gjødsellageret fungerer som føresett og er tett mot lekkasje, jf. forskrift om husdyrgjødsel § 8 femte ledd.

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

1. Godkjent ferdigmelding for tilkopling til offentleg vatn og avlaup.
2. Dokumentasjon som syner at landbrukseininga har vore og kontrollert gjødsellageret, jf. forskrift om husdyrgjødsel § 8 fjerde ledd.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

336/20, Løyve til oppføring av driftsbygning - reiskapshus - gbnr 307/1 Brakstad indre
«Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 b) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av nytt reiskapshus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 16.03.20 i samsvar med teikningar motteke 16.03.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før tiltaket skal takast i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.»

259/20, Løyve til oppføring av garasje - GBNR 102/132 Vabø

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

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.03.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

335/20, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 209/43 Hageseter

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 06.03.20 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.

Før garasjen kan takast i bruk må det bli gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

212/20, Løyve til oppføring av garasje - GBNR 425/109 Haugland

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad for oppføring av garasje, bod og gangbru.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.01.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Gangbru skal oppførast i ikkje-brennbart materiale som til dømes stål, glass eller liknande. Ingen delar av omsøkt bygningsmasse som er i brennbart materiale skal oppførast nærmare eksisterande bygningsmasse enn 2 meter.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må visast på kart for oppdatering av kommunen sitt kartgrunnlag.

2. **Det skal dokumenterast kva materiale gangbru er oppført i, og nye teikningar skal sendast inn som viser dette.**

278/20, Løyve til oppføring av inngangsparti til ungdomshuset - gbnr 231/8 Bjørsvik
«Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av inngangsparti til ungdomshuset på Bjørsvik på følgjande vilkår:

1. *Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 03.03.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*

2. *Tiltaket skal ikkje takast i bruk før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve.»*

244/20, Løyve til oppføring av Minireinseanlegg - GBNR 424/222 Bø

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

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

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

1. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

286/20, Løyve til oppføring av redskapshus Vågstaule - gbnr 69/2 469/2

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

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert motteke 10.03.202 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Tiltaket skal ferdigstillast med ferdigattest.**

358/20, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 10/37 Rødland

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanens arealdel punkt 3.4.1, for oppføring av tilbygg på garasje.

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

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.08.19, 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. Vilkår i løyve frå Statens vegvesen, datert 19.12.19, må oppfyllest.

396/20, Løyve til oppføring av tilbygg med dispensasjon Kiwi butikk - gbnr 323/135 Frekhaug
«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for oppføring av tilbygg til Kiwi butikk på Frekhaug.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.08.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår sett av VA-ansvarleg i tidlegare Meland kommune må verte stetta.
3. Tiltakshavar er ansvarlig for at overvass-system i området fungerer etter oppføring av tiltaket, og vatn må leiast til næraste sluk. Tiltakshavar må dokumentere med bilete at utløpsrøyr er forskriftsmessig blinda og at kum er fylt med egna pukk/stein.
4. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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

1. Bilete dokumentasjon på at vilkår i løyve over er stetta.»

346/20, Løyve til oppføring av tilbygg og frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje på følgjande vilkår:

1. Ingen søknadspliktige endringar innafor eksisterande bygg.
2. Mogleg å snu på eigen grunn.
3. Høgdebegrensinga i plan- og bygningslova vert overheldd.
4. Løyvet gis til ein bueining.
5. Kun godkjent tilkomst skal nyttast. Plassen på nordsida av bustaden vert delt frå vegen slik at den ikkje kan stå fram som ei avkøyring.
6. Plan for flytting av kommunale hovudleidningar skal godkjennast av teknisk drift i Alver kommune før sjølve arbeidet med flytting av kommunale VA-leidningar finn sted.
7. Kommunale hovudleidningar plasserast ikkje nærare enn 4 meter til nabogrense. Ved nærare plassering, må det innhentast naboerklæring eller søkjast dispensasjon.
8. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 16.12.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

- 1. Godkjent plan for flytting av kommunale hovudleidningar frå teknisk drift i Alver kommune.**
- 2. Ved nærare plassering av kommunale hovudleidningar enn 4 meter til nabogrense, må det ligge føre naboerklæring eller vere gitt dispensasjon.**
- 3. Avfallsplan med krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.**
- 4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

374/20, Løyve til oppføring av tilbygg og støttemur - gbnr 323/168 Frekhaug

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.09.2020 som er mottatt 07.02.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Eksisterande vass- og avløpsleidningar skal leggst om slik det går fram av uttale datert 21.02.2020.**
- 3. Tilbygg og støttemur skal fundamenterast slik at det er mogleg å grava inntil tiltaka.**
- 4. Før arbeidet tek til skal avdelingsleiar Arne Helgesen ved avdeling for samferdsle, veg og VA kontaktast.**

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

- 1. Arbeidet med omlegging av VA-leidningar skal vera ferdigstilt og godkjend av avdeling for samferdsle, veg og VA.**
- 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

410/20, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 185/212 Isdal

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 27.03.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

416/20, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 185/213 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gitt løyve til tiltak for oppføring av tilbygg

til bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 25.03.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

317/20, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 238/9 Eknes indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg til bustad på gbnr 238/9 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.12.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før grunnarbeidet tek til skal kommunen si avdeling for samferdsle, veg og VA ved leiar Arne Helgesen varslast for vurdering av tiltak i forhold til kommunal vassleidning som går over eigedomen.

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

1. Arealoverføringa frå gbnr 239/13 til gbnr 238/9 som er godkjend i vedtak datert 04.03.2020, skal vera gjennomført.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

226/20, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad og bruksendring i underetasje - gbnr 188/110 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg til bustad og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i underetasjen på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.11.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen. For tilbygg kan plassering dokumenterast ved utmål frå eksisterande bygg.

329/20, Løyve til oppføring av tilbygg til driftsbygg med dispensasjon - gbnr 414/17 Soltveit

«Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, vert det gjeve dispensasjon frå planføre mål LNF-spreidd planføremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tilbygg til eksisterande driftsbygg på gbnr 414/17 Soltveit.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til eksisterande driftsbygg på gbnr 414/17 Soltveit på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.02.20 og teikningar motteke her 16.03.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. **Søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.»**

Grunngjevinga for vedtaket følgjar nedanfor i saksvurderinga.

223/20, Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande bustad - GBNR 323/305 - Frekhaug
Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.03.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

249/20, Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad - GBNR 419/22 Risnes
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggjegrænse mot sjø for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad.

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 07.10.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 17.10.2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 19/1928 vedtak 272/2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

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

ligge føre:

1. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig vassanlegg.**
2. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
3. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegg.**
4. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

339/20, Løyve til oppføring av tilbygg til reiskapshus - gbnr 307/1 Brakstad indre
«Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 b) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til reiskapshus på følgjande vilkår:

1. *Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 16.03.20 i samsvar med teikningar motteke 16.03.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*
2. *Før tiltaket skal takast i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.»*

152/20, Løyve til oppføring av tilbygg, garasje, låve og riving av uthus - gbnr 485/2
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg, garasje, låve og riving av uthus på følgjande vilkår:

1. **Før det vert gjeve igangsetjingsløyve må vegen vere opparbeida i samsvar med gjeldande kommunedelplan.**
2. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.05.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
3. **Før det vert gjeve igangsetjingsløyve må tilgang til vatn og avlaup/utslepp vere avklart.**

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

1. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg**
2. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.**
3. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

325/20, Løyve til oppføring av tilbygg, ombygging av bustad og etablering av avløpsanlegg - gbnr 184/1 Halsteinsdal

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

for oppføring av tilbygg, ombygging av bustad og etablering av avløpsanlegg, på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 16.12.2019 , med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindaug) skal oppfylla**

krava i TEK 17. Kjøkken, sanitærrum og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK §13-2 fjerde ledd).

3. **Avløpsanlegget skal utførast u samsvar med utsleppsløyve i sak 194/19 med vedtak datert 02.04.2019.**

227/20, Løyve til oppføring av vertikaldelt tomannsbustad - GBNR 172/208 Hopland
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.02.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 06.02.2020 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**
3. **Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.**
4. **Det må søkjast særskilt om støttemur langs veg.**

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

1. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
2. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
3. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.**
4. **Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**
5. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen. Alver kommune krev at innmålingsdata vert sendt inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).**

340/20, Løyve til oppretting av ny eigedom - gbnr 424/192 Bø

406/20, Løyve til påbygg av einebustad - gbnr 233/127 Eide indre
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for påbygg av einebustad på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal etablerast som vist i teikningar datert 09.11.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

293/20, Løyve til rehabilitering av skorstein på hytte - gbnr 444/7 Mangerneset
«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for rehabilitering av pipe til fritidsbustad på gbnr 444/7 på følgjande vilkår:

1. *Tiltaket skal plasserast i samsvar med søknaden, motteke 16.10.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*
2. *Ferdigattest/mellombels bruksløyve for installasjon av pipe skal søkjast om før*

tiltaket skal takast i bruk.»

271/20, Løyve til riving av delar av hytte og oppføring av tilbygg - gbnr 344/7 Skintveit

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 a) vert det gjeve løyve for riving av delar av hytte og oppføring av tilbygg og 2 altanar til hytte på følgjande vilkår:

1. *Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.02.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*

Det skal søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal takast i bruk.»

248/20, Løyve til riving av eldre våningshus - gbnr 116/68 Lauvås

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til riving av våningshus (BID 176314990) på eiedom gbnr 116/68. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. **Alt avfall skal leverast som næringsavfall til godkjent deponi.**

355/20, Løyve til riving av hytte, oppføring av ny hytte, anneks og basseng - gbnr 342/24 Eikeland

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for riving av hytte og anneks og til oppføring av hytte, anneks og basseng på følgjande vilkår:

1. *Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.01.20 motteke 06.03.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*
2. *Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 24.03.20 i sak 20/6382, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan motteke 04.03.20.*
3. *Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 2001000016 av 04.01.2001 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan i sak 20/6382, datert 16.12.19, motteke 4.03.20. Dimensjon på slamavskiljar skal vere 4 m³. Eigedommen skal inn i kommunal tømmeordning av slamavskiljar.*
4. *Vatn i basseng skal tømmast til sjøen. Då er det ikkje krav til deklorering av vatnet før tømming.*
5. *Det skal installerast vassmålar på eigedommen før tiltaket kan takast i bruk.*

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

1. *Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig vassanlegg.*
2. *Dokumentasjon for installert vassmålar.*
3. *Dokumentasjon for montert slamavskiljar på 4 m³ med plassering av anlegget med leidningar.*
4. *Faktisk plassering av tiltaka må vere målt inn, og SOSI-koordinatar sendt kommunen.»*

403/20, Løyve til skadefelling av gås på GBnr: 128/1 Leirvåg i Austrheim kommune

395/20, Løyve til skadefelling av gås, Gbnr 443/8, 443/5, 443/4, 443/9, 443/13, 443/10, 443/11, 443/12, 446/8, 446/9 Toska/ Manger

245/20, Løyve til utskifting av tak og kledning på steinløe - gbnr 496/1 Pletten

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til utskifting av tak og kledning på steinløe på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.11.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

356/20, Løyve til utslepp - fritidsbustad - gbnr 467/13 Namtveit

398/20, Løyve til utslepp - fritidsbustad gbnr 59/12 Bergfjord og 3 framtidige utleigehytter gbnr 59/2 Bergfjord

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for ein fritidsbustad på gbnr 59/12 Bergfjord og 3 framtidige utleigehytter på eigedom gbnr. 59/2 Bergfjord på følgjande vilkår:

1. **Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent slamavskiljar. Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning til sjø og koplast til djupvassleidningen frå servicebygget.**
2. **Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 10 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. **Utlegging av leidning i sjø skal godkjennast av Bergen og Omland Havn AS før arbeida tek til.**
5. **Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.**
6. **Eigedomen skal knytast til offentlig godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.**
7. **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.**
8. **Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må**

det liggje føre stadfesting frå montør, og koordinatar for plassering av anlegget.

375/20, Løyve til utslepp av avløpsvann - Gråvannrensseanlegg - gbnr 337/50 Søre Ådland
Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for gråvatn frå fritidsbustad på gbnr. 337/50 Søre Ådland på følgjande vilkår:

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

345/20, Løyve til utslepp for fritidsbustad gbnr 354/37 og 354/49 - endring av gjeve løyve

218/20, Løyve til utslepp GBNR 434/52 Grindheim

405/20, Løyve til utslepp gbnr 479/5,14,15,18 Tjore Nedre - slamavskiljar

391/20, Løyve til utslepp ny bustadtomt gbnr. 24/3 Fammestad

250/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 195/171 Leiknes

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for bustad på gbnr 195/171 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.**
2. **Ferdigattest skal liggja føre innan 30.06.2020.**

386/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 322/166 s.23-26 rekkjehus med 4 bueiningar hus 05 Mjåtveit

«Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for rekkjehus med 4 bueiningar på gbnr 322/166 seksjonar 23, 24, 25 og 26 på følgjande vilkår:

1. *Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.*
2. *Ferdigattest skal liggje føre innan 02.03.2022.*
3. *Resten av felles utomhus godkjent i sak 16/3007 DS 02/2017 vert ferdig utbygd og avslutta med ferdigattest innan 02.03.2022.*
4. *Dokumentasjon for innlevering av byggeavfall skal sendast inn.*
5. *SOSI-koordinater for VA-leidningar skal sendast inn før ferdigattest kan utstedast.*
6. *Det skal skje fysisk avgrensning av vidare anleggsområde i samsvar med vedlagt situasjonsplan motteke 31.03.20.»*

254/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 323/611 del av tomannsbustad BK06 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for del av tomannsbustad på gbnr 323/611 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: halvparten av tomannsbustad BK06 med adresse Elvavegen 49 og gbnr 323/611**
2. **Ferdigmelding for VA-tilkopling med SOSI-koordinatar skal liggje føre, og vere godkjent, før ferdigattest kan gjevast.**
3. **Ferdigattest skal liggje føre innan 01.05.2020**

255/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 323/613 del av tomannsbustad BK07 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for del av tomannsbustad BK07 på gbnr 323/613 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: halvparten av tomannsbustad BK07 med adresse Elvavegen 53 og gbnr 323/613.**
2. **Ferdigmelding for VA-tilkopling med SOSI-koordinatar skal liggje føre, og vere godkjent, før ferdigattest kan givast.**
3. **Søknad om ferdigattest skal liggje føre innan 01.05.2020**

281/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 477/89 s-1-4 Solheim Vestre

«Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for 4mannsbustad på gbnr 477/89 på følgjande vilkår:

1. *Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket: 4mannsbustad med tilhøyrande sportsbodas på tomt 2 BK02.*
2. *Ferdigattest skal liggje føre innan 19.02.2021.*
3. *Før det vert søkt om ferdigattest, skal det liggje føre ferdigattest på sikringsmur på gbnr. 477/35, saknr: 18/2581.*
4. *Før det vert søkt om ferdigattest, skal det liggje føre dokumentasjon på ferdigstilling av veg1 og 2 med VA-anlegg innanfor Hylla bustadfelt godkjent*

på gbnr 477/79 i sak 18/1848.

5. *Før det vert søkt om ferdigattest skal det liggje føre avfallsplan og oppdatert gjennomføringsplan.*
6. *Det skal moterast permanent sikring av uteareal og leikeplass.*
7. *Tiltaket skal sikrast med anleggsgjerde mot anleggsområde.*
8. *Asfaltering skal vere ferdig»*

282/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 477/90 Solheim Vestre

«Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for 4mannsbustad på gbnr gbnr 477/90 seksjonar 1-4 på følgjande vilkår:

1. *Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket: 4mannsbustad med tilhøyrande sportsbodar på tomt 3 BK02.*
2. *Ferdigattest skal liggje føre innan 19.02.2021.*
3. *Før det vert søkt om ferdigattest, skal det liggje føre ferdigattest på sikringsmur på gbnr. 477/35, saknr: 18/2581.*
4. *Før det vert søkt om ferdigattest, skal det liggje føre dokumentasjon på ferdigstilling av veg1 og 2 med VA-anlegg innanfor Hylla bustadfelt godkjent på gbnr 477/79 i sak 18/1848.*
5. *Før det vert søkt om ferdigattest skal det liggje føre avfallsplan og oppdatert gjennomføringsplan.*
6. *Det skal moterast permanent sikring av uteareal og leikeplass.*
7. *Tiltaket skal sikrast med anleggsgjerde mot anleggsområde.*
8. *Asfaltering skal vere ferdig»*

Ansvarleg søkjar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt, med unntak av nokre mindre vesentlege arbeid. Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka 18/2502 DS 71/2019, datert 11.04.19

Ansvarleg søkjar har stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleiksnivå til å takast i bruk.

Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket: 4 mannsbustad med sportsbodar.

Ansvarleg søkjar har opplyst tidspunkt for ferdigstilling til: 19.02.2021.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.02.20.

VURDERING

Kommunen legg motteken dokumentasjon til grunn og vurderer at det står att mindre vesentleg arbeid, og finn etter ei samla vurdering at det kan skrivast ut mellombels bruksløyve for [heile/delar] av tiltaket.

Skildring

Adresse:	Austesundvegen 42 A,B,C og D
Bygningstiltak:	4 mannsbustad
Bygningsnummer:	300744689
Bruksareal:	344 m2
Avløp:	kommunalt
Vatn:	kommunalt
Tal på r�ykl�p:	2

Oppfølging av mellombels bruksløyve

Dersom søknad om ferdigattest ikkje ligg føre innan opplyst frist skal kommunen gje pålegg om ferdigstilling. Pålegg om ferdigstilling kan gjennomførast ved sanksjoner.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve.

Regelverk

-   Krav til sluttkontroll og ferdigattest følgjer av plan- og bygningslova (pbl)   21-10.
-   Kommunen kan gje mellombels bruksløyve f r ferdigattest, jf. pbl   21-10 tredje ledd.
-   Kommunen skal følgje opp mellombels bruksløyve som er gått ut på dato og eventuelt gi pålegg om ferdigstilling, jf. pbl kapittel 32.
-   Viss du skal endre bruken av bygningen krev dette søknad, jf. pbl   20-1 bokstav d).

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/5962.

235/20, Mellombels bruksløyve - resten av næringsbygg - GBNR 310/85 Holme

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for resten av næringsbygg på Holme på gbnr 310/85 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld resten av tiltaket: næringsbygg med daglegvarebutikk med frisørsalong.**
2. **Permanent tilkopling til kommunalt vatn og avlaup må gjennomførast og dokumenterast før ferdigattest kan gjevast.**
3. **SOSI-data på VA-leidningar skal leverast inn på VA-avdelinga i lag med ferdigmelding for røyrleggjararbeid.**
4. **Belysning av søndre fasade, opparbeiding av utomhus på sørside av bygget med overvasshåndtering, fortau og asfaltering skal gjennomførast før ferdigattest skal gjevast.**
5. **Ferdigattest skal liggje føre innan 04.12.20.**

323/20, Mellombels bruksløyve Blokk D felt BKS1 Langheiane felt B8 - gbnr 188/775 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for Blokk D felt BKS1 i reguleringsplan langheiane felt B8 og B9/planid.: 1263-201602 på eigedom gbnr. 188/775, bruksløyve gjeld for BKS1 med tilhøyrande anlegg. Mellombels bruksløyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: BKS1 (Blokk D) med tilhøyrande anlegg.**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 30.06.2020.**

Vi ber om at det ved søknad om ferdigattest vert sendt inn koordinatar i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

394/20, Mellombels bruksløyve infrastruktur VVA for felt BK01 og BK04 - gbnr 137/203 Alver
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for delar av felles teknisk infrastruktur innan reguleringsplan Sundheim. Bruksløyve gjeld delar av infrastruktur knytt til rekkefølgjekrav § 2.3.2 felt BK01 og § 2.3.5 felt BK04 på eigedom gbnr. 137/203. Mellombels bruksløyve vert gjeve på følgjande vilkår::

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket:**
 - Veg f_KV04 og f_KV05
 - Gangareal f_G01
 - Gangareal f_G03
 - Parkeringsplass PP01
 - Leikeareal f_LEIK01
 - Aktuell del av uteareal f_UA01
 - Kommunalteknisk anlegg f_ØK01
 - Vass- og avlaupsleidningar i feltet
2. **Det er i søknad opplyst tidspunkt for søknad om ferdigattest til: 31.01.2021.**

Ved søknad om ferdigattest skal det sendast inn dokumentasjon på faktisk plassering av tiltaket i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

326/20, Mellombels bruksløyve kjellerleilighet - gbnr 188/547 Gjervik ytre
Med heimel i plan- og bygningslova frå 1985 vert det gjeve mellombels bruksløyve for kjellerleilighet på gbnr 188/547 .

301/20, Mellombels bruksløyve tilbygg - gbnr 185/212 Isdal
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tilbygg og terrasse på gbnr 185/212 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: heile tiltaket**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 01.05.2020.**

268/20, Mellombels bruksløyve Veg og VA-anlegg - GBNR 477/79 Solheim vestre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for veg og VA-anlegg innan reguleringsplan Hylla Bustadfelt/planid.: 12602018000500, gbnr gbnr 477/79 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: heile**
2. **Vi ber om at det ved søknad om ferdigattest vert levert inn koordinatar i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk**

3. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.01.2021

253/20, Mellombels dispensasjon for etablering av parkeringsplass med tilhøyrande avkjørsler og tilkomstveg - gbnr 188/408 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 19-3 vert det gjeve mellombels dispensasjon får områdeplan Knarvik Sentrum for etablering av mellombels parkering, avkøyrslø og tilkomstveg på eigedom gbnr. 188/408.

Dispensasjonen er mellombels, og søker må ved pålegg, utan utgift for avdeling Plan- og byggesak i Alver kommune, fjerne eller endre det utførte eller opphøre mellombels tillatt bruk og dersom det vert kravd og eventuelt gjenopprette opphavleg stand jf. plan- og bygningslova § 19-3.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav I vert det gjeve løyve til etablering av mellombels parkeringsplass, avkøyring og køyretilkomst på eigedom gbnr. 188/408. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.01.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Løyvet er mellombels og har varighet i 2 år frå vedtaksdato.**
- 3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

252/20, Midlertidig tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 188/408 Gjervik ytre

Vedtak:

Alver kommune gjev løyve til søknad om midlertidig avkjørsel til kommunal veg med heimel i veglova §§ 40 til 43.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktsone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsone skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsle.

035/20, Miljøsak GBNR 453/8,17 Boga - Minireinseanlegg - søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - godkjenning

327/20, Plansak Kommunedelplan for Knarvik - Alversund med Alverstraumen - planid 1263201701 - avvisning av klage - oversending av klage for endeleg avgjerd

Vedtak:

Klage av 09.02.20 over avvisningsvedtak av 06.02.20 vert ikkje teke til følge. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, 2.ledd, jf. plan- og bygningslova § 11-15.

Klage over avvisningsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

385/20, Pålegg om retting og varsel om tvangsmulkt - lekkasje frå slamkum - gbnr. 421/16 Sylta Indre.

371/20, Rammeløyve med dispensasjon til oppføring av einebustad - gbnr 102/130 Vabø «Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn § 4.3 med omsyn til takform i reguleringsplanen for oppføring av einebustad på gbnr 102/130 Vabø.

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.03.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar datert 4.03.2020.*
- 2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.*
- 3. Tiltaket skal knytast til kommunalt kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 12.11.13 i sak 2013/333, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.*
- 4. Tiltaket skal knytast til privat vassanlegg i samsvar med vedtak av 12.11.13, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.*
- 5. Tiltaket får tilkomst via regulert kommunal veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 22.10.2013 godkjent situasjonsplan.*

Før det vert gjeve igangsettingsløyve skal det sendast søknad om dette. Det skal ikkje søkjast på nytt om tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg, men det skal sendast oppdatert situasjonsplan med leidningar for både privat vatn og kommunalt avlaup med tilkoplingspunkter.

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg avlaupsanlegg.*
- 2. SOSI-koordinatar på privat vassleidning.*
- 3. Dokumentasjon på at kvalitet av drikkevatt i felles privat vassanlegg er i samsvar med PBL § 27-1.*
- 4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for*

oppdatering av kommunen sitt kartverk.»

279/20, Svar på søknad om bygging av landbruksveg vegkl 7 - gbnr 38/7 Hodne
Med heimel i Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier av 28.05. 2015 og Naturmangfallova § 7 godkjenner Alver kommune bygging av landbruksvegen i vegklasse 7 som omsøkt. Det vert elles synt til det som kjem fram i vurderinga og set følgjande vilkår før arbeidet med vegen kan startast opp: Det skal leggst fram plan med tidsfrist som skal leggst fram for godkjenning av kommunen for tilbakeføring til jordbruksareal av Sjomyra før arbeidet med landbruksvegen kan starta opp.

Løyve til bygging av denne vegen er gjeldane i 3 år frå dags dato

362/20, Svar på søknad om landbruksveg - gbnr 107/2 Kolås

350/20, Svar på søknad om motorferdsel i utmark

393/20, Søknad om fritak for gjødselplan - GBNR 309/1, 3, 4 og 5 Hjertås

321/20, Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 123/143 Risa

Vedtak:

Alver kommune gjev avkjøringsløyve til kommunal veg i samband med oppføring av tomannsbustad på gbnr 123/143 med heimel i veglova §§ 40 til 43.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstiller tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle min. 200 mm. og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktsonen kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsla.
- Løyvet er gitt med føresetnad om at det skal vere mogleg å snu på eigen grunn ved 4 parkerte bilar.

056/20, Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - GBNR 126/3 Hope

Vedtak:

Alver kommune gjev løyve til søknad om utvida bruk av eksisterande avkjørsel til kommunal veg kv1129 med heimel i veglova §§ 40 til 43.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§

40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.

- Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsla.
- Avkøyrsla skal i tillegg kunne nyttast for tilkomst til landbruksareal via eksisterande landbruksveg knytt mot dagens avkøyrsla. Dette punktet føreset ein privatrettsleg avtale som sikrar vegrett til gjeldande landbruksareal.

270/20, Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 434/52 Grindheim

Vedtak:

Alver kommune gjev løyve til søknad om ny avkøyrsla til kommunal veg med heimel i veglova §§ 40 til 43.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsla.
- Sikt og tverrprofil for avkøyrsla skal vere opparbeida i samsvar med krava som ligg ved løyvet.

275/20, Tillatelse til utvida bruk av avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 424/192 Bø

Vedtak:

Alver kommune gjev løyve til søknad utvida bruk av eksisterande avkøyrsla til kommunal veg med heimel i veglova §§ 40 til 43.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein

skal kunne snu på eigen grunn.

- Siktsona kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsla.
- Del av bakkemur i siktsona skal fjernast slik at kravet til sikt for fartsgrense 50km/t, 3mx45m, er innfridd. Det må samstundes søgast for at grøfta vert oppretthaldt etter siktutbetring

241/20, Utsleppsløyve for einebustad - GBNR 58/177 Lygre indre

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for einebustad på gbnr. 58/177 Lygre indre 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 6 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 felleisleidning 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.**

292/20, Utsleppsløyve for fritidsbustad - gbnr 102/19 Vabø

349/20, Utsleppsløyve for fritidsbustad - gbnr 339/13 Gaustad

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 339/13 Gaustad 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 egedomen vert gitt for 5 pe.
 3. Det skal til ein kvar tid ligga 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. Egedomen 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.

294/20, Utsleppsløyve for fritidsbustad - gbnr. 10/25 Rødland

300/20, Utsleppsløyve for fritidsbustad - gbnr. 15/11 Rød

402/20, Vedtak om stans av utslepp av gråvatn og varsel om tvangsmulkt - GBNR 199/10 Haukås

420/20, Ferdigattest garasje - gbnr 438/55 Helland

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

gbnr 438/55.

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

421/20, Løyve til arealoverføring på vilkår gbnr 483/3 Haukeland nordre

318/20, Løyve til oppføring av kai og flytebrygge som sjølvbyggjar - gbnr 357/33 Sætre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av kai og flytebrygge som sjølvbyggjar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.03.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Brygga må flombelysast eller påmonterast blinkande gule lys på den enden som vender ut mot farvatnet og elles oppfylle krava satt i vilkår 5 i løyvet frå Bergen Havn.

3. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

419/20, Løyve til oppføring av støttemur - gbnr 172/208 Hopland

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan rev. A datert 20.01.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Minste avstand mellom mur og grenselinje mot veg skal vera 0,5 meter.**
- 3. Mur skal siktrast med gjerde og nødvendig rassikring skal utførast.**

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

- 1. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**

423/20, Løyve til rehabilitering av skorstein - gbnr 232/13 Storsæter

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for rehabilitering av pipe til fritidsbustad på gbnr 232/13 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med søknaden, motteke 06.03.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*
- 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for installasjon av pipe skal søkjast om før tiltaket skal takast i bruk.»*

422/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 322/273 s.1-10 hus A felt B5 Mjåtteit

«Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for blokkbebyggelse med 10 leiligheter på gbnr gbnr 322/273 seksjonar 1-10 på følgjande vilkår:

- 1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.*
- 2. Bustader som er tatt i bruk med tilhøyrande leikeplass, parkeringsareal skal avgrensast frå byggjeområde/brakkar med gjerde, slik det er vist i situasjonsplan datert 08.04.20, motteke 16.04.20.*
- 3. SOSI-data for VA-anlegg skal sendast inn før ferdigattest kan utstedast.*
- 4. Sluttrapport for avfallsplan skal sendast inn før ferdigattest kan utstedast.*
- 5. Utomhus godkjent i sak 18/1742 DS 227/2018 den 13.09.18 skal vere avslutta med ferdigattest.*
- 6. Ferdigattest skal liggje føre innan 31.12.2021».*

Arkiv:

JournalpostID: 32T

Saksbehandlar:

Dato: 22.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
057/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggende saker:

014/20, Stadfesting av Radøy kommune sitt vedtak om dispensasjon og endring av gitt løyve på vilkår - GBNR 445/7 Manger/Selfallet

015/20, Vedtak - Byggesak - Alver - GBNR 311/29 og 311/1 Øvre Tveit - dispensasjon - arealoverføring

016/20, Vedtak i klagesak- gbnr 188/66 - Gjervik ytre - Nybygg og veg



Adressatar etter liste

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hilde Skogli, 5557 2363

Byggesak - Radøy kommune - 45/7 - Manger - Selfallet - tilkomstveg

Vi viser til klagane de har sendt inn i samband med ovannemnde klagesak. Vidare viser vi til Radøy kommune si oversending av klagesaka, mottatt her den 18.12.2019.

Vedtak:

Fylkesmannen i Vestland stadfester Radøy kommune sitt vedtak datert 14.10.2019, sak 267/2019, dispensasjon og endring av gitt løyve på vilkår.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til etablering av felles veg og VA-anlegg for Selfallet bustadfelt, jf. vedtak datert 07.02.2007. Endringa gjeld høgdeplassering av vegen.

Tidlegare Radøy kommune, no Alver kommune, gav den 14.10.2019 dispensasjon og løyve til endring på vilkår.

Vedtaket vart klaga på av Ole Kristian Hellesøy ved e-post datert 28.10.2019, Arne Thilesen og Kristine Mangersnes ved brev datert 03.11.2019, Arild Tangedal og Fredrik Haugland ved brev datert 30.11.2019, Christian Fanebust ved e-post datert 03.11.2019, og Gavin S. Williams og Linda Nimark, samt Werner og Torill Oset ved e-post av 04.11.2019.

Gjennomgåande i alle klagane er at dei vilkåra som er stilt i vedtaket ikkje aksepterast. Vi visar til klagane i si heilskap.

Advokatfirmaet Hammervold Pind AS har, på vegner av tiltakshavar, sendt inn merknadar til klagane, i brev datert 14.11.2019.

Klagesaka vart handsama av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte den 11.12.2019, under sak 063/2019. Klagane vart ikkje tekne til følge. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Når det gjeld saka si bakgrunn elles, viser vi til dokumenta i saka. Vi føreset at de er kjende med desse. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17.



Regelverk og plangrunnlag

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, også om det ligg føre nye omstende, jf. fvl § 34 andre ledd.

Området er omfatta av plan nummer 126020060000400 – Selfallet.

Det er søkt om dispensasjon for bygging av veg 1 med avvikande høgde i høve til reguleringsplanen, jf. pbl § 19-1. Det er opplyst at vegen er bygd ca. 65-70 cm høgare enn det som reguleringsplanen legg til grunn. Endringssøknaden inneber at vegen får endra plassering i høgde frå +0,54 til -0,02.

Dispensasjon

Det følger av pbl § 19-2 at kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå reglar fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Vilkår for dispensasjon, som begge må vere oppfylte, går fram av pbl § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Det går fram av pbl § 19-2 første ledd andre punktum at *«[d]et kan settes vilkår for dispensasjonen.»*

Føresetnaden for å stille vilkår er at dei alminnelege vilkåra for dispensasjon er oppfylte. Vilkår må ligge innanfor ramma av plan- og bygningslova sitt føremål, og innanfor føremålet med føreseigna som det dispenserast frå. Vilkår må stå i sakleg samanheng med løyvet, og ikkje vere urimeleg tyngande. Rekkevidda av høvet til å setje vilkår er det same som den alminnelege forvaltningsrettslege vilkårs læra, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Fylkesmannen si vurdering

Slik vi forstår klagane er dei ikkje knytt til sjølve dispensasjonsspørsmålet, men til dei vilkåra som er stilt i vedtaket. Det er derfor gyldigheita av vilkåra vi vil ta stilling til i vår vurdering.

For ordens skuld vil vi likevel vise til at vi finn å kunne slutte oss til kommunen si vurdering av dispensasjonsspørsmålet slik det går fram i vedtak datert 14.10.2019. Vi finn at omsyna bak byggehøgda i reguleringsplanen ikkje vert *«vesentlig tilsidesatt»* dersom ein gir dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Vidare finn vi at fordelane ved dispensasjon er *«klart»* større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I vedtak datert 14.10.2019 har kommunen gitt dispensasjon på følgjande vilkår:

«1. Fortau skal ferdigstilles med fall mot vegbane.

2. Det skal etablerast rist på ca. 5 meter bredde for håndtering av overvann foran avkjørsel til bnr. 426, 434 og 439, samt etableres ny overvannskum ved enden 426. Ny overvannskum skal ha påkobling mot eksisterande overvannskum i grensen mellom gangveg og bnr. 431. Frå rist ved 439 til ny overvannskum ved enden av 426 skal det etablerast overvannsleidning»

Kommunen viser til at vilkåra som er stilt i vedtaket skal sikre at overvatn blir løyst i vegarealet og dermed ikkje medfører auka ulemper for naboar. Grunnen til dette er merknadar til nabovarsel frå eigedomane, som i stor grad gjekk ut på utfordringar knytt til overvatn.



Vilkår 1 – fortau med fall mot vegbane

Klagarane meiner at fortau med fall mot vegbane vil forverre avkøyrsla til dei råka eigedomane grunna økt høgdeprofil på avkøyrslane. Dei meiner og at eit slikt fortau ikkje er hensiktsmessig eller trygt på generelt grunnlag, på bakgrunn av at born mellom anna sykklar og spelar ball på fortauet.

Kommunen skriv følgjande ved handsaming av klagesaka:

«Det er Rådmannen si vurdering at etablering av fall mot veg ved asfaltering vil innebære ein marginal endring i høgdeforskjell frå dagens situasjon. Fall mot vegbanen vil sikre at vatn som kjem ned i vegarealet ikkje blir leia inn på eigedomane. Sjølv om det i klageomgangen kjem fram at eigedomane ikkje har eit stort problem med dette i dag, vil vilkåret sikre at ved endra vassmengd i framtida vil overflatevatn løysast på vegeigedomene.»

Fylkesmannen har ikkje vesentlege merknadar til dette. Sjølv om det ikkje er noko stort problem med overvatn per dags dato, kan det endre seg i framtida. Vi finn at vilkåret har sakleg samanheng med dispensasjonen, og at det ikkje er urimeleg tyngjande. Vi har forståing for merknadane dykkar knytt til tryggleik for born og unge, men vi legg til grunn at det gjeld ei marginal auke av høgde, som ikkje vil få konsekvensar for tryggleiken til dei som bruker fortauet.

Vilkår 2 – etablering av rist

Klagarane ønskjer ikkje at det etablerast rist i deira avkøyrslane. Dei viser til at ei rist på 5 meter harmonerer dårleg med etablert avkøyrslane med større breidde. Det er heller ikkje problem med overvatn per i dag.

Kommunen visar til at ei endring i veghøgda vil føre til at overvatn i større grad vert leia til eigedomane på sørsida av vegen. For å få overvatn vekk frå eigedomane må det etablerast rist ved avkøyrslane til bnr 439, 434 og 426. Vidare skriv kommunen følgjande:

«Vidare blei det i vedtaket satt ei avgrensing på at risten ikkje skulle vere meir enn 5 meter. Dette fordi kommunen ikkje har praksis for å gje løyve til avkjørslar med ei breidde på meir enn 5 meter og ein kan dermed ikkje stille vilkår om at utbyggjar skal stå for ristar med ein lenger breidde enn dette når avkjørslane er opparbeidd i strid med løyve og dermed er ulovleg.

I dei klagane som ikkje akseptera vilkåret om ristar kjem det fram at ristan på 5 meter harmonerer dårleg med etablert avkjørsel med større breidde og vidare at overvatn ikkje er eit problem i dag.

Rådmannen finn at det ikkje kan takast omsyn til at avkjørslane er større enn 5 meter når desse er etablert i strid med byggeløyve.

Vidare kjem det fram av klagane at overvatn frå vegen ikkje er eit stort problem i dag, og at det som kjem av vatn skyldast den generelle høgdeprofilen på vegeigedomene, og ikkje sjølve høgda på vegen. Vegen ligg i delar av det aktuelle strekket høgare enn eigedomane på begge sider, rådmannen finn det som klart at i den grad det renn vatn inn på eigedomane er det overflatevatn frå vegen.

Sjølv om det kjem fram i klagen at det ikkje er eit problem med overflatevatn i dag er det viktig at overflatevatn blir handtert og leda vekk frå bustader og andre bygg som kan skadast av vatn. Rådmannen finn dermed at vilkåra sikrar at overflatevatn blir leda vekk frå andre eigedomar og til kum, og såleis ikkje medføre ei auka ulempe med endra høgdeplassering av vegen.»



Fylkesmannen har ikkje vesentlege merknadar til dette. Vi finn at vilkåret om etablering av rist har sakleg samanheng med dispensasjonen og ikkje er urimeleg tyngande. Sjølv om det er opplyst at det ikkje er eit stort problem med overflatevatn i dag, er det som kommunen skriv viktig at overflatevatn vert handtert og ført vekk frå bustader og andre bygg som kan skadast.

Oppsummering

Begge vilkåra er stilt for å bøte på problematikk knytt til overvatn som på sikt kan oppstå for kringliggande eigedomar og skal sikre at overvatn blir løyst i vegarealet. Vi finn etter ei konkret vurdering at begge vilkåra som er sett ligg innanfor ramma av plan- og bygningslova sitt føremål, og innanfor føremålet med føresegna som det dispenserast frå. Vi finn vidare at vilkåra står i sakleg samanheng med dispensasjonen/løyvet, og at dei ikkje er urimeleg tyngande. Kommunen hadde derfor høve til å setje dei aktuelle vilkåra i samband med vedtak datert 14.10.2019.

Etter ein gjennomgang av saka har ikkje Fylkesmannen funnet grunnlag for å setje til sides Radøy kommune sitt vedtak datert 14.10.2019, sak 267/2019, dispensasjon og endring av løyve, på vilkår. Klagane har ikkje ført fram.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Hilde Skogli
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Advokatfirmaet Hammervoll	Postboks 6613 St Olavs plass	0129	OSLO
Pind AS			
Alver kommune	Havnevegen 41 A	5918	FREKHAUG

**Mottakarliste:**

Torill Sandnes Oset	Selfallet 119	5936	Manger
Gavin Stuart Williams	Selfallet 117	5936	MANGER
Arne Thilesen	Selfallet 134	5936	MANGER
Ole-Kristian Hellesøy	Selfallet 123	5936	Manger
Anna Madeleine Linda Nimark	Selfallet 117	5936	MANGER
Fredrik Haugland	Selfallet 132	5936	MANGER
Christian F Glomnes	Selfallet 136	5936	Manger
Arild Tangedal	Selfallet 130	5936	MANGER
Kristine Mangersnes	Selfallet 134	5936	Manger
Werner Oset	Selfallet 119	5936	Manger



Alf Rykkje
Vestbygdvegen 288
5919 Frekhaug

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hilde Skogli, 5557 2363

Byggesak - Alver - 311/29 og 311/1 - dispensasjon - arealoverføring

Vi viser til klage datert 19.12.2019. Videre viser vi til Alver kommune sin oversendelse av klagesaken, mottatt her den 17.02.2020.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester Meland kommune sitt vedtak av 26.11.2019, sak 103/2019.

Sakens bakgrunn

Det ble søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen for overføring av et areal på 450 m² fra landbrukseiendommen gbnr 311/1 til boligeiendommen gbnr 311/29.

Tidligere Meland kommune, nå Alver kommune, ga dispensasjon for overføring av deler av arealet, ca. 200 m² i vedtak datert 26.11.2019, sak 103/2019. Det ble ikke gitt dispensasjon for overføring av det resterende omsøkte arealet.

I brev datert 19.12.2019 har du klaget på den delen av vedtaket som gjaldt avslag. Du ønsker at det skal innvilges dispensasjon også for det resterende arealet, og du mener at vilkårene for dette er oppfylt. Du viser til at eieren av tomten det skal overføres areal fra er enig i at arealet bør overføres slik at det blir renere linjer på tomten. Slik situasjonen er nå blir det et unaturlig skille av tomt. Området sør for veien kan heller ikke brukes til noe annet enn parkering, da det er fjell, stein, og skog der. Det kan derfor ikke brukes til for eksempel gårdsdrift og annet. Du anfører også at du taper økonomisk på at det resterende arealet nektes overført. Vi viser til klagen i sin helhet.

Klagesaken ble behandlet av Alver kommune v/ Utval for areal, plan og miljø i møte den 05.02.2020, under sak 014/20. Klagen ble ikke tatt til følge. Vedtaket var enstemmig. Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen mottok tilleggsmerknader fra deg den 11.03.2020. I merknadene skriver du at du synes det er merkelig at kommunen gir avslag, når du og nåværende eier er enige i arealoverføringen. Du viser til at nåværende eier aldri har brukt dette området, og har ikke bruk for det. Du har alltid hatt vedlikehold på arealet, og ved å overføre dette til deg, blir det klarere linjer på



tomten. Du viser til flyfoto hvor det er markert viser hvordan eiendommen har blitt disponert. Slik du ser det vil arealoverføringen verken gå utover landbruksproduksjon, friluftsliv, skogbruk eller naturområder. Denne plassen er i dag planert, gruset, og blitt brukt som parkeringsplass/vedlagring. Dette har ingenting med personlig vinning å gjøre, men er ønskelig for å få orden på tomten, slik den alltid har blitt disponert. Vi viser til merknadene i sin helhet.

Når det gjelder sakens bakgrunn for øvrig, viser vi til sakens dokumenter. Vi forutsetter at du er kjent med disse. Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. fvl § 17.

Regelverk og plangrunnlag

Forvaltningsloven gjelder for Fylkesmannens saksbehandling, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saken, herunder også nye omstendigheter, jf. fvl § 34 andre ledd.

Plangrunnlag

Eiendommen som arealet skal overføres fra er en landbrukseiendom. Eiendommen som arealet skal overføres til er en bebygget boligeiendom. Begge eiendommene har status LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål), med spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel. Arealoverføringen krever dispensasjon fra bestemmelsene om tomteutforming og høyeste tillatte arealoverføring i disse områdene, jf. kommuneplanen pkt. 3.2.1 og pbl § 19-2.

Dispensasjon

Det fremgår av pbl § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra regler fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Vilåårene for å gi dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Loven stiller med dette opp to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. I forarbeidene til plan- og bygningsloven fremheves det at dispensasjon fra arealplaner reiser særlige spørsmål. Slike planer har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunestyret som er kommunens øverste folkevalgte organ. Planene omhandler konkrete forhold knyttet til arealutnyttelse innenfor et bestemt område. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike en gjeldende plan.

Av forarbeidene fremgår det videre at ut ifra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. På denne bakgrunn er det høy terskel for å gi dispensasjon fra en gjeldende plan.

Miljøverndepartementet har i brev av 26.10.2009 uttalt at av hensyn til det lokale selvstyret skal fylkesmennene i saker som gjelder dispensasjon fra planer være *«svært tilbakeholdne med å omgjøre kommunenes avslag på søknad om dispensasjon»*

Fylkesmannens vurdering

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra bestemmelser til arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel, for å få overført areal fra landbrukseiendom til boligeiendom, jf. pbl § 11-11 nr. 2, 11-7 nr. 5 bokstav b og § 19-2.



I vedtak av 26.11.2019 innvilget kommunen delvis søknaden, ved at det ble gitt dispensasjon for arealoverføring av deler av arealet, ca. 200 m². Det ble samtidig gitt avslag på det resterende arealet, ca. 200 m², og det er denne delen av kommunens vedtak som er påklaget.

Da det kun er den delen av vedtaket som gjelder avslag som er påklaget, er det kun den delen av vedtaket Fylkesmannen vil ta stilling til i det følgende. Vi vil likevel for ordens skyld vise til at vi ikke har merknader til at kommunen har gitt dispensasjon for overføring av deler av arealet slik det går frem av vedtaket, jf. § 19-2.

Vi vil i det følgende ta stilling til om vilkårene for å dispensere fra arealformålet også er oppfylt for det resterende arealet som er omfattet av søknaden.

Kommunen har avslått dispensasjon for arealoverføring av det resterende arealet fordi de mener at fordelene ved å dispensere fra arealformålet når det gjelder denne delen av arealet, ikke er «klart» større enn ulempene, jf. § 19-2.

I vedtak av 26.11.2019 skriver kommunen følgende:

«Når det gjeld arealet som er brukt som tilkomstveg og arealet sør for vegen, kan ikkje rådmannen sjå kva fordelar som talar for å overføre dette arealet til gbnr. 11/29, anna enn private fordelar. Vi kan dermed ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er «klart» større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon for heile det omsøkte arealet er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.»

Videre skriver kommunen følgende under behandling av klagesaken den 05.02.2020:

«Arealoverføringa av dei resterande 250m² til tilkomstveg og areal sør for vegen er grunngjeven i private fordelar. Sjølv om tiltakshavar kan vise til dokumentasjon på at det er han som grunneigar som har rett til å bære eige og drifte arealet, så er dette privatrettslege tilhøve som kun gir private fordelar for bustadeigedomen.

Vidare har arealet sør for vegen ein naturleg tilknytning til landbrukseigedomen, mens vegen vil skilje det frå bustadeigedomen. Administrasjonen er av den oppfatning om at det er ein ulempe om arealet vert overført til bustadeigedomen.»

Fylkesmannen vil vise til at det stilles strenge krav i pbl § 19-2. Ved å gi dispensasjon gjøres det unntak fra gjeldende regler. Det må foreligge særegne omstendigheter for å kunne si at vilkårene er oppfylt. Det vil i hovedsak være fordeler knyttet til samfunnsmessige og allmenne interesser av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som kan tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen. Vi har forståelse for argumentene som fremsettes i klagen, men vi er etter en samlet vurdering enig med kommunen i at det ikke er vist til relevante og objektive fordeler som er «klart» større enn ulempene ved å dispensere fra arealformålet i dette tilfellet, jf. § 19-2.

Som det følger av kommunens begrunnelse er planmyndighetene ikke enig at ønsket ditt om større tomt, gir noen vesentlig bedre arrondering av eiendommen, men at eiendomsgrensene mer naturlig støter mot veg. Høyeste tillatte arealoverføring i disse områdene er 200 m², og kommunen har til at en slik begrensning også gir den beste eiendomsutformingen. Vi ser at det kan være ulike oppfatninger om dette, men at dette er en vurdering kommunen har myndighet til å avgjøre.



Vi vil også vise til at Fylkesmannen skal være svært tilbakeholden med å omgjøre kommunens avslag på søknad om dispensasjon.

Vilkårene for å dispensere fra arealformålet er etter dette ikke oppfylt, jf. § 19-2. Vi finner ikke grunn til å ta stilling til om hensynene bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt, da begge vilkårene i § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Vi kan utover klagegrunnene deres heller ikke se at det foreligger andre grunner for omgjøring eller oppheving.

Oppsummering

Etter en gjennomgang av saken har ikke Fylkesmannen funnet grunnlag for å sette til side Meland kommune sitt vedtak av 26.11.2019, sak 103/2019. Klagen har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Hilde Skogli
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune	Havnevegen 41 A	5918	FREKHAUG
Tor Helge Thorvaldsen	Vestbygdvegen 284	5919	Frekhaug



Ingar Hopland
Kvassnesvegen 28
5914 Isdalstø

Saksbehandlar, innvalstelefon
Guri Lovise Kvalsvik, 5764 3188

Vedtak i klagesak som gjeld oppføring av nybygg og veg på gbnr. 188/66 i Alver kommune

Vi viser til klagen dykkar av 19.11.2019, supplert i brev datert 27.11.2019, og til oversending av klagesaka frå Alver kommune i brev datert 29.01.2020.

Vedtak

Fylkesmannen stadfestar vedtaket frå Alver kommune av 07.11.2019, sak nr. 539/19, om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av nybygg og veg på gbnr. 188/66.

Bakgrunn for saka

Rolv Eide AS søkte den 29.06.2018 om rammeløyve til oppføring av bustadbygg med til saman 67 bueiningar og næringslokale med tilhøyrande utomhusareal, parkeringsanlegg og tilkomst til parkeringsanlegget. Det vart òg søkt om riving av eksisterande bygg på eigedommen, mellombels dispensasjon for sikring av rekkefølgekrav¹ og dispensasjon frå føresegner om høgde og etasjetal.²

Søknaden om mellombels dispensasjon frå rekkjefølgjekravet vart avslått av Lindås kommune i vedtak av 21.09.2018, sak nr. 505/18. Fylkesmannen stadfesta vedtaket den 08.01.2019.

Kommunen avslo søknaden om dispensasjon frå føresegner om høgde og etasjetal for bygg C i vedtak av 25.01.2019, sak nr. 044/19. Fylkesmannen stadfesta vedtaket den 19.09.2019. Vi avslo krav om omgjerding av vedtaket, sett fram av advokatfullmektig Ingrid Sævoid Moe på vegner av Rolv Eide AS, i avgjerd av 13.10.2019.

Rolv Eide AS har sendt inn endringssøknad, mottatt av kommunen den 27.06.2019, der byggehøgda for bygg C er endra i tråd med avslagsvedtaket. Tiltakshavar ba om fritak frå nabovarsling, som følgje av at endringa av rammesøknaden var i samsvar med nabomerknadane som kom inn i etterkant av den opphavlege søknaden. Kommunen fann at naboane sine interesser var tilstrekkeleg ivaretatt gjennom eksisterande merknader, og tiltakshavar blei difor fritatt frå nabovarsling.

¹ Områdeplan for Knarvik sentrum, planID 1263-201002, føresegn 3.2.3, 3.2.4 og 3.2.5 og utbyggingsavtale føresegn 1.13

² Områdeplanen føresegn 1.4



Kommunestyret i Alver kommune godkjente utbyggingsavtalen med Kvassnesvegen 32 A den 26.09.2019.

Vidare gjorde kommunen følgende vedtak den 07.11.2019:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) for oppføring av bygg med maksimal byggjehøgde på K +51,5 mot nord og K + 48 mot sør slik det går fram av søknaden.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustadbygg 67 bueiningar og næringslokale med tilhøyrande parkerings- og utomhusanlegg innanfor BS18, tilkomst til parkeringsanlegg via BS17, o_SKV17 med fortau og fortau langs BS18/o_SKV6 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med teikningsnummer 30.10.01 datert 30.05.2017 og utomhusplan med teikningsnummer 30.10.03 datert 28.06.18, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Anlegg for vatn og avløps skal etablerast i samsvar med godkjend teknisk plan.**
- 3. o_SKV17 med fortau, fortau langs o_SKV6 og avkøyring frå kommunal veg skal etablerast i samsvar med godkjend teknisk plan.**
- 4. Tiltaksklasse vert godkjend slik det går fram av søknaden.»**

I vedtaket er det stilt vilkår om forhold som må vere på plass før det vert gjeve igangsetjingsløyve og ferdigattest til tiltaket. Dette gjeld mellom anna anlegg for avfallshandtering.

Du har klagt på vedtaket på vegner av naboane på gbnr. 188/500, 188/501, 188/502 og 188/503. Klagen er datert 19.11.2019 og supplert med ytterlegare merknader den 27.11.2019. Du gjer i hovudtrekk gjeldande at vedtaket om dispensasjon frå byggehøgde er uriktig og må endrast, at tiltaket må vurderast ut frå føringa i planomtalen om nedtrapping til tre etasjar mot eksisterande bustadar, at fjerde etasje for delar av bygg D og E kan flyttast til bygg A og B, at kommunen må seie nei til bruk av friområde o_GF3 til renovasjonshandtering og at kommunen må leggje fram kommunikasjonen som har føregått med utbyggjar i perioden etter 05.03.2019.

Advokat Nina Kibsgaard har kome med merknader til klagen på vegner av tiltakshavar i brev datert 17.12.2019.

Klagen er vurdert av kommunen ved avdeling for Plan og byggesak den 29.01.2020. Kommunen har ikkje funne grunnlag for å endre vedtaket av 07.11.2019. Saka er oversendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Regelverk

Fylkesmannen er delegert mynde til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, sjå pbl. § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Ved klager etter plan- og bygningslova gjeld forvaltningslova, med mindre anna følgjer av særlege føresegnar, jf. pbl. § 1-9. Fylkesmannen kan under klagehandsaminga prøve alle sider av vedtaket,



også dei skjønnsmessige vurderingane som kommunen har gjort. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Fylkesmannen leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret. Fylkesmannen kan stadfeste vedtaket frå kommunen, omgjere det, eller oppheve og sende det tilbake til kommunen for ny handsaming, jf. fvl. § 34.

Utgangspunktet er at kommunen skal gje løyve til tiltak som ikkje er i strid med føresegner gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. § 21-4 første ledd. Tiltak som er i strid med bindande plan eller føresegner i plan- og bygningslova, er avhengig av at det vert gitt dispensasjon frå føresegna tiltaket er i strid med, jf. pbl. kap. 19.

Vilkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det følgjer av forarbeida at det må gjerast ei interesseveging, der fordelane ved tiltaket må vegast mot ulemperne. Vidare må det vere ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Det inneber at det normalt ikkje vil vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak regelen det vert søkt om dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Ved dispensasjon frå plan skal statlege og regionale rammer og mål ha særleg vekt, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Kommuneplanar og reguleringsplanar er utforma gjennom ein omfattande prosess, der folkevalde organ har vege ulike omsyn mot kvarandre. Det skal derfor mykje til for å fråvike gjeldande plan. Ut frå omsyn til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar med betyding for andre interesser ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, sjå Ot.prp. nr. 32 s. 242. Omsyn til openheit og medverknad er også trekt fram som sentrale omsyn bak lova sitt føremål, jf. pbl. § 1-1 fjerde ledd.

Vurderinga av om vilkåra for dispensasjon er oppfylte er rettsbruk og ikkje fritt skjønn. Omsynet til det kommunale sjølvstyret vert såleis ikkje råka av omgjeringa, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Planstatus

Eigedommen er omfatta av områdeplan for Knarvik sentrum, planID 1263-201002. Området er avsett til sentrumsføremål (BS18).

I reguleringsføresegn 1.4 er det fastsett byggehøgder og etasjetal innanfor dei ulike planområda. For område BS18 er det fastsett at byggverk skal ha ei maksimal byggehøgde på K+ 51 mot nord og K+ 47 mot sør. Det går vidare fram at byggverk kan oppførast i 4 etasjar mot nord og 3 etasjar mot sør.

Fylkesmannen si vurdering

Det er klaga innanfor fristen, og vilkåra for å handsame klagen er til stades, jf. fvl. §§ 28 flg. Vi finn saka tilstrekkeleg opplyst til at vi kan handsame klagen, jf. fvl. § 33 siste ledd.

Dispensasjon frå reguleringsføresegn 1.4

Maksimal byggehøgde og maksimalt etasjetal er regulert i føresegn 1.4 i områdeplanen. For område BS18 er maksimal byggehøgde mot nord fastsett til K +51 og mot sør K +47. Maksimalt etasjetal er høvesvis fire etasjar mot nord og tre etasjar mot sør.



I endringssøknaden er tiltaket omsøkt med ei maksimal byggehøgde mot nord på K +51,5 og fire etasjar, og mot sør K +48 og tre etasjar. Etasjetalet er dermed innanfor avgrensingane i områdeplanen, medan byggehøgda er overskriden med 0,5 meter mot nord og 1 meter mot sør.

I klagen viser du til planomtalen der det går fram at «*Mot Kvassnesstemma og eksisterande einbustader er byggehøgda trappa ned til 3 etasjar*». Du meiner at kommunen har oversett dette i sitt vedtak, og berre vurdert overskridinga i byggehøgde.

Fylkesmannen viser til at plankartet og føresegnene til planen er bindande for tiltaket, medan planomtalen gir uttrykk for intensjonen i planen meir generelt. Planomtalen har vekt som tolkingsmoment ved tvil, men er ikkje bindande på same måte som plankartet og planføresegnene.

I dette tilfellet er maksimalt etasjetal klart fastsett i føresegn 1.4. Fylkesmannen kan difor ikkje sjå at kommunen har lagt til grunn feil forståing av planen. Vi er samde i at tiltaket ikkje er i strid med føresegna når det gjeld etasjetalet.

Når det gjeld forslaget i klagen om at fjerde etasje i bygg D og E burde flyttast over til bygg A og B, finn vi ikkje grunnlag for å gå inn på dette, utover å påpeike at løysinga er i strid med områdeplanen.

Spørsmålet i det følgjande er dermed om vilkåra for å gje dispensasjon for byggehøgde K +51,5 mot nord og K +48 mot sør er til stades, jf. pbl. § 19-2.

Vilkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2 andre ledd. For det første kan det berre verte gitt dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det er søkt om dispensasjon frå, eller omsyna bak lova sitt føremål, ikkje vert vesentleg sette til side.

Omsyna bak føresegna om maksimal byggehøgde er i hovudsak å sikre tilstrekkelege lys- og utsiktsforhold for bygget i seg sjølv og for omkringliggjande bygg, og å sikre tilfredsstillande tilpassing til terreng og bygde omgjevnader.

I klagen er det gjort gjeldande at kommunen ikkje har tatt tilstrekkeleg stilling til eksisterande einbustader som ligg nærast dette prosjektet. Du meiner at tiltaket vesentleg vil setje til side føresegnene om byggehøgde i områdeplanen.

Kommunen har i dispensasjonsvurderinga vektlagt at overskridinga i byggehøgde ikkje vil gje dårlegare lysforhold for naboar eller tiltaket i seg sjølv, og viser til soldigramma som er vedlagt søknaden. Vidare viser kommunen til at ei utvikling i tråd med områdereguleringsplanen vil medføre store endringar i området og påverke eksisterande busetnad i området. Eksisterande bustader og tiltaket er orientert mot sør og Kvassnesstemma, og tiltaket vil difor ikkje i vesentleg grad forringe utsikta. Vidare meiner kommunen at grøntområdet mellom tiltaket og eksisterande bustadar vil ligge som ei buffersone.

Det er òg vist til at terrenget på eigedommen gjer at det er utfordringar knytt til etablering av veg og fortau og etablering av tilkomst til parkeringsarealet. Kommunen peikar på at dispensasjonen sikrar viktige kvalitetar i planen som trappefri tilkomst til næringslokala og uteområdet for bustadane, og etablering av parkeringsareal og varelevering under bakken.

Samla sett meiner kommunen difor at omsyna bak føresegna om byggehøgde ikkje vert vesentleg sett til side ved dispensasjonen.



Fylkesmannen er samd i kommunen si vurdering av at verknadane den auka byggehøgda får for sol- og utsiktstilhøva til naboane i dette tilfellet er små. Vidare er tiltaket i samsvar med føresegnene om etasjetal, og avviket frå høgdekravet er avgrensa til 0,5 og 1 meter. Vi vektlegg også at auken i byggehøgda er gjort å gjere nødvendige tilpassingar til terrenget, slik at tiltaket samla sett får gode kvalitetar.

På bakgrunn av dette finn vi at omsyna bak føresegna om byggehøgde ikkje vert vesentleg sett til side ved dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

I tillegg må fordelane ved dispensasjonen vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Fordelane ved dispensasjonen er at auken i byggehøgde sikrar hensiktsmessig etablering av fortau, parkering og trappefri tilkomst. Ulempene er etter vår vurdering avgrensa, ettersom verknadane av den auka byggehøgda er små for nabobygga. Vi kan ikkje sjå at auken vil gje dårlegare lysforhold eller tap av utsikt i særleg grad.

Fylkesmannen er på bakgrunn av dette einig i kommunen si vurdering av at fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vilkåra for å gje dispensasjon for byggehøgde K +51,5 mot nord og K +48 mot sør er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vi finn ikkje avgjerande grunnar mot å gje dispensasjon i dette tilfellet, jf. ordlyden «*kan*» i pbl. § 19-2 første ledd.

Andre klagegrunnar

Når det gjeld det som er gjort gjeldande i klagen knytt til plassering av renovasjonsløyving, viser vi til kommunen sitt svar i brevet av 29.01.2020. Kommunen har allereie sagt nei til at o_GF3 kan nyttast til renovasjonshandtering, slik du krev i klagen. Nærare plassering av avfallsanlegg vil verte bestemt før igangsetjingsløyve, jf. vilkåra til rammeløyvet.

Til slutt i klagen viser du til at kommunen må offentleggjere referat frå møtet med utbyggjar 05.03.2019. Vi legg til grunn at dette no er gjort tilgjengeleg, slik kommunen skriv i si klagevurdering datert 29.01.2020.

Oppsummering

Fylkesmannen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn 1.4 i Områdeplanen for Knarvik sentrum er til stades, jf. pbl. § 19-2. Vi stadfestar difor løyvet frå Alver kommune, jf. pbl. § 21-4. Klagen dykkar har ikkje ført fram.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Guri Lovise Kvalsvik
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Hallfrid Magny Andås

ROLV EIDE AS

ALVER KOMMUNE

KVASSNESVEGEN 32 AS

Karolina Rathore

Rajamansingh Rathore

Gerd Anlaug Hopland

ADVOKATFIRMAET HAMMERVOLL PIND AS AVD
BERGEN

Svein Daniel Bjordal

Kvassnesvegen 22

Postboks 325

Postboks 4

Kvernhushaugane 2

Kvassnesvegen 26

Kvassnesvegen 26

Kvassnesvegen 28

Postboks 343 Sentrum

Kvassnesvegen 24

5914

5343

5906

5914

5914

5914

5914

5804

5914

Isdalstø

STRAUME

FREKHAUG

ISDALSTØ

Isdalstø

Isdalstø

Isdalstø

BERGEN

Isdalstø

Arkiv: GBNR-195/88, FA-
L42, HistSak-19/1937
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
040/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020
058/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på avslag - flytebryggje - gbnr 195/88 Leiknes
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 19/1937, datert 18.12.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 040/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 195/88

Adresse: Leknesvegen 73

Tiltakshavar/eigar: Ronald Clark Baird

Klagar: Ronald Clark Baird v/Advokatfirmaet Høgseth DA

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 19/1937, om klage på søknad om dispensasjon for

etablering av flytebrygge.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommuneplan og PBL §1-8 for oppføring av flytebrygge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak 19/1937.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har tiltakshavar klagerett.

Klagefristen er 08.01.2020. Klagen er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

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

På grunn av kommunesamanslåinga er ikkje klagesaka arkivført før den 15.01.2020 og som følgje av oppmeldingsfrist til politisk møte kom saka ikkje med i møte 05.02.2020. Saka blir behandla i møte 11.03.2020, og blir ikkje behandla 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.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som LNF (landbruk, natur og friluftsliv) på land. I sjø er det arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag. I sjø er det også ei omsynssyne som omhandlar friluftsliv.

Kart/foto

Utsnitt frå gjeldande kommunedelplan som viser arealføremål på land og i sjø:



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Omsøkt flytebrygge er eit mindre tiltak som ikkje vil vere til hinder for fri

ferdsel, samt at området ikkje har allmenn interesse.

- Fordeler med tiltaket vil vere at flytebrygge vil komme istadenfor båtfeste som er der i dag. Det vil medføre enklare båthald, lettare tilkomst til båten, og båten vil ligge tryggare for vær og vind.
- Flytebrygge vil lette øvrig båttrafikk i vågen då den vil ligge lenger inne enn eksisterande båtfeste og vil difor være til fordel for andre enn eigar.
- Fellesanlegg kommunen påpeiker har ikkje eigar nokon innvirkning på å få utvida, det kan i så tilfelle ta mange år.
- Dei fleste eigedomane i Leknesvågen har brygge og/eller flytebrygge og det er difor ikkje noko fare for presedensvirkning ved etablering av flytebrygge her. Ved avslag vil det difor medføre urimeleg forskjelsbehandling.
- Tiltaket vil vere fullt ut reversibelt.
- Området vert ikkje meir privatisert enn dagens situasjon.
- Omsyna bak forbod mot tiltak i strandsona vert ikkje sett tilside.

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

VURDERING

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6, 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan og reguleringsplan. Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsona. Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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

«I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at regional styresmakt rår ifrå dispensasjon. Kommunen kan ikkje sjå at omsyna til gjeldande føresegner vil bli vesentleg tilsidesett ved å gi dispensasjon. Vi kan derimot ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltaket har lita utstrekning og kommunen meiner at flytebrygga ikkje vil vere til hinder for fri ferdsel i området. Aktuell plassering er også vurdert å ha begrensa interesse for ålmenta.

Fylkesmannen meiner at ein må prøve å finne fellesløyningar, heller enn at kvar eigedom skal ha si flytebrygge og uttrykker også at ein er redd for presedensverknad for liknande saker. Her er det naturleg å nemne at det ligg ei mindre småbåthamn 500 meter unna i luftlinje. Det vil difor være naturleg å sjå på muligheit for å nytte seg av den og eventuelt utvide dette arealet framfor å tilrettelegge for at kvar enkelt eigedom skal etablere flytebrygge.

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

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 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.

Strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Fylkesmannen har i si uttale stilt seg negativ til å gje dispensasjon for oppføring av flytebrygge. Det vert vist til at Fylkesmannen ikkje kan sjå at det føreligg nokon særlege tilhøve som skil denne saka frå andre liknande saker. Fylkesmannen er vidare uroa for uheldig presedensverknad som nettopp gjer seg gjeldande sidan arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan, jf. Ot. Prp. 32 (2007-08) s. 242. Dette gjeld spesielt ved nyare planar.

Det vert vist til at det ved eit avslag vert gjort usakleg forskjellsbehandling i saksbehandlingen. Vilkåra for usakleg forskjellsbehandling 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. Det er vist til at naboeieigedomar har flytebrygge og/eller brygge. Andre sida av vågen er regulert område, med blant anna småbåthamn. Naboeieigedom gbnr. 195/7 søkte om kai i 1995. På gbnr.195/104 vart det gjeven løyve til utlegging av flytebrygge i 2004.

Saker det vert vist til må vere like eller samanliknbare med tanke på dei faktiske og rettslege forhold. Kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune var gjennom ein revisjon i 2019. Det gjer at denne saka har eit nytt plangrunnlag i forhold til kva tidlegare saker har i denne samanhengen. Vidare har det skjedd ei innskjerping i strandsonevernet sidan den gong og plan- og bygningslova slik den er i dag blei trådte i kraft i 2010. Det er dermed ikkje rettsleg likskap mellom sakane og det ligg dermed ikkje føre usakleg forskjellsbehandling.

Når det gjeld forvaltning av strandsona langs sjø meiner Fylkesmannen at ein istadenfor at kvar eigedom skal ha si eiga flytebrygge må prøve å finne fellesløyser, og at dette er eit arbeid som bør gjerast i arbeid med kommuneplanen. At det er vanskeleg å få til ein fellesløyser er ikkje i seg sjølv eit moment for å gje dispensasjon i et aktuelt tilfelle. Dette gjeld og argument som at strandsona allereie er nedbygga og privatisert. Det talar tvert i mot at ein må verne om dei siste almenne interessar i området. Bakgrunnen til det er at det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde som skal vere

tilgjengeleg for alle. Difor skal det «[...] svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.», jf. Ot. Prp. 32 (2007-08). Ein endring av arealbruk bør dermed som utgangspunkt skje gjennom ein planprosess som i ei anna grad vurderer arealbruken både på staden og i eit større perspektiv.

Klagen er grunngjeven med at det ikkje er ålmenn interesse i området som gjer at etablering av flytebrygge ikkje er til ulempe for den ålmenne interessa i strandsona. Både omsyna for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser vil bli råka ved ein dispensasjon.

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

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er 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. 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 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.
10. 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:

27.02.2020	Skriv frå Bergen og Omland havnevesen og Statens vegvesen	1357154
27.02.2020	Foto og teikning	1357153
27.02.2020	Kart	1357152
27.02.2020	Søknad om dispensasjon	1357150
27.02.2020	Søknad om dispensasjon - GBNR 195/88 Leiknes	1357149
27.02.2020	Førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - GBNR 195/88 Leiknes	1357200
27.02.2020	Uttale - GBNR 195/88 - Leiknes - flytebrygge	1357212
27.02.2020	Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av flytebrygge - GBNR 195/88 Leiknes	1357251
15.01.2020	Klage over avslag for etablering av flytebrygge - gbnr 195/88 Leiknes	1340423
27.02.2020	Svar nabovarsel - GBNR 195/88 Leiknes	1357691

Arkiv: GBNR-1/80, FA-L42,
HistSak-19/1984
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
048/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020
059/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 og 1/285
Flatøy
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/1665, datert 14.01.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Framlegg frå Heine Fyllingsnes-Fnb:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 048/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 1/80 og 1/285

Adresse: Flatøyvegen 20, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Øystein Sulebakk og Barbro Wiig Sulebakk

Klagar: Øystein Sulebakk og Barbro Wiig Sulebakk

Saka gjeld klage på delegert vedtak datert 14.01.2020 i sak 20/1665 om bruksendring av

eksisterande naust/båthus/sjøbu til næring/kulturlokaler på gbnr 1/80 samt etablering av parkeringsplassar på gbnr 1/285 til bruk for næring/kulturlokalet. Bygget er ca. 200m² fordelt på 3 etasjar og er nylig renoverert. Lokala skal nyttast til konserter, kunstutstillingar og musikkstudio.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå planføre målet fiskeribruk/fiskerihamn i reguleringsplan, frå byggjegrense mot sjøen og frå områdeplankrav for bruksendring av naust/sjøbu til næringslokaler og opparbeiding av parkeringsplassar på gbnr 1/80, 1/285 på Flatøy i Alver kommune.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak datert 14.01.2020 i sak 20/1665 den 26.01.2020.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar er part i saka. Som part i saka har man klagerett.

Klagefristen er 05.02.2020. Klagen er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

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

Saka blir behandla i møte den 11.03.2020 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 så snart møtebok ligg føre og seinast innan 2 veker etter møtedato. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland samt Vestland Fylkeskommune (tidlegare Statens Vegvesen) til klagevurdering.

Harmonisering av motstrid i planar

I kommuneplanen er området avsett til bustad. Slik plansituasjonen no framstår så kan det sjå ut som om det er motstrid mellom sone for vidareføring av reguleringsplan, byggegrense langs sjø i kommuneplanen kontra regulert byggegrense samt føremål bustad i kommuneplanen kontra regulert føremål til industri/fiskeribruk/hamn.

Administrasjonen har lagt til grunn at motstriden kan løysast ved å legge til grunn at det er reguleringsplanen som gjeld foran kommuneplanen når det gjeld føremål bustad i kommuneplanen, forutan byggegrense mot sjø der kommuneplanen gjeld.

Administrasjonen viser her til vurderingar gjort av Fylkesmannen i Vestland i vedlagt skriv, datert 26.03.2019, med JP 19/6872 i sak 19/447 – gbnr 1/68 i tidlegare Meland kommune som gjaldt same reguleringsplan og same område som i vår sak.

Planstatus

Eigedomane ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Flatøy vest med planid: 125619890001 er definert som industri/fiskeribruk/hamn føremål i føresegn §12.

Eigedomane ligg også innafor reguleringsplan for flytebru over Salhusfjorden med tilførselsvegar med planid: 125619890002 og har same plankart som reguleringsplanen for Flatøy Vest, men denne reguleringsplanen vert ikkje gjeldande for noverande tiltak.

Eigedomane ligg i kommuneplanen for Meland i området for vidareføring av reguleringsplan (H910). Reguleringsplanen gjeld foran kommuneplanen, jf. føresegn 4.6 i kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Meland kommune (KPA) og pbl. §11-8 bokstav f).

Reguleringsplanen har byggegrense mot sjø vist med svart stipla linje i reguleringsplankartet. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen skal derimot gjelde framfor vedtekne reguleringsplanar, jf. føresegn 1.1 i KPA. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen går i sjøkanten i KPA.

Eigedomane ligg innafor områdeplankrav H810_2 Flatøy i kommuneplanen sin arealdel for Meland (KPA), jf. føresegn 4.5.

Eigedomen – gbnr 1/285 ligg delvis i regulert område innafor det som i nyleg vedtatt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy er definert som føresegnområde mellombels anlegg – og riggområde #91_3. Området kan nyttast til riggplass

og mellomlagring i anleggperioden for veganlegget.

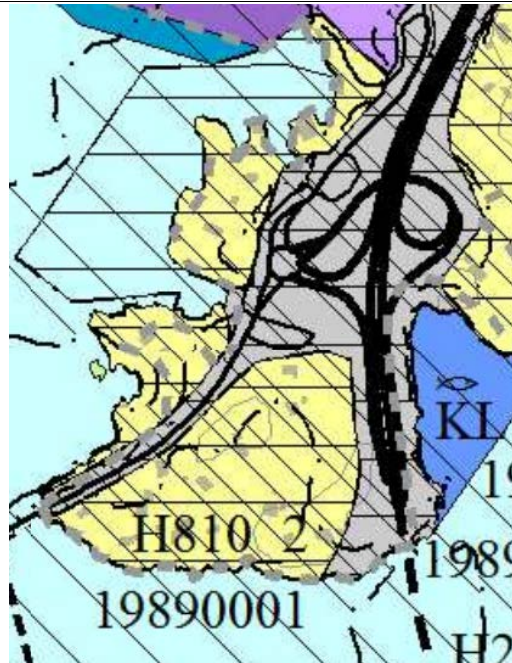
Dispensasjon

Tiltaket har krav til følgjande dispensasjonar:

1. Eigedomen – gbnr 1/80 er bebygd med naust/sjøbu i samsvar med reguleringsplan. Bruksendringa frå naust/båthus/sjøbu til næring/kulturlokaler krev dispensasjon frå arealføremålet fiskeribruk/fiskerihamn.
2. Byggegrensa mot sjø i kommuneplanen går i sjøkanten. Bygget ligg delvis ut i sjø. Det er naudsynt med dispensasjon frå byggegrensa i kommuneplanen for bruksendringa.
3. Dei omsøkte tiltaka er innanfor sone H810_2 Flatøy i KPA. Dette betyr at det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd, jf. føresegn 1.2.2 til KPA. Ettersom det ikkje er utarbeida ein områdereguleringsplan for området, krev tiltaket dispensasjon frå plankravet.
4. Delar av tiltaket- parkeringsplassar på gbnr 1/285 - kjem mellombels i konflikt med nyleg vedtatt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy er definert som føresegnområde mellombels anlegg – og riggområde #91_3. Området kan nyttast til riggplass og mellomlagring i anleggperioden for veganlegget. Statens vegvesen (no Vestland Fylkeskommune) har den 05.11.2019 kome med negativ høyringsuttale i forbindelse med søknaden. Omsøkt bruksendring førar til auka trong for parkeringsplassar og er konflikt med regulert mellombels anlegg riggområde. De rår til at kommunen avslår søknaden.

Kart/foto

Utsnitt KPA Meland	Utsnitt situasjonskart, datert 18.09.2019
--------------------	---



Utsnitt reguleringsplankart



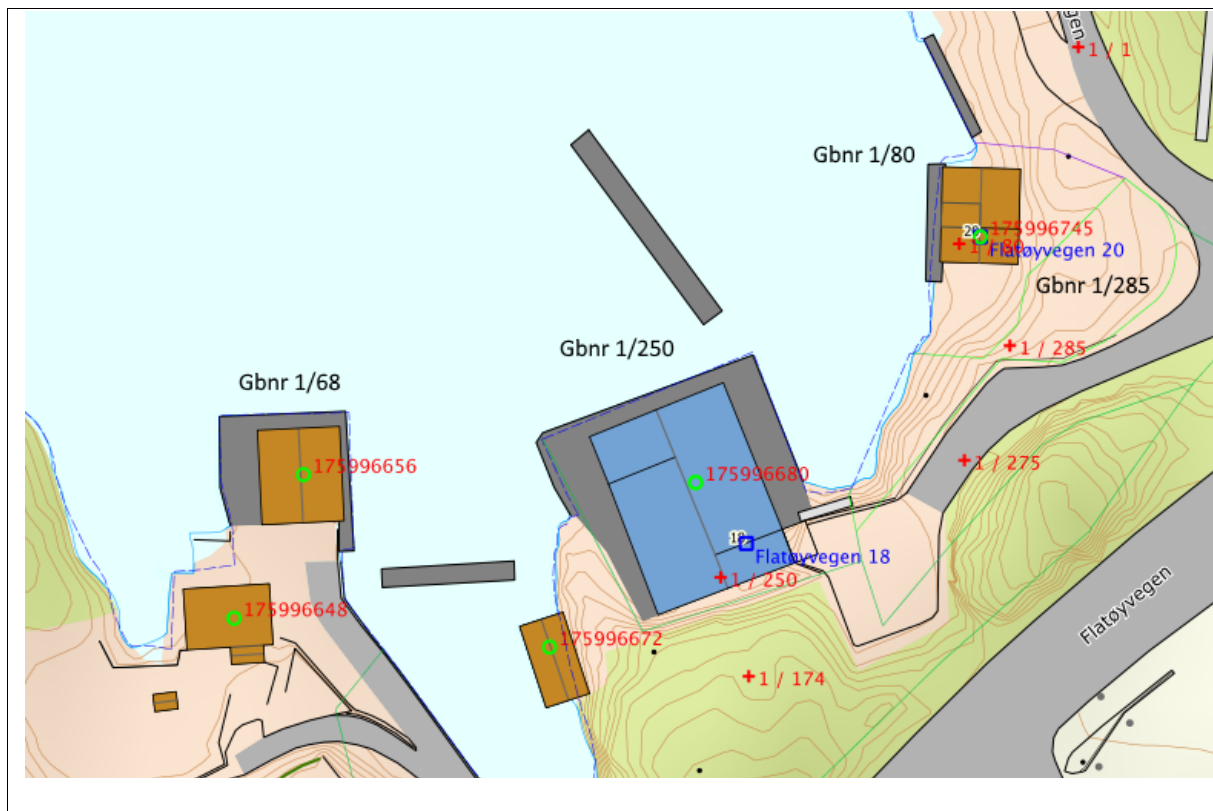
Utsnitt kart GISLINE. Etablerte bygninger



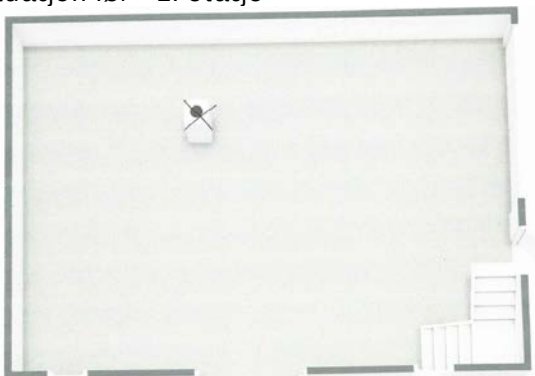
Utsnitt reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering Flatøy. Gbnr 1/285 ligg innafør #91_3. Gbnr 1/68 ligg delvis innafør #91_2.



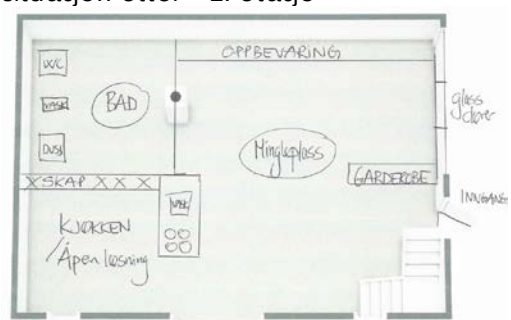
See eiendom, basiskart for gbnr 1/80, 1/285, 1/250 og 1/68



Situasjon før – 1. etasje



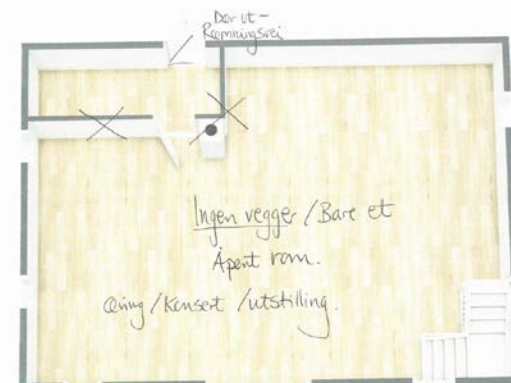
Situasjon etter – 1. etasje



Situasjon før – 2. etasje

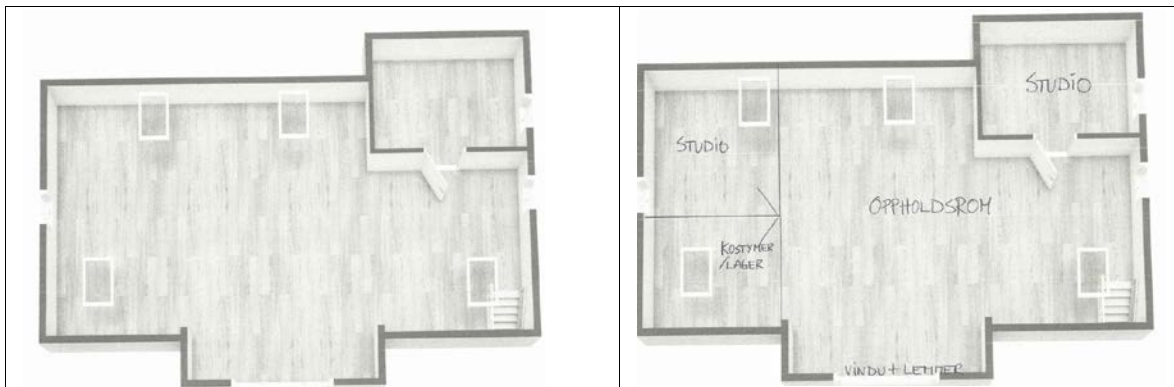


Situasjon etter – 2. etasje



Situasjon før – 3. etasje

Situasjon etter – 3. etasje



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar påberoper seg omsynet til lik sakshandsaming. Klagar viser til sak 19/447 – gbnr 1/68- som administrasjonen nytta til samanlikning i avslaget. I følgje klagar er det ikkje likskap mellom sakane og saka kan ikkje nyttast som grunnlag for å gje avslag. Klagarane viser også til godkjente tiltak på naboeigedom gbnr 1/250. Tiltaka skal samanliknast med noverande søknad til klagars fordel.

Klagar viser til at reguleringsplanen med arealføremål industri/fiskeribruk/hamn føremål er gamal og utdatert. Det er ikkje tid til å vente på utarbeiding av ny reguleringsplan då behovet for bruksendring er tilstade nå slik at dispensasjon vert den rette vegen å gå.

Klagar presiserer i sin klage at det ikkje er eit nytt tiltak det er søkt dispensasjon for. Det er kun bruken som vert endra. Det vert inga verknad frå sjø at bruken vert endra då bygget står der i dag. Endra bruk vil derimot vere eit løft for lokalsamfunnet med både arbeidsplassar og gode positive opplevelser.

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:

«Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Omsynet bak fiskeribruk/fiskerihamn-formålet er å sikre område for fiskeindustri og knytte fiske og sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftsimteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale:

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

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgåver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Ettersom omsyna bak fiskeribruk-formålet og byggjeforbodet i strandsona i all hovudsak er samanfallande, finn administrasjonen grunnlag for å vurdere søknaden samla.

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

1. Dispensasjon frå områdereguleringsplankravet:

Formålet med å krevje områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medverkning for alle berørte interesser og myndigheter,» jf. pbl § 1-1.

Områdeplankravet H810_2 på Flatøy er sett for å sikre ein heilskapleg områdeplanlegging på Flatøy i høve infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd. Ein dispensasjon i dette tilfelle vil ikkje innebære at plankravet blir vesentleg sett til side, ettersom infrastruktur, kollektivterminal og innfartsparkering er under regulering på noverande tidspunkt.

Før arealbruken har vore vurdert i ein planprosess, kan administrasjonen likevel ikkje sjå at fordelane ved å gi dispensasjon frå områdeplankravet er klart større enn ulempene. Det er dermed ikkje grunnlag for å gi dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre led.

2. Dispensasjon frå planformålet med å regulere areal til friskeribruk/fiskerihamn er å styre utbygginga, både med tanke på storleik og bruk.

Ein bygning som skal nyttast til næring/kurslokale vil krevje andre fasilitetar enn eit naust/sjøbu, og bruken vil i tillegg privatisere området i større grad enn eit naust vil. Det er også naudsynt med fleire parkeringsplassar enn eit naust vil krevje. Det er heller ikkje redegjort for at bygning vil kunne nytte same avlaup/utslepp som eksisterande naust/sjøbu har.

Administrasjonen finn etter dette at oppføring av bygning som skal nyttast til næring/kurslokale inneber at fiskeribruksformålet vert vesentleg sett til side. Ei endring av arealbruken kan vere positivt for området, men bør vurderast i ein planprosess, og ikkje ved dispensasjon. Vi viser til sak 19/447 på gbnr 1/68, kor på nabotomten gbnr 1/68 ble det gitt avslag for bruksendring frå naust til næring/kulturlokale den 03.05.19.

Statens vegvesen har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, dei har uttalt at det ikkje kan påreknast løyve til etablering av parkeringsplassar i strid med regulert rigg og anleggsområde. Administrasjonen finn difor grunnlag for å legge vekt på uttalen, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Administrasjonen finn difor ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

3. Dispensasjon frå byggegrensa mot sjø:

Ettersom det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon frå planformålet fiskeribruk kan ikkje administrasjonen sjå at det er grunnlag for å gi dispensasjon frå byggegrensa mot sjø. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å grunngje dette nærare, men viser til at bruken av arealet bør vurderast i ein plan før ein opnar opp for utvikling av området. Tiltaket kan skape presedens for dei næraste sjøeigedommar i område.

Dei omsøkte byggetiltaka (bruksendring, parkeringsplassar) får konsekvensar for areal som i reguleringsplanar er regulert til fiskeribruk og til rigg-mellomlagringsplass for vegbygging. Tiltaka vil fortette området langs sjøen, gje negative landskapsverknadar og forhindre utviding av fylkesveg.

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

Vidare vil tiltak få verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

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

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

gje dispensasjon som omsøkt.»

Vurdering klage

Klagar viser til manglande likskap mellom deira sak og sak 19/447 – gbnr 1/68. Saka gjaldt riving av sjøbu og oppføring av to ny naust til bruk som næring/kurslokale. Det vart gjeve administrativt avslag den 27.05.2019 som ble påklaga av tiltakshavar. Klagen vart ikkje tatt til følgje og avslaget vart oppretthalden i Utval for drift og utvikling den 03.09.2019.

Klagar viser til likskap mellom deira sak og politisk sak 16/07 – gbnr 1/250. Saka gjaldt ombygging av lokale frå sjøbu/naust til verksemd, lager og kontor. Tiltaket vart godkjent og vurdert den 08.01.07. Ferdigattest for ombygging ble gitt i desember 2007.

Det vert vist til vedtak i sakene i sin heilskap som følgjer vedlagt.

For at det skal kunne vere snakk om usakleg forskjellshandsaming må det vere både rettsleg og faktisk likskap mellom sakane. Desse vilkåra er kumulative, dvs. at begge vilkåra må vere oppfylt. Rettsleg likskap gjeld lovverk og plangrunnlag på den tid vedtaket vart fatta. Forskjellshandsaming er tillat så lenge den er saklig grunngjeven.

I sak 19/447 – gbnr 1/68 skulle nausta nyttast til næring/kurslokale og hadde krav til dispensasjon frå arealføremålet naust med utgangspunkt i den same reguleringsplanen som i vår sak. Lovverk og plangrunnlag er det same som gir rettsleg likskap. Avgjerande for faktisk likskap er kva bruken av bygga i strandsona og ut i sjø vert endra til. Endringa var på gbnr 1/68 til næring/kurslokale og i vår sak er endringa til næring/kulturlokale. Det er klar likskap mellom den faktiske bruken av bygga etter at endringa har funnet stad.

Det ligg føre rettsleg og faktisk likskap mellom nausta som skulle nyttast til næring/kurslokale og naust/båthus/sjøbu i vår sak der naust/båthus/sjøbu skal nyttast til næring/kulturlokaler. Administrasjonen kan nytte sak 19/447 – gbnr 1/68 i sin grunngjeving for avslag.

I politisk sak 16/07 - gbnr 1/250 gjaldt saka aktivitetar innafor næring knytta til sjø. Tiltaka var i hovudsak i samsvar med gjeldande plan som synte fiskeriaktivitetar. Dette er ulikt vår sak, der tiltaka ikkje er i samsvar med plan. Det ligg ikkje føre rettsleg likskap. Den faktiske likskapen er også ulik då aktivitet innafor næring knytta til sjø er forskjellig frå næring knytta til næring/kulturlokaler i vår sak.

Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap mellom sjøbu/naust som skulle nyttast til verksemd, lager og kontor og vår sak naust/båthus/sjøbu skal nyttast til næring/kulturlokaler.

Administrasjonen finn dermed at det ikkje ligg føre usakleg forskjellshandsaming i saka.

Klagar viser til at reguleringsplanen for området er gamal og utdatert. Det er ikkje tid til å vente på utarbeiding av ny reguleringsplan då behovet for bruksendring er tilstades nå.

I utgangspunktet er at det ikkje er ein kurant sak å fråvike gjeldande arealføremål i reguleringsplan, sjå forarbeida til plan- og bygningsloven. Ein reguleringsplan bygger på ein grundig fagleg utreiing, offentlig medverknad og politisk prosess. Reguleringsplanen er forpliktande og skal ikkje kunne fråvikast utan ein ny tilsvarande prosess.

Ein reguleringsendring vil vere grunnngjeven i ein planfagleg vurdering, der ein ser på konsekvensane for omgjevnadene. Fråvik frå arealføremålet industri/fiskeribruk/hamn, eigedomanes utdaterte rolle som naust/båthus/sjøbu som skal nyttast til industri/fiskeribruk/hamneføremål, storleiken på arealet som skal nyttast til parkeringsplassar med tilhøyrande negative landskapsverknadar samt fortetting av dette området langs sjøen, tiltaka som permanente tiltak, krav til dispensasjon for framtidige tiltak samt mellombels hindring for utviding av fylkesveg, er samla sett eit vesentleg fråvik av reguleringsplanen og tilhøyrande reguleringsføresegner.

Denne type endring må skje gjennom reguleringsendring, der ein får vurdert tiltaka i ein planprosess. Ein planprosess sikrar ei meir heilskapleg vurdering av området.

Administrasjonen legg til grunn at bruksendring verkar privatiserande og presedensverknaden er stor – særleg med tanke på at naboeigedomen gbnr 1/68 har nylig søkt om å få rive naust og føre opp to nye naust til bruk for næring/kurslokale i sak 19/447 – gbnr 1/68.

Konklusjon klage

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje og at søknad om dispensasjon vert avslått. Saka skal sendast til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

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. 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 § 21-7, 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 § 21-7, 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:

15.01.2020	Avslag - søknad om dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 Flatøy	1338773
04.02.2020	Ønske om synfaring - gbnr 1/80 Flatøy	1347341
27.01.2020	Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon - GBNR 1/80 Flatøy	1344083
27.01.2020	Klage å vedtak - avslag på søknad om dispensasjon GBNR 1/80 Flatøy	1344082
27.02.2020	Dispensasjonssøknad og vedlegg frå sak 19/1984 - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1356222
27.02.2020	Uttale til dispensasjonssøknad - GBNR 180 Flatøy - Bruksendring frå naust til næring - Meland kommune	1356223
27.02.2020	AcosSvarInn.xml	1356224
27.02.2020	Bilder, teikningar gbnr 180 dispensasjon sak 191984	1356225
27.02.2020	Bilde1	1356226
27.02.2020	Bilde2	1356227
27.02.2020	Bilde3	1356228
27.02.2020	Bilde4	1356229
27.02.2020	Bilde5	1356230
27.02.2020	Bilde6	1356231
27.02.2020	Bilde7	1356232

27.02.2020	Bilde8	1356233
27.02.2020	Bilde9	1356234
27.02.2020	Bilde10	1356235
27.02.2020	Bilde11	1356236
27.02.2020	Bilde12	1356237
27.02.2020	Bilde13	1356238
27.02.2020	Bilde14	1356239
27.02.2020	Bilde15	1356240
27.02.2020	Kart	1356241
27.02.2020	Teikning1	1356242
27.02.2020	Teikning2	1356243
27.02.2020	Teikning3	1356244
27.02.2020	Teikning4	1356245
27.02.2020	Teikning5	1356246
27.02.2020	Teikning6	1356247
27.02.2020	Epostmelding - Dispensasjonssøknad for Flatøyvegen 20 -epost	1356248
27.02.2020	Situasjonskart	1356249
27.02.2020	Dispensasjonssøknad - endring av bruk frå naust til næring	1356250
27.02.2020	Saksframlegg i sak 19/447 for klage på avslag gbnr 1/68 Flatøy- dispensasjon for riving av naust og oppføring av 2 naust med kurslokaler - gbnr 1/80 og 1/285 Flatøy	1356365
27.02.2020	Klage på avslag GBNR 1/68 Flatøy - dispensasjon for riving av naust og oppføring av kurslokale	1356366
27.02.2020	Vedlegg til saksframlegg frå sak 19/6872 - uttale frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 1/68 Flatøy	1357736
27.02.2020	Uttale - Meland - 1 68 - Flatøy - riving av naust og oppføring av næring kurslokaler - dispensasjon	1357737
28.02.2020	Politisk sak - gbnr 1_250	1357795

Arkiv: GBNR-304/1, GBNR-304/25, GBNR-304/63, HistSak-19/2026
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
047/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020
060/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på avslag om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1, 25 og 63 Fløksand
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert delvis teke til følgje. Vedtaket vert gjort om og det vert med heimel i konsesjonslova §§ 2,9 og 11 gjeve konsesjon til Hui konsernet AS for overtaking av gbnr 304/1 i Meland kommune på vilkår om at dei avstår om lag 42 daa i Grinddalen til nabobruket gbnr 305/2 og 3 til landbrukstakst. Frist for avståelse er sett til 21.12.2023.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. konsesjonslova §§ 2,9 og 11.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Saka vert utsett for synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 047/20 Vedtak:

Saka vert utsett for synfaring i neste møte.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 304/1 – omsøkt areal. Gbnr 304/25 er sjølve golfbana. Gbnr 304/63 er den gamle husmorskulen og tilhøyrande bygningar.

Adresse: Betingvegsvegen, 5918 Frekhaug

Eigar: Vestland Fylkeskommune

Tiltakshavar/klagar: Hui Gruppen AS

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for drift og utvikling i tidlegare Meland kommune, sak 19/2026, datert 26.11.2019 om konsesjon for overtaking av gbnr 304/1, 25 og 63 Leirvik Gard i Meland. Dei tre eigedommane har eit totalt areal på om lag 1170 daa. Heimelshavar er på noverande tidspunkt Hordaland fylkeskommune. Det ligg føre avtale om sal av eigedomane med Hui Gruppen AS som kjøpar.

Gbnr 304/25 og 304/63 er konsesjonsfrie fordi dei i gjeldande kommuneplan eller godkjent reguleringsplan er lagt ut til andre arealformål er LNF (landbruk-,natur- og friluftsføremål). Gbnr 304/25 er sjølve golfbane og gbnr 304/63 er den gamle husmorskulen og bygningane der. Gbnr 304/25 og 304/63 vert difor ikkje vurdert i denne saka, men kommunen skal stadfesta desse opplysningane på skjema om eigenfråsegn om konsesjon. Gbnr 304/1 krev konsesjon ettersom deler av areal er satt av til arealføremål LNF i kommunedelplan for Meland.

Føremålet med kjøp av dei tre eigedomane er å nytta areala til golfbane som før og halda fram med å leiga ut jordbruksarealet. På kort sikt vil det ikkje vera endring i høve til bruk av eigedomane, men på lengre sikt er det ynskje om å omregulere jordbruksareala til næring/golfklubb.

Den avtala kjøpesummen er kr 21 550 000,-

Deler av landbruksarealet er i dag leigd vekk til Arne Haugsvær som er heiltids mjølkebonde på Fløksand og eig nabobruket - gbnr 305/2 og 3. Leigekontrakten går ut i 2023 og han mistar då 23daa dyrka areal. Bonden hadde merknad til søknaden om konsesjon, der han opplys at han over tid har prøvd å få kjøpa 23 daa dyrka mark og 48 daa skogsområde som skal nyttast til landbruksdrifta med bl.a. oppføring av ny driftsbygning til mjølkeproduksjon. Kjøp av areala har vore retta til både Hordaland fylkeskommune og Hui konsernet utan suksess.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Hui konsernet AS for overtaking av gnr 4 bnr 1 i Meland kommune på vilkår av at dei avstår 20,3 daa fulldyrka jord og 48 daa omliggjande skogsområde i Grinddalen til nabobruket GBNR 5/3 til landbrukstakst, i samsvar med kart innsendt av Arne Haugsvær, minus areal regulert til parkering (2,7 daa).

Dette vil gjeva ei betre arrondering av landbruksarealet.

Frist for avståelse er sett til 31.12.2023.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Vedtaket kan påklagast i samsvar med Forvaltningslova § 28.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i sak 19/2026, datert 26.11.2019.

Klagerett og klagefrist

Klagar har klagerett som part i saka.

Klagefristen er tre veker frå det tidspunktet underretning om vedtaket har komme frem til parten, eller frå det tidspunktet parten fekk eller burde ha fått kjennskap til vedtaket, jf. forvaltningsloven § 29.

Klagen er mottatt innan fristen.

Klagebehandling

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 11.03.2020.

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.

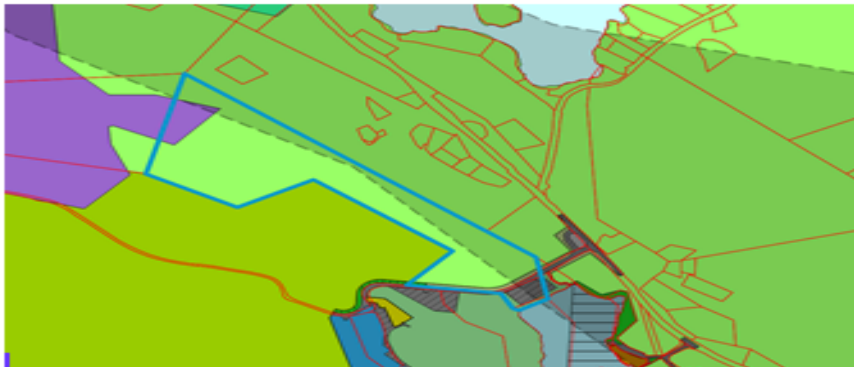
Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Det omsøkte arealet ligg hovudsakleg i uregulert område innafor det som kommuneplanen til tidlegare Meland kommune er definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsliv). Delar av eigedomen ligg i regulert område innafor det som reguleringsplan for Leirvik gard er avsett til parkeringsplass til golfbanen og parkområde. Teigen er pr. dags dato ikkje opparbeida etter reguleringsplanen. Detaljregulering for Fv. 546 Følsand- Vikebø, under arbeid, men vil slik planarbeidet syner ikkje ha innverknad på det omsøkte arealet.

Administrasjonen viser til fullstendig redegjørelse av planstatus slik det var lagt fram for utval for drift og utvikling den 26.11.2019:



Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 2015

Arealet er i hovudsak sett av til *landbruks-, natur- og friluftsførmål (LNF)* jf. kommuneplanens arealdel, forutan i nordvest der ein mindre del er regulert til *nærings (N_10)*. Om nye næringsområde er det pkt. 2.1.2 i KPA som er gjeldande. Vidare er dette spesifisert om N_10:

- *I næringsområda Mjåtveit (N_4) og Fløksand (N_10) kan det ikkje etablerast industriverksemdar eller detaljhandel.*

Reguleringsplan for del av Leirvik gard, vedtatt 1998

Deler av eigedomen er i søraust regulert i detaljregulering for Leirvik gard. Teigen som ligg på sørsid av Beitingsvegen er sett av til fellesområde/fellesareal (P_FE4) med underformål *parkeringsplass tilhørande golfbane med serviceanlegg*. Teigen er ikkje opparbeida etter reguleringsplan pr i dag. Arealet rundt parkeringsplassen, mot sjøsia og i vest, er regulert til *parkområde*.

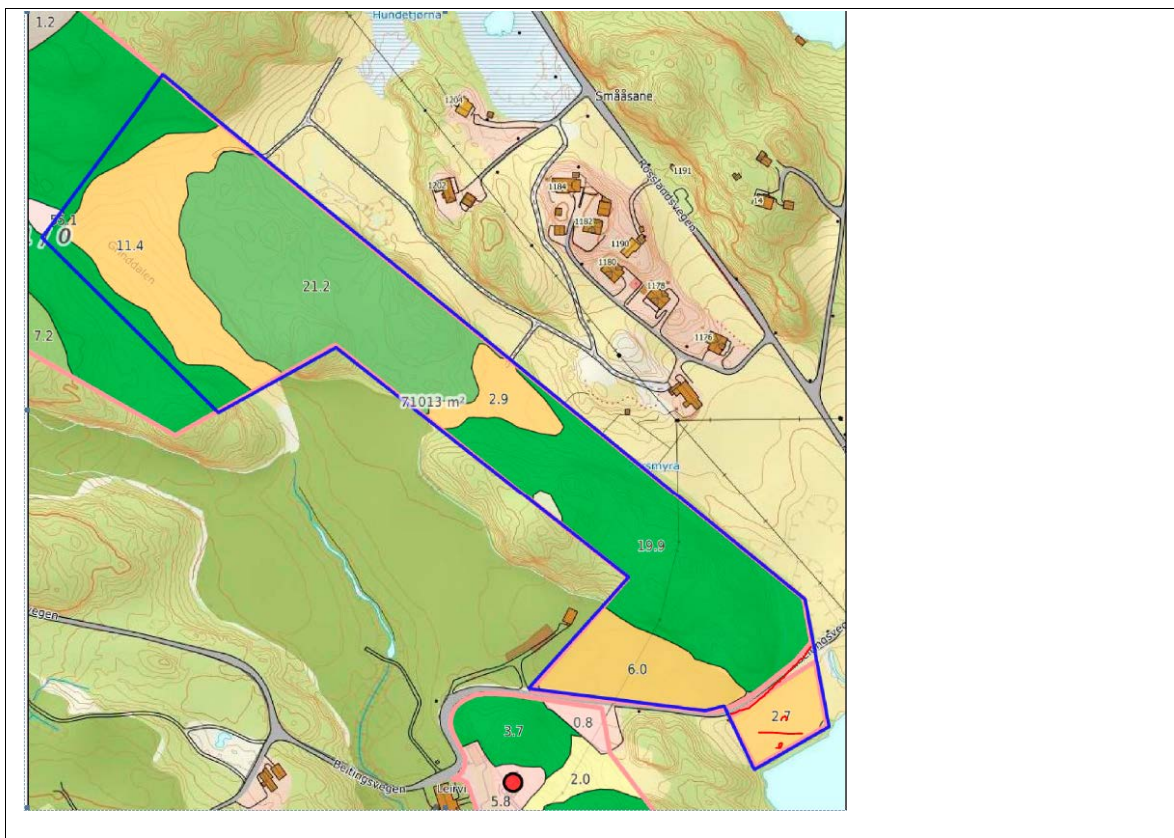
Detaljregulering for Fv. 564 Fløksand-Vikebø, under arbeid

I samband med Nordhordlandspakken er Rosslandsvegen under regulering i regi av Statens vegvesen. Den stipla lina syner kvar planomrisset til detaljreguleringa går. Planarbeidet er i startfasen, men slik det no ligg føre vil ikkje denne planen ha innverknad på det gitte arealet.

Kommunen gjer merksam på at det i samband med grunnboringar er avdekkja særskilde dårlege grunnforhøve ved Fløksand-Leiro, men djup leire og lang avstand til fast fjell. Det er òg bekrefta bevegelse i grunnen. Geoteknikar si vurdering er at den eksisterande fylkesvegen forbi Leiro toler dagens bruk, men at den ikkje vil tole vesentleg auke i trafikk og det vil ikkje vere mogleg å bygge or vegen forbi Leiro utan at det er fare for grunnbrot.

Kart/foto

Kart som viser arealet som UDU fatta vedtak om i søknaden om konsesjon og som skal avstås til nabobruket gbnr 305/3. Areal innafor det blå feltet utgjør 71 daa (minus 2,7 daa regulert til parkeringsplass) som gir om lag 65,6 daa.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar viser til at avståelse vil medføre mindre sikringssone og auka konflikt mellom golf og landbruk. Arealet som vert krevd avstått kan vere brukt til beite som vil medføre lukt- og støy problematikk samt vere til sjenanse for brukarane av golfanlegget. Ein avståelse av areal vil vanskeliggjere gjennomføringa av avtalen om kjøp og i verste føre til at avtalen ikkje vert gjennomførbar. Golfklubben har behov for dei samla areala for å sikre vidare drift og utvikling av golfklubben.

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

VURDERING

Heimelsgrunnlag

Søknad om konsesjon skal behandlas etter reglene i konsesjonsloven §§1,9,11 og rundskriv M-2/2017 konsesjon, priskontroll og buplikt.

Etter konsesjonsloven §11 kan det gis vilkår for konsesjon «... som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål som loven skal fremme. Det kan lempes på vilkår etter søknad.»

Vurdering av klagen

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

«Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1,9,11 og rundskriv M-2/2017 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.

Føremålet til konsesjonslova:

Trong for utbyggingsgrunn, miljø og friluftsinnteresser er fleire føremål som lova skal ivareta. Huikonsernet får overta totalt om lag 1170 daa daa fordelt på GBNR 4/1, 25 og 63, og det er positivt for samfunnet at dei har planar om å utvikla desse areala. Leirvik Gard med golfbana og områda rundt vert rekna som ei av dei vakraste banene i Europa, og det er eit flott tilbod for både innbyggjarane i kommunen og tilreisande. Noko av arealet er i kommuneplanen sett av til næring, og for kommunen er utvikling av næring og nye arbeidsplassar eit viktig mål. Kommunen er positiv til vidareutvikling av området gjennom planprosessar.

Sidan delar av GBNR 4/1 er LNF-område er søknaden vurdert etter konsesjonslova § 9, som spesielt omhandlar areal som er/skal nyttast til landbruk.

1. om den avtala prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling

Det er ikkje priskontroll på eigedommar som har mindre enn 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller 500 daa skog. Denne eigedomen fell inn under dette.

2. Busetjingsomsyn

Administrasjonen har ikkje vurdert busetjingsomsyn i denne saka fordi det ikkje er ein sjølvstendig landbrukseigedom som vert selt. Gardsbygningane er regulert til andre føremål, og det gjer seg ikkje gjeldande busetjingsomsyn i denne saka.

3. Driftsmessig god løysing

I konsesjonsbehandlinga skal kommunen ta stilling til korvidt kjøpar sitt føremål er i tråd med samfunnet sine mål. Det kjem fram i søknaden at Hui Konserntet AS ikkje vil gjera endringar på kort sikt, men at dei i framtida har eit ynskje om å få regulert om deler av areala til næring/golfbane. Endring av arealformål er noko som eventuelt må vurderast ved rullering av kommuneplanen eller i ein ny reguleringsplan.

Det er eit nasjonalt mål å skapa eit robust landbruk med stabile arbeidsplassar og god lønsemd. Samt å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Storleik og utforming av landbrukseigedomar er ein viktig faktor for å få dette til. Jordvern er ei samfunnsinteresse som er vektlagt i føremålet til lova. Det sentrale punktet i denne saka er kva løysing som best ivaretek jordvernet og landbruket på desse areal. Arne Haugsvær, som eig det tilgrensande nabobruket GBNR 5/2 og 3, har førespurd både Hordaland fylkeskommune og Hui konsernet om å få kjøpa jordbruksarealet, som han og tidlegare eigar har drive sidan 1997. Han grunngjev ønskje om kjøp med at han har planar om å byggja ny driftsbygning for mjølkekyr for å sikra vidare drift både i dag og for kommande generasjonar. Både fylkeskommunen og Hui konsernet AS har gitt svar at dei ikkje ynskjer å selja. Han har sendt inn ein merknad til konsesjonssøknaden, der han grunngjev trongen han har for tilleggsareal, og peiker på at det er dårlege grunnforholda med mykje leir/silt på denne delen av arealet.

Administrasjonen deler Haugsvær sitt syn på at det hadde gitt ei driftsmessig god løysing om han kunne få overta jordbruksarealet. Det er kort avstand frå driftsbygningen hans til areala, og GBNR 5/2 og 3 har om lag 200 med felles grense med GBNR 4/1. Gul farge og tegnet = , syner fulldyrka jord.



Areala er viktig for grovforproduksjon til mjølkekyr, og kan ha betydning for om nabo vil få innvilga finansiering til nybygg av Innovasjon Norge.

Det er eit overordna mål at ein skal omdisponere så lite fulldyrka mark som mogleg. Administrasjonen er av den oppfatning at den beste driftsmessige løysinga er at LNF arealet i hovudsak høyre til ein landbrukseigedom.

4. om overtakaren kan sjåast som skikka til å drive eigedomen/eigarform

Det er eit nasjonalt mål at landbrukseigedomar i størst mogleg grad vert eigd av fysiske personar som sjølv bur på og driv eigedomen. Det skal vera ein reell mulighet for AS å få konsesjon, og det kan leggjast vekt på pårekneleg utvikling av tilhøva på eigedomen med denne aktuelle eigarformen. Administrasjonen er av den oppfatning at Hui konsernet AS kan vera ein positiv bidragsytar i høve til å utvikla golfbana, bygningar og areal men i høve til den delen av GBNR 4/1 som er fulldyrka jord, finn administrasjonen at AS er ei eigarform som i mindre grad bidreg til å ivareta jordverninteressene i tråd med formålet til konsesjonslova. Dette er moment som talar mot å gje konsesjon, eventuelt gje konsesjon på vilkår som sikrar ivaretaking og drift at jordbruksarealet.

5. Omsynet til ein heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskap.

Med dette er det meint å sjå på kva verknad eit eigarskifte har for alle ressursane på ein eigedom enten det gjeld jord, - og skogareal, bygningar eller øvrige delar av eigedomen. Ressursane skal disponerast på ein slik måte at evna til utnytting og produksjon ikkje vert forringa med tanke på framtidige generasjonar sine behov.

Arealplanar legg føringar for drift og bruk av areal, og soleis vil LNF føremålet vera med å bidra til at dette arealet ikkje vert teke i bruk til andre føremål enn landbruk. Leigeavtalen som Arne Haugsvær har gjeldt t.o.m 2023, og sikrar drift av areala på kort sikt. I eit lengre perspektiv vil det truleg vera betre for jordbruksarealet at det vert eigd av gardsbruk i aktiv drift, som har både kunnskap og utstyr til å ta vare på produksjonsevna til arealet.

Vilkår for konsesjon:

I følgje § 11 første ledd kan det setjast vilkår for å ivareta dei samfunnsinteresser som lova skal ivareta. I denne saka held administrasjonen fast i at omsynet til jordvern og dei som har yrket sitt i landbruket bør vega tungt for den fulldyrka jorda i Grinddalen.

I tråd med god forvaltningsskikk sendte administrasjonen eit skriv til kjøpar om at det var under vurdering og setja vilkår om avståelse av jordbruksarealet. Det er Fana Sparebank Eigedom som forestår salget på vegne av Hui konsernet AS. Dei har i skriv datert 15.11.2019 gitt tilbakemelding på at kjøpar ikkje ynskjer slik avståelse, og peikar på at dette kan skapa begrensingar for framtidig bruk. I avtale med Hordaland fylkeskommune har kjøpar forplikta seg til omregulering av deler av arealet, men at ein slik prosess vil skje i dialog med kommunen. Ein avståelse kan skapa problem for den inngåtte avtalen med fylkeskommunen, og i ytterste konsesjons medføra at den må reforhandlast. Dei skriv på at berre 15 daa av arealet er dyrka, og at det då er mykje å måtta avstå også tilgrensande skogareal. Det vert stilt spørsmål om det er heimel i konsesjonslova til å stilla eit slikt vilkår, og problemet med at dersom dei vert pålagt å selja til landbrukstakst vil det skje ei verdioverføring frå kjøpar til eigar av nabobruket. Vidare vert det peikt på at dei vil halda fram med å leiga ut jordbruksarealet, og meiner at dette vil sikra jordbruksdrifta. Etter denne tilbakemeldinga endra rådmannen saksframlegget til å berre gjelda 15 daa fulldyrka areal i Grinddalen. Dette vart oversendt søkjar for kommentar og advokat Lønning har svart på vegne av kjøpar i epost dagsett 15.11.19 skrive fylgjande.

«Kjøpers tilbakemelding er at de ikke ønsker dette. De ber derfor om at politikerne i stedet tar stilling til om konsesjon uten vilkår vil bli innvilget eller ikke.

Jeg ber om at dette ønsket blir presentert ovenfor politikerne.

Kjøper opplyser for øvrig at de vil avvente avgjørelsen og dersom denne er negativ påklage denne til fylkesmannen.

Jeg ber om at mitt skriv av i dag tidlig sendes politikerne sammen med din innstilling.»

Administrasjonen er positiv til ein utvikling av golfbanen, men har samstundes eit ansvar for å ta vare på viktige samfunnsinteresser slik det er kjem fram av føremålet til konsesjonslova. Ved ei eventuell frådelling av jordbruksarealet må teigen ha ei utforminga som gjev ei driftsmessig god løysing. Ei løysing med å gje konsesjon på vilkår vil ikkje hindra at GBNR 4/1 vert overdrage, men det vil påkvila eigedomen eit hefte om å frådela og selja jordbruksarealet

innan leigeavtale går ut 31.12.2023.

I følgje § 11 første ledd kan det setjast vilkår for å ivareta dei samfunnsinteresser som lova skal ivareta. I denne saka meiner rådmannen at omsynet til jordvern og dei som har yrket sitt i landbruket bør vega tungt for den fulldyrka jorda i Grinddalen. Det vert difor foreslått å gje konsesjon på vilkår av at dette jordbruksarealet vert seldt til Arne Haugsvær for å byggja opp om driftsgrunnlaget til ein av dei få heiltids mjølkebøndene i kommunen.

Søkjar ynskjer ikkje at konsesjon vert gitt på vilkår, og har varsla at dei vil påklaga saka.»

Klagar viser til at avståelse vil medføre mindre sikringssone og auka konflikt mellom golf og landbruk. Klagar viser til at arealet som vert avstått kan vere brukt til beite som vil medføre lukt- og støy problematikk samt vere til sjenanse for brukarane av golfanlegget. Administrasjonen legg til grunn at støy- og lukt problematikk er ein del av kvardagen til eigedomar som ligg i nærleiken av landbrukseigedomar i drift. Det omsøkte arealet er i hovudsak satt av til arealføremålt LNF og det er difor pårekneleg at det vil vere støy- og lukt frå ein landbrukseigedom som driv i samsvar med arealføremålet.

Klagar viser til at ein avståelse av areal vil vanskeliggjer gjennomføringa av avtalen om kjøp av golfanlegget og i verste føre til at avtalen ikkje vert gjennomførbar.

Administrasjonen legg til grunn at dette er privatrettslege tilhøve. Privatrettslege tilhøve kan ikkje påberopast og er ikkje en del av vurderinga i vår sak.

Klagar viser til at golfklubben har behov for dei samla areala for å sikre vidare drift og utvikling av golfklubben.

Administrasjonen finn at vilkår om avståelse av om lag 15 daa fulldyrka mark og om lag 27 daa produktiv skog vil kunne sikre utvikling av golfbanen og viktige landbruksverdier, samt ha ei utforming på teigen som gjev ei driftsmessig god løysing, sjå kart under. Det fulldyrka arealet ved Leirvika på 2,7 daa er regulert til parkering og er då ikkje tatt med i vilkåret. Likeeins 6 daa fulldyrka areal som ligg på nordsida av Beitingsvegen, og tett på golfanlegget. Dette arealet ligg så tett på golfanlegget at det vil vera vanskeleg å utnytta til jordbruksdrift.



Administrasjonen meiner at Hui konsernet AS kan vera ein positiv bidragsytar i høve til å utvikla golfbana, bygningar og areal for alle dei tre eigedomane som dei har kjøpt.

I høve til den delen av gbnr 304/1 som er fulldyrka jord, finn administrasjonen at AS er ei eigarform som i mindre grad bidreg til å ivareta jordverninteressene i tråd med formålet til konsesjonslova.

Vidare finn administrasjonen grunn til å presisere at vurderinga om konsesjon må gjerast ut i frå gjeldande arealføremål. Når arealet er LNF skal konsesjonslova sikre at ein oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket. Administrasjonen vil vidare peike på at ein endring av arealbruk må skje gjennom ein planprosess, og at ein endring i tråd med friluftsføremålet(golf) vil innebære at eigarskifte ikkje krev konsesjon.

Administrasjonen legg til grunn at den mindre avståelsen av areal som skissert tek omsyn til vidare drift og utvikling for både golfklubben og fulltids mjølkebonden med gard i aktiv drift.

Det er i klageomgangen fortsatt påkrevd å gje konsesjon på vilkår, jf. konsesjonsloven §11. Slik det vart framheva av Landbruk i behandling av søknaden, så bør omsynet til jordvern og dei som har yrket sitt i landbruket vega tungt for den fulldyrka jorda i Grinddalen. Nabo og fulltidsbonde treng arealet for å byggja opp driftsgrunnlaget til ein av dei få heiltids mjølkebøndene i kommunen og er ein driftsmessig god løysing for garden. Det er kort avstand frå driftsbygningen til dei ønska areala. Gbnr 305/2 og 3 har om lag 200 med felles grense med gbnr 304/1.

Administrasjonen legg til grunn vedtaket i utval for drift og utvikling, der 20,3 daa fulldyrka jord og 48 daa omliggjande skogsområde i Grinddalen skal avstås til nabobruket med gbnr 305/2 og 3, minus areal regulert til parkering (2,7 daa), men der arealet som skal avstås reduserast ytterligare til ca 42 daa. Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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

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

Aktuelt regelverk

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

03.02.2020	Høringsinnspill i sak - 304/1, 25 og 63 Fløksand - søknad om konsesjon	1346670
03.02.2020	Høringsinnspill i sak 19-2026	1346671
03.02.2020	Klage- konsesjonssøknad GBNR 304/1,25 og 63	1346711
03.02.2020	Klage konsesjonssøknad (Sak 19/2026) (Gnr 4 bnr 1)	1346710
03.02.2020	BILAG 3 - Avtale om jordleige	1346712
03.02.2020	BILAG 2 - Vedtak i fylkestinget 01.10.19	1346713
03.02.2020	BILAG 1 - Saksframlegg - politisk sak - høst 2019	1346714
03.02.2020	Klage - konsesjonssøknad - GBNR 304/1,25 og 63	1346887
03.02.2020	Klage konsesjonssøknad (Sak 19/2026) (Gnr 4 bnr 1)	1346885
03.02.2020	Klage konsesjonssøknad MGK	1346886

01.03.2020	Journalposter frå sak 19/2026 - GBNR 304/1, 25 og 63 Fløksand	1358138
01.03.2020	Klage på konsesjon GBNR 41 - Fløksand - utsett frist for innsending av utfyllande klage	1358132
01.03.2020	Konsesjon GBNR 41	1358133
01.03.2020	Gjeld søknad på konsesjon på GBNR 41	1358134
01.03.2020	GBNR 41, 25 og 63 Fløksand - søknad om konsesjon	1358135
01.03.2020	Kart Leirvik gard-Hui.pdf 3	1358136
01.03.2020	Hui gruppen AS	1358137
01.03.2020	Brev av 15.11.2019 i anledning vilkår for konsesjon	1358139
01.03.2020	Tilbakemelding vedrørende vilkår for konsesjon - Til orientering	1358140

Arkiv: GBNR-357/8, FA-L49,
HistSak-19/1589
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 05.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
061/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på APM sitt vedtak - gbnr 357/8 Sætre
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/389, datert 05.02.2020, vert gjort om.

Det vert gjeve dispensasjon i samsvar med vedtak frå Utval for drift og utvikling i tidlegare Meland kommune datert 26.11.2019 i sak 19/1589, der følgjande vedtak vart fatta:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel, frå arealførmålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av forstøtningsmur og båtopptrekk.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

· Dispensasjonen gjeld båtopptrekket. Dei gis ikkje dispensasjon til dei to utstikkarane på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter.

· Det skal ikkje gjerest noko med området mellom forstøtningsmuren og båtopptrekket.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 357/8 Sætre
Tiltakshavar/eigar: Ørjan Tveit

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting: Ja

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 20/389 om vedlikehald av fundament til eksisterande naust, oppføring av støttemur og båtslipp med utstikkar, datert 05.02.2020.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

APM- 012/20 Vedtak:

*«APM tek klagen til følgje. Med heimel i plan- og bygningslova vert det gjeve dispensasjon frå plan og bygningsloven § 19.2 som omsøkt og § 1.8 Byggegrense mot sjø. Dispensasjonen gjelder vedlikehald av fundarment til eksisterande naust, oppføring av støttemur og båtslipp med utstikkar.
APM ser at fordelane er klart større enn ulempane.»*

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i brev, datert 06.03.2020.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt. Klagen er mottatt den 06.03.2020 og er mottatt innan klagefristen.

Sakshandsamingsfrist

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

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 29.04.2020 og blir handsama innan sakshandsamingsfristen.

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

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som delvis næringsverksamdom og delvis LNF-formål (landbruks-, natur – og friluftsområde). Det gjeld eit generelt forbod mot byggjetiltak i LNF-områda som ikkje har tilknytning til naudsynt landbruksnæring basert på gardens ressurslag. I LNF-området er det søkt om førstøtningsmur på 10,25 meter og båtopptrekk med to utstikkarar på kvar side av på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter. Dei omsøkte tiltaka krev dermed dispensasjon frå LNF-formålet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Ettersom størsteparten av naustet mot sjøsida er regulert til næringsverksamdom, vurderer administrasjonen at vedlikehald av eksisterande naustfundament er i samsvar med gjeldande arealformål, jf. pbl § 1-6.

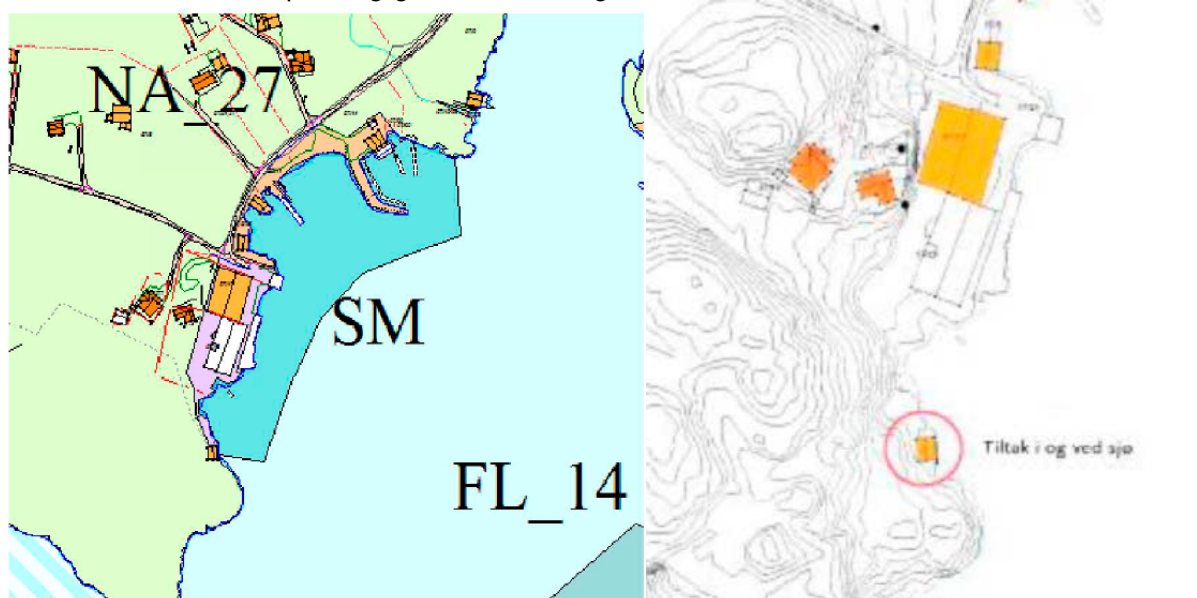
Arealet i sjø der omsøkt båtopptrekk er plassert er omfatta av kommuneplanen sin arealdel (KPA) og er satt av til bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

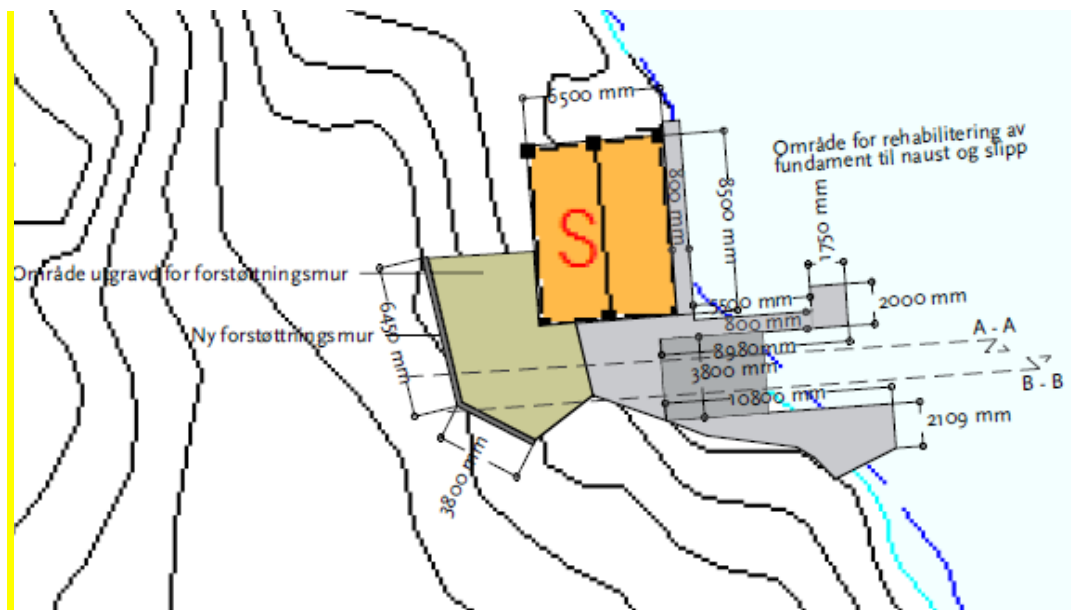
Dette arealet skal nyttast til ferdsel, fiske og friluftsliv. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillast, jf. føresegn § 3.3 til KPA. Tiltaket krev dermed også dispensasjon frå arealformålet i sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Det gjeld vidare eit generelt forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl § 1-8. Byggjegrensa mot sjø følgjer av arealplankartet til kommuneplanens arealdel. Ettersom dei omsøkte tiltaka er plassert innanfor byggeforbodet i strandsona, må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Kart/foto

Oversikt kommunedelplan og grunnkart i tidlegare Meland kommune





Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannen støtter administrasjonen si vurdering i saka og det opphavslege vedtaket gjort av Utval for drift og utvikling i tidlegare Meland kommune datert 26.11.2019 i sak 19/1589.

Vi vurderer utstikkarane som unødige store, og i strid med omsyn i § 1-8 som landskap og privatisering. Det er viktig å halde inngrepa i strandsona til eit minimum, og vi meiner at særleg storleiken og lengda på utstikkarane er uheldige for landskapet.

Det er uklart om vedlikehald av fundament for naust omfattar planering og opparbeiding av heile område markert med grønt og grått på situasjonskart over. Om det skal vere aktuelt med tiltak her må inngrepa beskrivast og behovet grunngjevast. Vi er særleg kritisk til det grønne området som etter det vi kan sjå vil omfatte vesentlege terrenginngrep om ein har tenkt å planere området.

Det er også slik at sjølv om naust og båtopptrekk ikkje har sama privatiserande effekt som til dømes hus og hytter, vil private tiltak av denne storleiken føre til at området vert meir privatisert enn før.

Vi har ikkje merknad til dispensasjon til forstøtningsmur, så lenge dispensasjonen gjeld for området vist i situasjonsplan over. Side: 5/5 Vi vurderer også at ein dispensasjon i denne saka kan føre til uheldig presedensverknad i liknande saker i nærleiken og elles i kommunen.»

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

Kommunen har mottatt tilsvaret til klage frå tiltakshavar i skriv datert, 18.03.2020.

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«... for å komme i mål med dette for øyeblikket godtar vi det som UDU kom frem til [den]26.11.2019 og som jeg har fått forståelse for at Fylkesmannen kan godta...»

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

VURDERING

Det vart gjort følgjande vurdering av administrasjonen ved handsaminga av søknaden:

“Arealformålet i sjø er satt fordi ein ønskjer å sette av areal til ferdsel, fiske og friluft for ålmenta. Byggjeforbudet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal heldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta. Rådmannen viser til følgjande uttale frå lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

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

Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som den ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Vidare vil spreidde og vesentlege punktinngrep i strandkanten og sjøen, i eit område der

kommunen har bestemt at kvalitetar som friluftsliv skal vektleggjast, kunne gi negative landskapsverknadar. Tiltak i området vil objektivt sett kunne verke privatiserande og hindre ålmente si utøving av friluftsliv langsmed sjøen. Etter ei vurdering av dei omsøkte tiltaka samla vurderer rådmannen at byggeforbodet i strandsona blir «vesentlig» sett til side dersom det gis dispensasjon til alle dei omsøkte tiltaka.

Gbnr. 57/8 vart oppretta i 1927, og på ortofoto frå 1966 kan ein tydeleg sjå naustet:



Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og ser at det er behov for rehabilitering av eksisterande båtopptrekk slik at installasjonen blir funksjonell, og at det er behov for oppføring av forstøtningsmur av sikkerheitsmessige årsakar. Desse tiltaka, isolert sett, får få konsekvensar for ålmenta sin rett til ferdsl på land og sjø.

Når det er sagt, så er rådmannen samd med Fylkesmannen om at det er viktig at tiltaka ikkje vert større enn naudsynt. For å avhjelpe dei ulempa som utbygginga medfører for strandsona, finn rådmannen at det kan setjast som vilkår at tiltaka må reduserast.

Ein dispensasjon for rehabilitering av båtopptrekket inneber at tiltakshavar kan nytte naustet meir hensiktsmessig og få ein betre tilkomst frå sjøsida. I tillegg vil tiltakshavar kunne nytte naustet til oppbevaring av båt, som må antas å vere ein vesentleg funksjon for eit naust. Vidare vurderer rådmannen at båtopptrekket ikkje inneber ytterlegare privatisering ettersom det er rehabilitering av eksisterande båtopptrekk, samt at oppføring av forstøtningsmur er av sikkerheitsmessige årsaker.

Vidare er rådmannen på bakgrunn av innsendte teikningar usikker på kva som er tenkt på arealet mellom forstøtningsmur og båtopptrekk. Rådmannen set difor som vilkår at det ikkje skal gjerast endringar på dette arealet, og at arealet dermed skal liggje som det gjer i dag.

Rådmannen anbefaler at det blir stilt vilkår for dispensasjonen der tiltaka merka med rødt kryss ikkje blir gitt dispensasjon:

Under føresetnad av at det vert stilt vilkår for dispensasjonen, finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8.”

Det vert vist til saksframlegget for plan- og miljøutvalet den 05.02.2020 i heilskap som følgjer vedlagt.

Vurdering av klagen frå Fylkesmannen i Vestland

Fylkesmannen i Vestland støtter det opphavlege vedtaket gjort av Utval for drift og utvikling i tidlegare Meland kommune datert 26.11.2019 i sak 19/1589. Administrasjonen forstår det slik at det kan gis dispensasjon til båtopptrekket og forstøtningsmuren. Det kan ikkje gis dispensasjon til utstikkarane og terrenginngrep.

Tiltakshavar ønskjer også å fastholde på vedtak fatta av Utval for drift og Utvikling den 26.11.2019 i tidlegare Meland kommune. Dette med bakgrunn i at vedtaket er i tråd med det Fylkesmannen i Vestland har fremja som ein akseptabel løysning slik at man kan kome i mål med tiltaket.

Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon til båtopptrekket og forstøtningsmuren er oppfylt. Det kan ikkje gis dispensasjon til utstikkarane og terrenginngrep. Dette er i tråd med både Fylkesmannen i Vestland og tiltakshavars si tilnærming til saka.

Konklusjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og tiltrer vurderingane som er gjort av administrasjonen tidlegare.

På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følge og at det vert gjeve dispensasjon i samsvar med vedtak frå Utval for drift og utvikling i tidlegare Meland kommune datert 26.11.2019 i sak 19/1589, der følgjande vedtak vart fatta:

«UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av forstøtningsmur og båtopptrekk.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Dispensasjonen gjeld båtopptrekket. Dei gis ikkje dispensasjon til dei to utstikkarane på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter.*
- Det skal ikkje gjerest noko med området mellom forstøtningsmuren og båtopptrekket.»*

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. 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:

06.02.2020	Klage på delar av vedtak om dispensasjon for avslag for to ustikkarar samt området mellom forstøtningsmur og båtopptrekk - gbnr 357/8 Sætre	1340917
06.01.2020	Klage på Dispensasjon til klagevurdering - GBNR 357/8 Sætre	1335876
06.01.2020	Følgeskriv (554473)	1335878
26.01.2020	Søknad om tillatelse i ett trinn - rehabilitering av nasut og båtslipp m.m - dispensasjon - gbnr 57_8	1343982
26.01.2020	Kopi av søknad til Bergen og omland havnevesen naust - gbnr 57_8	1343983
26.01.2020	Situasjonskart og teikning naust - gbnr 57_8	1343984

26.01.2020	Kopi av uttale frå sak 19/1589 - Uttale frå land bruk til dispensasjon - gbnr 357/8 Sæ tre	1343985
26.01.2020	Tegninger til dispensasjonssøknad trapp, mur båtopptrekk - GBNR 57/8 Sæ tre	1344010
26.01.2020	03 Detalj mur og trapp	1344011
26.01.2020	Naustb 1	1344012
26.01.2020	Naust 2	1344013
26.01.2020	Naust 3	1344014
21.08.2019	Uttale til dispensasjonssøknad - GBNR 57/8 Sæ tre i Meland kommune	1343991
26.01.2020	Uttale til dispensasjon for rehabilitering av fundament til naust, etablering av støttemur, trapp og båtslipp på GBNR 57/8 Sæ tre	1344015
26.01.2020	E-postmelding - Uttale 57/8 - Sæ tre - rehabilitering og utviding av naust - etablering av støttemur trapp og båtslipp - dispensasjon	1344016
26.01.2020	Forhåndsuttale til søknad - naust, båtslipp, mm. - GBNR 57/8 Sæ tervik	1344017
26.01.2020	AcosSvarInn.xml	1344018
26.01.2020	Tilleggsinformasjon til oversendt dispensasjonssøknad til uttalelse - GBNR 57/8 Sæ tre	1343997
26.01.2020	Tilleggsopplysninger tiltak i sjø	1344019
26.01.2020	02 Situasjon ved naust.fmz	1344020
26.01.2020	Kommentarer til fylkesmannen sin uttalelse_20190829	1344021
26.01.2020	Foto naust og område for mur	1344022
26.01.2020	GBNR 57/8 Tiltak i sjø - Korrigert plan, snitt og kommentarer til uttalelse fra Fylkesmannen	1344023
26.01.2020	02 Korrigert plan	1344024
26.01.2020	05 Snitt A - A og B - B	1344025
26.01.2020	Kommentarer til fylkesmannen sin uttalelse_20191101	1344026
26.01.2020	GBNR 57/8 - Søknad om dispensasjon for rehabilitering av båtopptrekk og oppføring av forstøtningsmur - Sæ tre	1344006
26.01.2020	Situasjonskart og teikning naust	1344007
26.01.2020	02 Korrigert plan	1344008
26.01.2020	05 Snitt A - A og B - B	1344009
09.03.2020	Klage på dispensasjon - GBNR 357/8 Sæ tre	1361068
09.03.2020	AcosSvarInn.xml	1361069
09.03.2020	Stadfesting på mottatt klage - gbnr 357/8 Sæ tre	1361191
19.03.2020	Mottatt uttale i høve klage frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 357/8 Sæ tre	1364989
19.03.2020	Klage på Dispensasjon til klagevurdering_Sæ tre_GBNR 357 8 _20200315	1364990
19.03.2020	E-post korrespondanse - mottatt uttale i høve klage frå Fylkesmannen i Vestland - gbnr 357/8 Sæ tre	1364992

Arkiv: GBNR-338/76, FA-
L42, HistSak-19/1774
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 05.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
062/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på vedtak om dispensasjon for opparbeiding av veg til naust - gbnr 338/76 Refskar
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/631, datert 05.02.2020, vert gjort om.

Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål og byggeforbodet i strandsona for opparbeiding av veg over gbnr. 38/3 fram til naust på gbnr. 38/76.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 338/79
Tiltakshavar/eigar: Rune Skaar
Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting: Ja

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 20/631, datert 05.02.2020, om dispensasjon frå arealformål og byggeforbodet i strandsona for opparbeiding av veg over gbnr 338/3 fram mot naustet på gbnr 338/76.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

APM- 034/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø tek klagen til følgje. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og frå byggeforbodet i strandsona for opparbeiding av veg over gbnr 38/3 fram mot naustet på gbnr 38/76.

Dispensasjon for omsøkt tiltak vert gjeve på følgjande vilkår:

- Vegen vert avslutta med ein biloppstillingsplass ca 30 meter frå sjøbua.

Vedtaket vert grunngjeve med at tiltaket ikkje kjem i vesentleg konflikt med friluftsliv, landskap eller andre miljøinteresser på staden.

Veien blir lite synlig frå sjøsida, då den er planlagt i terreng.

Slike vegar kan nyttast av ålmenta.

Vegen kan ha nytteverdi for hovedbruket ved skogbruk og pleie av kulturlandskapet

Utvalget var på synfaring og ut frå ei samla vurdering meiner difor APM at fordelene med omsøkt tiltak er klart større enn ulempene, og at det difor kan gjevast dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i sak 20/631, i brev datert den 24.03.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 24.03.2020 og er mottatt innan klagefristen.

Sakshandsamingsfrist

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

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 29.04.2020 og blir handsama innan sakshandsamingsfristen.

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. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål).

Eigedomen ligg innanfor byggeforbodet i strandsona, som vist i kartet til kommuneplanen sin arealdel.

Kart/foto

Nordhordland i bilder 2018 – illustrert tilkomstveg mv.



Det vert vist til kart/foto som følgjer vedlagt som vedlegg.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«I denne saka er det snakk om ein tre meter brei og om lag 130 meter lang køyreveg, igjennom natur som i stor grad er urørt, for å få betre tilkomst til eit naust. Tiltaket ligg i si heilskap i 100- metersbeltet langs sjø. Ein tre meter brei køyreveg vil påverke landskap og terreng i eit elles urørt område, sjølv om det ikkje er gitt løyve til det brattaste partiet nærmast sjøen. Fylkesmannen si vurdering er at tiltaket vil vere negativt for landskap og vil splitte opp, og til ei viss grad privatisere, eit samanhengande LNF-område i strandsona.

Det ligg mange naust i LNF-områder, utan køyreveg. Det kan også vere mange som ynskjer køyreveg til naustet sitt. Det er ikkje slik at ein kan rekne med å etablere køyreveg til alle naust

i LNF-områder eller at det er naudsynt for å fylle funksjonen som lagerplass for båtar, fiskeutstyr ol. Vi kan heller ikkje sjå at det er nokon særskilde omsyn som gjer seg gjeldande i denne saka og som vil skilje den ifrå andre liknande saker. Ein dispensasjon i denne saka kan difor føre til at det vert vanskeleg å gje avslag på dispensasjon i andre liknande saker. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.»

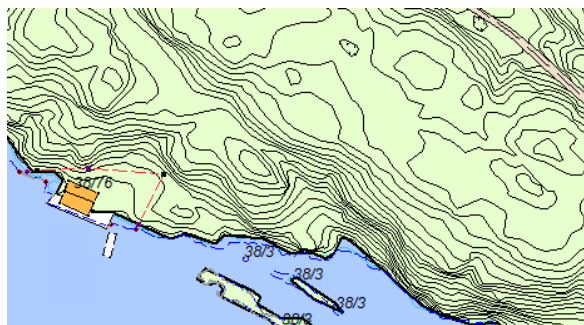
Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Det vart gjort følgjande vurdering av administrasjonen ved handsaminga av søknaden:

«Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som de ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på arela er stort.

Det omsøkte arealet består av skog. Sett vekk i frå skogen er terrenget bratt. Opparbeiding av vegtilkomst vil difor krevje større terrenginngrep fleire stader. Sjå kart under.



Vidare er naustet som vegen er tenkt brukt til ikkje knytt til eit gardsbruk. På bakgrunn av dei inngrepa i naturen som tiltaket vil føre med seg, finn administrasjonen at LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Vi viser også til at det ikkje er nødvendig med fullt opparbeida køyreveg for å sikre tilkomst for ålmenta til sjøen eller for å lage ein kyststi. Viss terrenget er ulent er strandsona gjerne best eigna brukt frå sjøsida, og når det gjeld ønskje om kyststi bør dette avklarast i plan og ikkje gjennom ein dispensasjon.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna bak LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd. Ut over private fordelar kan administrasjonen heller ikkje sjå at det ligg føre fordelar som talar for å gi dispensasjon.»

Det vert vist til saksframlegget for plan- og miljøutvalet den 05.02.2020 i heilskap som følgjer vedlagt.

Klagen frå fylkesmannen er i stor grad samanfallande med administrasjonen si vurdering. Tilkomstvegen til naustet vil påverke landskap og terreng i eit elles urørt område. Dette gir negative landskapsverknader og vil splitte opp og til ein viss grad privatisere eit samanhengande LNF-område i 100 meters beltet mot sjø. Presedensverknaden er stor då det kan vere mange som ynskjer køyreveg til naustet sitt. Alle kan ikkje rekne med å få etablert tilkomstveg til sitt naust i LNF-område. Det er ikkje naudsynt med tilkomstveg til naust for å kunne nytte naustet som lagerplass til båtar, fiskeutstyr ol. Det er ingen særskilde omsyn som gjer seg gjeldande i denne saka.

Konklusjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og tiltrer vurderingane som er gjort av administrasjonen tidlegare.

På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følge og at søknaden om dispensasjon frå arealformål og byggjeforbodet i strandsona for opparbeiding av veg over gbnr 338/3 fram til naust på gbnr 338/76 dispensasjon vert avslått.

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. 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:

12.03.2020	Klage på avslag om dispensasjon for opparbeiding av veg til naust - gbnr 338/76 Refskar	1340916
24.01.2020	Avslag - GBNR 38_76 - Søknad om dispensasjon for opparbeiding av veg til naust - Refskar	1343722
24.01.2020	Uttale til dispensasjonssøknad frå Landbruk- gbnr 38_76 Refskar	1343756
24.01.2020	Dispensasjonssøknad i samband med søknad om bygging av veg til sjøhustomt - gbnr 38_76	1343770
24.01.2020	Kart til dispensasjonssøknad - gbnr 38_76	1343771
24.01.2020	Avtale om vegrett- gbnr 38_76	1343772
24.01.2020	Nabovarsel - gbnr 38_76	1343773
07.01.2020	Klage på avslag om dispensasjon - GBNR 338/76 Refskar	1336379
07.01.2020	E-postmelding - Klage på vedtak i sak 19_1774	1336370
07.01.2020	IMG_0102	1336371
07.01.2020	IMG_0104 - Bilde	1336373
24.01.2020	VS Bilder knytta disp	1343776
07.01.2020	IMG_0107 - Bilde	1336375
24.01.2020	Bilder knytta til dispensasjonssøknad GBNR 38/76	1343777
07.01.2020	IMG_0106 - Bilde	1336377
24.01.2020	IMG_3928	1343778
24.01.2020	IMG_3929	1343779
24.01.2020	Dispensasjonssøknad i samband med søknad om bygging av veg til sjøhustomt GBNR 38/76	1343780
24.01.2020	E-postmelding - Tilleggsopplysningar til søknad GBNR 38/76	1343781
24.01.2020	Gbnr 338_76 - Søknad om dispensasjon for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad for gbnr 38_23 og 24	1343836
24.01.2020	Gbnr 338_76 - søknad om landbruksveg - gbnr 38_2 Refskar	1343849

24.01.2020	Gbnr 338_76 - Nordhordland 2018 - illustrert tilkomstveg og bilete	1343853
24.01.2020	Gbnr 338_76 - Nordhordland i bilder - gbnr 38_23 og 24	1343854
24.01.2020	Gbnr 338_76 oversikt -illustrert landbruksveg	1343855
24.01.2020	Uttale - Meland - 38/76 - Refskar - oppføring av veg - dispensasjon	1343757
24.01.2020	Uttale til dispensasjonssøknad - GBNR 38/76 - Meland kommune - Refskar- veg i LNF og 100 meters belte	1343758
24.01.2020	AcosSvarInn.xml	1343759
25.03.2020	Klage - oppføring av veg - dispensasjon - GBNR 338/76 Refskar	1366698
26.03.2020	Stadfestar mottatt klage og vurdering av utsatt iverksetting - gbnr 338/76 Refskar	1367395

Arkiv: GBNR-318/12, FA-
L42, HistSak-19/2058
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 07.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
063/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til bustad nr. 2 - gbnr 318/12 Sagstad Øvre
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak datert 05.02.2020 vert gjort om med følgjande endring:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelpnen for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 for oppføring av ny bustad på gbnr 318/12, på følgjande vilkår:

1. Eksisterande bustad skal rivast.
2. Det skal vera søkt om og gitt løyve til riving av eksisterande bustad før det vert gitt igangsetjingsløyve for ny bustad.
3. Det skal vert gitt ferdigattest for riving av eksisterande bustad før det vet gitt ferdigattest for ny bustad.
4. Ny bustad skal koplast til offentleg vass- og avløpsanlegg.
5. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.
4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

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

1. Søknad om riving av eksisterande bustad.
2. Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308
3. Søknad om tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Før det vert gitt ferdigattest for bustaden skal det liggja føre ferdigattest for riving av eksisterande bustad.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 og 19-2 jf. § 11-6.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 318/12

Adresse: Sagstadvegen 127

Tiltakshavar/eigar: Erik Knag Johannesen

Ansvarleg søkjar: Tysseland Arkitektur AS

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Administrasjonen var på synfaring 16.01.2020.

Saka gjeld klage på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, sak 20/1192, datert 05.02.2020 om dispensasjon og løyve til bustad nr. 2. Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 010/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 som gjeld rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, og dispensasjon frå føresegn 1.6.14 som gjeld samla bruksareal, for oppføring av ny bustad på gbnr 318/12, på følgjande vilkår:

- 1. Ny bustad skal koplast til offentleg vass- og avløpsanlegg.*
- 2. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.*

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.
4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

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

1. Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308
2. Søknad om tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland i skriv datert 02.03.2020 og grunngjeving for klagen i skriv datert 11.03.2020.

Det er gjeve utsett iverksetting av vedtaket inntil klagen er endeleg avgjort i brev datert 16.03.2020.

Kommunen har mottatt tilsvaret til klagen frå tiltakshavars sin representant, Tysseland Arkitektur AS, i skriv datert 06.04.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt innan den 02.03.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

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

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 29.04.2020, og blir handsama to dagar etter 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.

Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til

departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

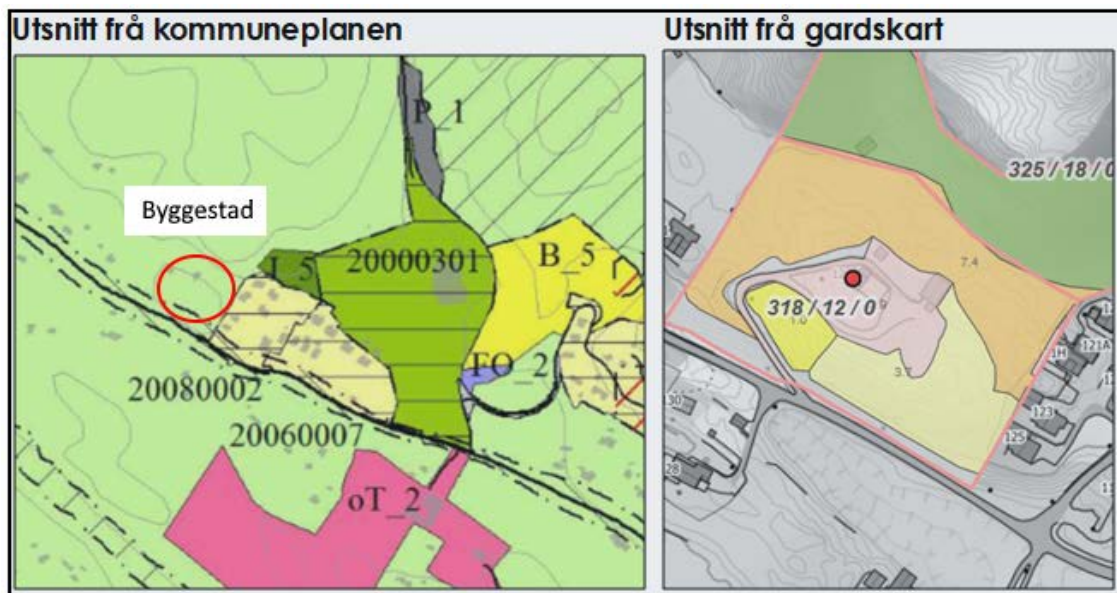
Om klagen ikkje vert tatt til følgje ved at utvalet vel å gje dispensasjon til oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks, må utvalet også gje dispensasjon frå føresegn 1.6.14 då samla bruksareal for eksisterande bustad, ny bustad og uthus vil vera 413,4 m² (eksisterande bustad og ny bustad er opplyst til 399,4 m² og uthuset har eit bruksareal oppgitt til 14 m²). Alternativt må det setjast vilkår om at uthuset vert rive.

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

Planstatus

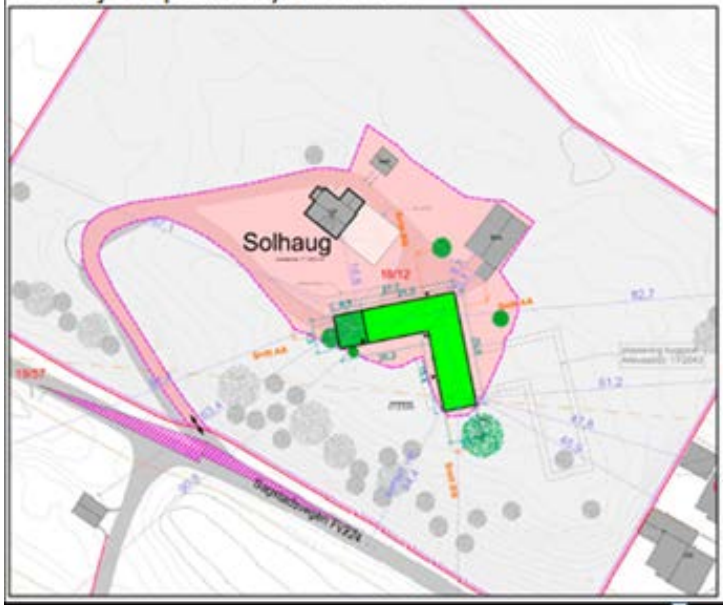
Gbnr 318/12 er ein uregulert eigedom som i kommunedelplanen for Meland er vist som LNFR-føremål. Det er ikkje drift på eigedomen og tiltaket krev difor dispensasjon frå LNFR-føremålet, jf. føresegn 3.1 til kommunedelplanen.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er gitt ved føresegn 1.6.14 der samla bruksareal for bustad, garasje og uthus ikkje skal overstiga 400 m² og bygd areal ikkje skal overstiga 30 %.



Kart og teikningar

Situasjonsplan ny søknad



Illustrasjon ny bustad



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannen klager på at det ikkje er sett vilkår om at eksisterande hus skal rivast, for å kunne føre opp eit nytt hus på eigedomen.

Den endra plasseringa av tiltaket vil føre til at fotavtrykket av huset ikkje vil omdisponere dyrka mark, og vil vel difor å ikkje klage på plasseringa av huset. Vi vil likevel peike på at plasseringa, i praksis kan føre til omdisponering av noko av det tilgrensa arealet som er definert som innmarksbeite, då det ikkje vil vere naturleg å nytte jorda tett opptil huset og at det er sannsynleg at deler vil opparbeidast til hage. Det hadde difor vore positivt for

landbruksinteressene om huset vart trekt lengre vekk frå dyrka mark.

Eigedomen er ein liten landbrukseigedom som ikkje er i drift. Det er difor ikkje naudsynt med to hus på eigedomen. Det er også tenkjeleg at det vert eit ønskje om frådeling av det eine huset på kort eller lengre sikt. I forvaltning av landbrukseigedomar må ein sjå på områda i eit langtidsperspektiv. Ein dispensasjon her vil også kunne føre til ytterlegare press på landbruksarealet i området.

Vi viser også til at sjølv om eigedomen ikkje ligg langt ifrå skule, har den ikkje tilfredsstillande, sikker skuleveg.

Den omsøkte eigedomen ligg sentralt til i Alver kommune, ikkje langt frå Frekhaug. Det er i kommuneplanen tatt konkret stilling til kor ein skal byggje bustader. Det er sett av område til bustad i nærleiken, og det aktuelle området er sett av til LNF-område. I temakart som ligg som vedlegg til kommuneplanen er området definert som kjerneområde jordbruk og kulturlandskap. Ein har difor tatt konkret stilling til at det i dette området er andre omsyn, enn bustader, som skal ha forrang. Vår vurdering er at det er fare for uheldige presedensverknader og fare for å sette kommuneplanen som styringsverktøy vesentleg til side. Fylkesmannen er opptatt av at dette er eit sentrumsnært område med stort press på areala. Vi viser også til plan- og bygningslova (pbl.) § 11-6 der det mellom anna står at der det ikkje gjeld eller er stilt krav om reguleringsplan, skal kommuneplanen sin arealdel følgjast ved avgjerd av søknad om løyve.

Vurderinga vår er at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon utan vilkår om riving av eksisterande bustad, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.»

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«I forhold til klagens oppbygging velger vi ikke å gå inn i historikk delen, da vi ser på denne delen som helt avklart i forhold til forrige sak fra 2017. Vi vil også påpeke at denne sak må sees på isolert og ikke i sammenheng med forrige sak, slik får vi en riktig/rettferdig saksbehandling.

- Historikk delen og innledning, er å se på som en bekreftelse på at alle andre momenter for saken er i tråd med FMV sine synspunkter, for eksempel plassering og det omtalte jordvernet.

- I første avsnitt på grunngjeving, er det uttalt at en ikke har satt vilkår om rivning. Riktig grunngjeving her, burde vært at en ikke skal kunne gi tillatelse til to selvstendige boenheter

på eiendommen.

- Andre avsnitt beskriver at plassering på huset er plassert utenfor dyrka mark, at en mistenker tiltakshaver til å lage hage av det som er dyrka mark, er en argumentasjon som faller for sin egen urimelighet.

- Øvrige avsnitt i klagen, utgår fra at en i vedtaket har tillatt to selvstendige boenheter. Vi vil ikke gå inn på den delen, da vi er enige i Fylkesmannens grunngjeving her.

Konklusjon: - Vedtaket om rammetillatelse gis et vilkår om at eksisterende våningshus skal være omgjort til anneks før det gis brukstillatelse til ny enebolig. Dette kan gjøres i en administrativ behandling av saken.

- Vi ber om at byggesak med umiddelbar virkning, opphever «utsett iverksetting». Slik at tiltakshaver kan gis mulighet for igangsetting av bygging.»

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

I tillegg er det formidla munnleg i telefonsamtale frå søkjar til saksbehandlar på søknad at saksbehandlar hos Fylkesmannen ikkje har noko imot at eksisterande bustad vert omgjort til anneks. Då det dette ikkje er følgt opp skriftleg frå Fylkesmannen si side, har administrasjonen ikkje vurdert dette munnlege utsagnet.

VURDERING

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

«Eigedomen gbnr 318/12 er ein liten landbrukseigedom med eit matrikkelregistrert areal på om lag 29,5 daa. Det er ikkje drift på bruket. Eigedomen består av 7,7 daa fulldyrka jord, 4,1 daa overflatedyrka jord, 12,6 daa innmarksbeite, 13,8 daa skog og 5,1 daa anna areal.

Tiltakshavar har opplyst at eksisterande eldre einebustad (våningshus frå om lag 1930), på grunn av størrelse og standard, ikkje lenger er tenleg som bustad for familien. Tiltakshavar ønskjer å byggja ny bustad og samstundes bruksendra eksisterande våningshus til anneks/uthus (bygningskode 181). Denne løysinga er valt fordi eksisterande bygg er SEFRAK-registrert og fortel ei historie, samstundes som det er brukt mykje midlar på å vedlikehalde bygget slik at det ikkje er føremålstenleg å riva dette.

Oppføring av ny bustad knytt til landbruket kan berre tillatast når det vert dokumentert at det er nødvendig på grunn av tradisjonell landbruksdrift på garden. Omsøkte tiltak vil medføre at det vert 2 bustadar på eigedomen. Å bruksendra den eksisterande bustaden til anneks vil etter administrasjonen si vurdering ikkje endra dette.

Med anneks forstår vi eit frittliggjande bygg i tilknytning til ein bustad eller fritidsbustad, som skal fungera saman med hovudbygningen. Ofte vil eit anneks vera eit mindre bygg med soverom/opphaldsrom slik at ein t.d. kan husa fleire gjestar. Eit anneks kan ikkje ha alle hovudfunksjonar som ein bustad.

Ved bruksendring av eit bygg må bygget framstå som det ein bruksendrar til. I dette tilfelle kan administrasjonen ikkje sjå at det er grunnlag for å bruksendra bygget til anneks då bygget klart framstår som ein bustad og framleis vil kunne nyttast til bustadføremål.

Eksisterande bustad

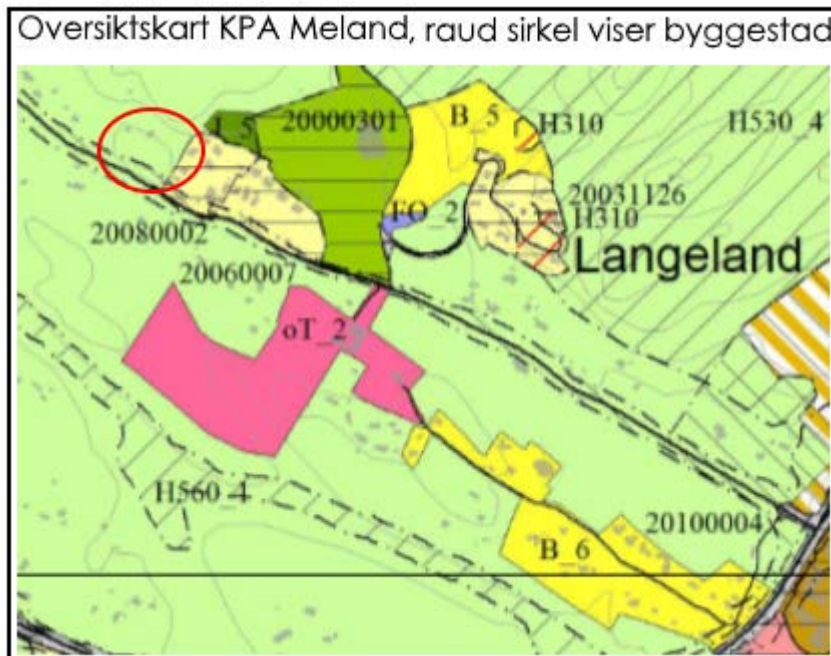


Administrasjonen vurderer at å gje dispensasjon for omsøkt tiltak isolert sett ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side. Bygget er planlagt oppført i eksisterande gardstun, vil ikkje berøra dyrka eller dyrkbar jord og heller ikkje stykka opp viktige landbruksareal på eigedomen. Omdisponeringsløyve etter jordlova er ikkje nødvendig.

I denne saka er det dei langsiktige verknadane av eit vedtak som må vektleggjast. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er særlege grunnar i denne saka som ikkje er relevante også for andre saker. Få eller ingen gardsbruk i Alver kommune har ei drift som kan forsvare to bustadar. Eigedomen det her er tale om er i tillegg ein liten landbrukseigedom utan aktiv drift. Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføra ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.

Då kommuneplanen for Meland vart vedtatt i 2015 vart det avsett fleire område rundt Frekhaug til nye bustadfelt. Det vart ikkje lagt opp til fortetting av LNFR-områda i randsona av desse. Dette var eit bevisst val i planprosessen. Gbnr 318/12 vart også i utkast til kommuneplan forslått avsett til LNF-føremål med spreidd bustadbygging utan krav til regulering, men vart i endeleg plan tatt ut etter krav frå fylkesmannen.

Omsøkt eigedom grenser mot utbyggingsområde omfatta av reguleringsplanane for Tua og Solhaug. Dette planområdet er i stor grad ferdig utbygd. I forlenging av det eksisterande utbyggingsområdet på Langeland blei det i kommuneplanen avsett eit nytt bustadområde (B_5), samt eit bustadområde ved Bustølvegen (B_6).



Administrasjonen har i vurderinga også lagt vekt på at kommuneplanen for Meland er relativt ny og at opning for spreidd bustadbygging på eigedomen vart vurdert i planprosessen, men vart ikkje tatt med i endeleg plan. Å gje dispensasjon i denne saka vil vera uheldig og kunne undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. Oppføring av nye bustader i området bør som utgangspunkt skje innan for dei avsette bustadområda.

Administrasjonen vurderer at tiltaket det no vert søkt om ikkje er vesentleg forskjellig frå tiltaket som vart endeleg avslått av Fylkesmannen i Rogaland i sak 17/2043. Bustaden sin storleik er redusert og bygget er flytta slik at det ikkje er plassert på dyrka eller dyrkbar jord. Vi vurderer likevel at Fylkesmannen i Rogaland sine argument i klagesaka vil gjera seg gjeldande for det omsøkte tiltaket. Dette er også vektlagt i administrasjonen si vurdering.

Administrasjonen si samla vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side ved oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje grunnvilkåret for å gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks er ikkje oppfylt.

Vi forstår eigar sitt argument om at bustaden på garden ikkje er eit føremålstenleg alternativ for familien ut frå dagens krav. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at eigar sitt behov for bustad må løysast ved utbygging/ombygging av eksisterande bygningsmasse på eigedomen, eller ved at eksisterande bustad vert riven og ny ført opp. Det er også mogleg å løysa behovet for bustad i nærområdet.

Eksisterande bustad på eigedomen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er eit nasjonalt register over eldre bygningar og andre kulturminne bygd før 1900. Det er i enkelte område registrert bygningar fram til 1945. Det at en bygning er SEFRAK-registrert betyr ikkje at bygningen har et formelt vern. Oppføring i registeret medfører i seg sjølv heller ingen restriksjonar for kva som kan gjerast med eit bygg.

Det er opplyst i søknaden at den aktuelle bygningen er oppført rundt år 1930. Bygget er ikkje verna og det er ikkje kjend at bygget har særskilde verdier som gjer at ein ikkje vil tilrå til dømes ny tilbygging, ombygging eller riving.

Administrasjonen finn å kunne gje dispensasjon for oppføring av ny bustad på vilkår av at eksisterande bustad vert riven. Tal bustadar på eigedomen vil då vera uendra og dei utfordringar ein dispensasjon slik omsøkt vil gje, vil ikkje lenger vera relevante i same grad. Dei faktiske forhold på eigedomen vil vera uendra og eigar vil då få ein ny og tenleg bustad i tråd med dei behov familien har. Det vert vurdert at tiltaket ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side og at føremonene ved tiltaket er større enn ulempene.

Dispensasjon for oppføring av ny bustad vert gitt på vilkår av at det vert søkt om riving av eksisterande bustad før det vert gitt igangsetjingsløyve for ny bustad, og at det ikkje vert gitt ferdigattest for ny bustad før det ligg føre ferdigattest for riving av eksisterande bustad. Det vert vidare sett vilkår om at ny bustad skal koplatt til kommunalt vass- og avløpsanlegg og at avkøyringa til fylkesveg vert utbetra i samsvar med gjeldande vilkår.»

Fylkesmannen klagar på at det ikkje er sett vilkår om at eksisterande bustad skal rivast.

Klagen frå fylkesmannen er i stor grad samanfallande med administrasjonen si vurdering. Det vart tilrådd å godkjenne søknaden på vilkår av at eksisterande bustad vart riven.

Fylkesmannen legg vekt på at det ikkje er naudsynt med to hus på landbrukseigedomen utan drift, området må sjåast i eit langtidsperspektiv, dispensasjon vil kunne føre til ytterlegare press på landbruksareala, det er satt av området til bustad i nærleiken, det er fare for uheldig presedensverknad og fare for å sette kommuneplanen som styringsverktøy vesentleg til side.

Administrasjonen viser også til vedtaket datert 07.09.2018 frå settefylkesmannen. Vedtaket gjaldt endeleg avslag på oppføring av ny bustad på eigedomen og bruksendring frå bustad til anneks for eksisterande bustad (med anna plassering enn noverande søknad). Settefylkesmannen la blant anna vekt på fare for uheldig presedensverknad då det ikkje er «*uvanleg at eigarar av andre landbrukseigedomar vil ønskja å føra opp bustad som ikkje er basert på og tilpassa gardens driftsgrunnlag*», sjå side fire avsnitt seks.

Tiltakshavars argumentasjon om å gjere om eksisterande bustad til anneks er behandla av settefylkesmannen i vedtaket datert 07.09.2018. Argumentasjonen er på nytt lagt fram ved behandling av noverande søknad og gjentatt i tilsvar til klage.

Administrasjonen held fast ved vurderinga som er gjort tidlegare. Det er ikkje grunnlag for å bruksendra bygget til anneks då bygget klart framstår som ein bustad og framleis vil kunne nyttast til bustadføremål. Søknaden kan godkjennast på vilkår av at eksisterande bustad vert riven.

Vi kan ikkje sjå at vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 er til stades og rår til at klagen vert tatt til følgje og vedtaket vert gjort om slik at dispensasjon vert gitt på vilkår av at bustad nr. 1 vert riven.

Konklusjon klage

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og tiltrer vurderingane som er gjort tidlegare.

På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følgje og at søknad om dispensasjon og rammeløyve til bustad nr. 2 vert gitt på vilkår av at bustad nr. 1 skal rivast.

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. 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:

06.02.2020	Dispensasjon og rammeløyve på vilkår for oppføring av ny bustad - gbnr 318/12 Sagstad øvre	1341174
09.01.2020	Søknad om rammetillatelse GBNR 318/12 - Sagstad	1337796
10.01.2020	3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_f-lgebrev-s-knad-dispensasjon-pdf.pdf (544704)	1338038
10.01.2020	17_TEGN_TegningNyFasade_a40-03-fasade--st-pdf.pdf (544687)	1338077
10.01.2020	18_TEGN_TegningNyFasade_a50-3-illustrasjon--st-pdf.pdf (544688)	1338078
10.01.2020	19_TEGN_TegningNyFasade_a50-4-illustrasjon-s-r-st-pdf.pdf (544689)	1338080
10.01.2020	20_TEGN_TegningNyFasade_a50-1-illustrasjon-s-r-pdf.pdf (544690)	1338081
10.01.2020	16_TEGN_TegningNyFasade_a40-04-fasade-vest-pdf.pdf (544700)	1338083
10.01.2020	11_KART_Situasjonsplan_a10-02-plassering-tiltak-p--g-rdskart-pdf.pdf (544695)	1338084
10.01.2020	9_KART_Situasjonsplan_a10-03-sit-plan-koordinater-pdf.pdf (544693)	1338085
10.01.2020	8_KART_Situasjonsplan_a10-1-situasjonsplan-pdf.pdf (544703)	1338086
10.01.2020	10_KART_Situasjonsplan_a10-01-situasjonsplan-pdf.pdf (544694)	1338087
10.01.2020	12_ANKO_UnderlagUtnytting_a10-04-utnyttelse-bra-pdf.pdf (544696)	1338088
10.01.2020	14_TEGN_TegningNyFasade_a50-2-illustrasjon-nordvest-	1338091

	pdf.pdf (544698)	
10.01.2020	26_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-03-snitt-bb-pdf.pdf (544683)	1338094
10.01.2020	15_TEGN_TegningNyFasade_a40-02-fasade-nord-pdf.pdf (544699)	1338095
10.01.2020	22_TEGN_TegningNyFasade_a40-1-fasader-pdf.pdf (544705)	1338096
10.01.2020	13_TEGN_TegningNyFasade_a50-1-illustrasjoner-pdf.pdf (544697)	1338097
10.01.2020	23_TEGN_TegningNyPlan_a20-01-plan-1--etasje-pdf.pdf (544681)	1338098
10.01.2020	24_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-02-snitt-aa-pdf.pdf (544682)	1338099
10.01.2020	27_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-01-snitt-pdf.pdf (544684)	1338100
10.01.2020	34__Erklæring om ansvarsrett.pdf (544575)	1338101
10.01.2020	21_TEGN_TegningNyFasade_a40-01-fasade-s-r-pdf.pdf (544691)	1338105
10.01.2020	25_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-1-snitt-pdf.pdf (544692)	1338106
10.01.2020	28_KORR_Folgebrev_forsidebrev-rammes-knad-pdf.pdf (544685)	1338107
24.01.2020	Klageavgjørelse i byggesak gbnr 18-12 Sagstad øvre	1343717
31.01.2020	20/1192 - 20/4468 - Tilleggsbrev	1346149
31.01.2020	Tilleggsbrev - momenter til sak 10/20 i Utval for areal, plan og miljø	1346150
03.03.2020	Klage - Alver - (Meland) - gbnr 318/12 - Øvre Sagstad	1359468
03.03.2020	AcosSvarInn.xml	1359469
12.03.2020	Grunngjeving av klage - gbnr 318/12 Øvre Sagstad - oppføring av einebustad med garasje	1362773
12.03.2020	AcosSvarInn.xml	1362774
16.03.2020	Stadfestar mottatt klage og vurdering av utsett iverksetjing - gbnr 31812 Sagstad øvre	1363884
07.04.2020	Oversender klage på vedtak til uttale - gbnr 318/12 Sagstad øvre	1371350
07.04.2020	1702 Solhaug enebolig tilsvar klage FMV 060420	1371351

Arkiv: GBNR-24/3, HistSak-
19/3199, FA-L33
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 07.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
064/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på avslag på frådeling av bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/386, datert 12.03.2020, vert oppretthaldt.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 24/3

Adresse: Reikeråsvegen 69

Tiltakshavar/eigar: Morten Tveit og Merethe Vindenes

Klagar: Morten Tveit og Merethe Vindenes

Saka gjeld klage på delegert vedtak sak 20/386, datert 12.03.2020, om avslag på frådeling av bustadtomt. Vedtaket har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av ny bustadtomt på ca. 1400m2 frå gbnr 24/3.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det ikkje gjeve løyve til frådeling av ny bustadtomt på ca. 1400m² frå gbnr 24/3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak 20/386, datert 12.03.2020.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagen er mottatt den 23.03.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

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

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 29.04.2020, 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.

Om klagen vert tatt til følgje og dispensasjon gis, må søknad om løyve til tiltak sendast tilbake til administrasjonen for vidare oppfølging, det er naudsynt med handsaming etter jordlova før søknaden kan behandlast.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert områderegulert innanfor det som i kommuneplanen (KPA) sin

arealdel 2019-2031 for tidlegare Lindås kommune er avsett til LNF-føremål.

Uttale frå Landbruk

Det er henta inn slik uttale frå Landbruk i klagesaka, den 15.04.2020:

«Generelt så ser landbruksavdelinga positivt på mindre bygdebustadfelt utanfor samanhengande innmarksområder. Det dempar byggepresset på dyrka mark.

I denne saka grensar omsøkt tomt inntil to eksisterande tomtar og punkterer såleis ikkje urørt landskap. Vidare ligg tomten i god avstand til dei samanhengande innmarksområda på Fammestad. Så ei eventuell deling vil ikkje påføre landbruket i området drifts- eller miljømessige ulemper.

Landbruksavdelinga har såleis ingen innvendingar til den omsøkte delinga på gbnr 24/3 Fammestad.»

Historikk endra planstatus

Omsøkt område var tidlegare ein del av uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Lindås kommune var definert som LNF-område med spreidd bustadbygging. Området kunne i samsvar med tidlegare føresegn pkt. 5.11 i arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 byggast ut med ein bustad i planperioden.

Løyve til frådelling av den eine bustadparsellen i perioden vart gjeve den 07.07.2017 i sak 16/3839 i tidlegare Lindås kommune. Den nye bustadparsellen vart gjeve gbnr 24/153.

Frådelling hadde dermed heller ikkje vore i tråd med tidlegare kommuneplan for Lindås ettersom kvoten for nye bustader var brukt opp.

Kart/foto

Utsnitt KPD 2019-2031. Uregulert grønt område er avsett til LNF-føremål. Uregulert gult område er avsett til bustadføremål.	Innsendte situasjonskart, datert 21.08.2019, viser området slik det var i gamal arealdel til kommunedelplanen 2011-2023 dvs. LNF-område med spreidd bustadbygging.
---	--



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar har basert seg på at området var sett av til LNF-område med spreidd bustadbygging og ikkje til LNF-føremål. Området har god infrastruktur med skule, barnehage, butikk og fritidsaktivitetar. Med frådelinga sikrar man ein levande bygd. Vatn- og avløp er sikra for utskilt parsell. Tomta vert tilrettelagt med uteopphaldsareal, parkering/garasje og avkøyrsløp. Bustaden gis universell utforming som gjer det mogleg å busette seg på staden gjennom heile livet.

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

VURDERING

Klagar har basert seg på at området var sett av til LNF-område med spreidd bustadbygging og ikkje til LNF-føremål.

Situasjonskartet som klagar nytta i søknaden, er datert 21.08.2019. Søknaden vart mottatt den 26.11.2019. Kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Lindås kommune 2019-2031 vart vedteken av kommunestyret den 15.10.2019. Plankarta vart i dei påfølgjande vekene oppdatert med korrekt planstatus.

Administrasjonen legg til grunn at det i utgangspunktet er klagar som må holde seg orientert og søkje informasjon om korrekt planstatus i perioden frå august 2019- november 2019.

Administrasjonen presiserer at det var krav til søknad og løyve til dispensasjon for frådeling av bustadtomt frå LNF-område med spreidd bustadbygging, då området var bygd ut med tal einingar i perioden 2011-2023.

Vidare bygger søknad om dispensasjon frå LNF-område med spreidd bustadbygging og LNF-føremålet for frådeling av bustadtomt på dei same momenta. Det vert ikkje nokon realitetsforskjell for søknaden om dispensasjon frå LNF-område med spreidd bustadbygging eller frå LNF-føremålet. Dette betyr at klagar ikkje har opplevd nokre ulemper ved å sende inn situasjonskart med feil arealføremål.

Derimot har administrasjonen i skriv av 02.01.2020 om førebels svar på søknad orientert tiltakshavar om gjeldande planstatus, samt at Fylkesmannen er negativ til dispensasjon frå LNF-føremålet og at det dermed er vanskeleg å få slike delingssaker godkjent. Klagarane er på dette tidspunkt gjort kjent med korrekt planstatus og gitt ein førebels vurdering av søknaden.

På denne bakgrunn vert ikkje anførsel, om at området var sett av til LNF-område med spreidd bustadbygging og ikkje til LNF-føremål, vektlagt.

Vidare går klagen ut på at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Argumenta knytt til infrastruktur, levande bygd, tilrettelegging av bustadtomta og universell utforming er omsyn som ikkje er relevant i vurderinga om LNF-føremålet vert satt til side. Dette er omsyn som bygger opp under bustadføremålet og er delvis personlege omsyn.

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Det er administrasjonen si vurdering at bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde.

Tiltakshavar fremjar at frådelinga vil gje dei moglegheit til å busette seg i eit område som ikkje er eit tettbygd bustadfelt er eit personleg omsyn. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra ikkje kan tilleggas vekt.

Tiltakshavar viser til mangel på bustadtomter/bustader i distriktet som truleg er ein grunn til at fleire ikkje etablerer seg her. Det er eit faktum at Alver kommune har tilstrekkeleg areal avsett til bustadføremål og bustadreserva er gode, også i distrikta. Det vert vurdert at skildra mangel på bustadtomter ikkje kan tilleggast vekt.

I tillegg må frådeling av bustadtomtas vurderast opp mot presedensverknad. Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå bustadtomt.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen gir dispensasjon, vil vurderinga kunne leggst til grunn i andre liknande saker og opne for frådeling av bustadtomtar med eller utan etablert bustad. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak er stor og kan tilleggast vesentleg vekt.»

Administrasjonen viser i tillegg til Fylkesmannen i Vestland si uttale til søknaden, datert den 12.03.2020 side 1 avsnitt 6 «Kommunen har nyleg etter ei konkret vurdering valt å tilbakeføre område til LNF-formål i samband med ein kommuneplanprosess og at Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon i denne saka kan gjere det svært utfordrande å styre etter kommuneplanen for Lindås.»

Vidare vert det presisert frå Fylkesmannen i Vestland på side 1 avsnitt 7: «Vi viser til at kommuneplanen sin arealdel skal fastsette framtidig arealbruk for området jf. pbl. § 11-6. Det er store planmessige ulemper i saka og vi kan ikkje sjå at dei personlege fordelane veg opp for dette.»

Administrasjonen legg til grunn at det er dei store planmessige ulempene saka som må gis avgjerande vekt slik Fylkesmannen i Vestland fremjar i saka. Dette til tross for at Landbruk ikkje har nokre innvendingar til frådelinga.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen på avslag om frådelling av bustadtomt 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. 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:

07.04.2020	Løyve til utslepp ny bustadtomt gbnr. 24/3 Fammostad	1370514
07.01.2020	Svar på søknad om utvida bruk av avkjørsle og avtale om veg	1336751

07.01.2020	Avtale om vatn og avløpsvatn/overvatn og serviceavtale biovac minirensanlegg	1336750
07.01.2020	Situasjonskart	1336749
07.01.2020	Søknad om dispensasjon til frådeling GBNR 24/3	1336748
07.01.2020	Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 24/3 Fammestad	1336747
09.01.2020	Førebels svar på søknad - sak 19/3199 i Lindås- gbnr 24/3 Fammestad	1337586
12.03.2020	Uttale - gbnr 24/3 Fammestad - frådeling av bustadtomt - dispensasjon	1362781
12.03.2020	Avslag på søknad om frådeling av bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad	1362859
24.03.2020	Klage på avslag om frådeling - GBNR 24/3 Fammestad	1366392
24.03.2020	Vedlegg til saka	1366393
24.03.2020	Søknad om utslipp av sanitært og kommunalt avløpsvann fra hus og hytter	1366394
24.03.2020	Utseppsløyve av 29.03.2017 frå Lindås kommune	1366395
24.03.2020	Serviceavtale av 19.03.2019 og foto	1366396
15.04.2020	Uttale til klage på søknad om deling på gbnr 24/3 Fammestad	1372169
15.04.2020	2018983 Uttale til klage på søknad om deling på gbnr 243 Fammestad	1372170

Arkiv: GBNR-56/167, FA-L42, HistSak-19/2979
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 21.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
065/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Klage på løyve til ny bustad - gbnr 56/167 Hundvin
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/771, datert 14.01.2020, vert oppretthalden.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg i saken:

07.01.2020	rettighet for signering	1336730
07.01.2020	søknad om avkjørsel fra kommuneveg	1336729
07.01.2020	kvittering for nabovarsel	1336728
07.01.2020	opplysninger gitt i nabovarsel	1336727
07.01.2020	situasjonsplan samlet	1336726
07.01.2020	tegninger samlet	1336725
07.01.2020	Gjennomføringsplan	1336724
07.01.2020	Boligspesifikasjoner	1336723
07.01.2020	Søknad om løyve til tiltak - gbnr 56/167 Hundvin (1)	1336722
07.01.2020	Søknad om løyve til tiltak - gbnr 56/167 Hundvin	1336721
10.01.2020	Svar på brev om tilleggsk dokumentasjon	1338262
10.01.2020	Vegrett til gnr 56 bnr 167	1338263
10.01.2020	A3_Situasjonsplan ny bustad GNR 56_Bnr 167_Hundvin_Rev01	1338264
10.01.2020	A3_Lengde- og tverrprofiler adkomstveg ny bustad GNR 56_Bnr 167_Hundvin	1338265
14.01.2020	E-postmelding - Tilleggsdokumentasjon - GBNR 56/167 Hundvin	1339552
14.01.2020	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 56167 Hundvin (17650) (1)	1339553

14.01.2020	A3_Lengde- og tverrprofier adkomstveg ny bustad Gbnr 56/167 Hundvin	1339554
14.01.2020	A3_Situasjonsplan ny bustad GBNr 56/167 Hundvin_Rev01	1339555
14.01.2020	Vegrett til gbnr 56/167	1339556
16.01.2020	Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 56/167 Hundvin	1339561
15.01.2020	A3_Situasjonsplan ny bustad GNR 56_Bnr 167_Hundvin_Rev01	1339885
11.02.2020	Klage på løyve til bustad - gbnr 56/167 Hundvin	1349930
11.02.2020	Bilde	1349931
11.02.2020	Bilde	1349932
11.02.2020	Bilde	1349933
14.02.2020	Tillegg til klage på løyve til bustad av 11.02.2020 - gbnr 56/167 Hundvin	1351505
14.02.2020	Bilde	1351506
14.02.2020	Bilde	1351507
14.02.2020	Bilde	1351508
14.02.2020	Bilde	1351509
14.02.2020	Bilde	1351510
17.02.2020	Gjeld klage på løyve til bustad på GBNR 56/167 Hundvin	1351808
18.02.2020	Klage på tomt - gbnr 56/167 Hundvin	1352557
18.02.2020	Bilde	1352558
18.02.2020	Bilde	1352560
18.02.2020	Bilde	1352562
18.02.2020	Bilde	1352564
18.02.2020	Bilde	1352566
18.02.2020	kart	1352568
18.02.2020	Kart	1352570
18.02.2020	Teikning	1352572
18.02.2020	kart	1352574
19.02.2020	Vedkomande klage - GBNR 56/167 Hundvin	1352818
19.02.2020	Klage på tomt GBNR 56/167	1353094
19.02.2020	image0	1353095
19.02.2020	ATT00001	1353096
19.02.2020	image5	1353097
19.02.2020	ATT00002	1353098
19.02.2020	image6	1353099
19.02.2020	ATT00003	1353100
21.02.2020	Stadfester mottatt klage på vedtak om bygging av bustad - gbnr 56/167 Hundvin	1354180
06.03.2020	Byggestopp og klage til fylkesmannen - GBNR 56/167 Hundvin	1360945
06.03.2020	Kart	1360946
10.03.2020	Krav om byggestopp - utsatt iverksetting av vedtak - gbnr 56/167 Hundvin	1361774
10.03.2020	Skriv til fylkesmannnen og fotos	1361775
12.03.2020	Uttale til Fylkesmannen i Vestland vedrørende reguleringsplan for Hundvin Alt. C - gbnr 56/167 Hundvin	1361870
13.03.2020	Gjelder krav om byggestopp og utsatt iverksettelse - gbnr 56/167 Hundvin - nybygg bolig	1363300
16.04.2020	E - post korrespondanse - klagebehandling av APM - gbnr 56/167 Hundvin	1373905

Arkiv: GBNR-214/4, FA-L42,
HistSak-19/1948
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 07.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
066/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/1867, datert 05.02.2020, vert gjort om.

Søknad om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 på gbnr 214/4 vert avslått.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 214/4

Adresse: Fyllingsnesvegen

Tiltakshavar/eigar: Arve Fyllingsnes

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Utsatt iverksetting : Ja

Saka gjeld klage på vedtak fatta i Utval for areal, plan og miljø i møte den 05.02.2020 i sak 006/20, der det vart gitt dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen for tidelgare Lindås kommune og plan- og bygningslova § 1 -8 for oppføring av bustad nr. 2 og tilkomstveg

på gbnr 214/4. Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 006/20 Vedtak: APM tek klagen til følgje. Med heimel i plan- og bygningslova § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF- føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel og forbodet som gjeld i 100 metersbeltet som omsøkt, for oppføring av einebustad med tilkomstveg på gbnr 214/4 på Fyllingsnes. Vedtaket vert grunngjeve med at det er viktig å oppretthalde drift på bruket, og då er det påtrengande at det kan oppførast eit nytt våningshus for eigaren, som no bur ein annan stad i krinsen. Eit nytt våningshus vil etter APM si vurdering kunne sikre at det vert drift av verdifullt slåtteareal og at det kan vera husdyrhald på bruket. Det å gje dispensasjon som omsøkt, er difor i tråd med omsyna bak LNF føremålet i kommuneplanen, fordi dette vil ivareta landbruket på staden. Ein bustad på omsøkt stad vil ikkje på noko vis vera til ulempe for strandsoneverdiar eller andre interesser knytt til strandsona, jf. plan- og bygningslova sin § 1-8. Ut frå ei samla vurdering meiner APM at omsøkt tiltak er klart større enn ulempene, og det difor kan gjevast dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for plan og miljø i tidlegare Lindås kommune, sak 20/1867, i brev datert 14.02.2020.

Kommunen har mottatt tilsvaret til klage frå tiltakshavar i brev datert 05.04.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 25.02.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

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

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 29.04.2020, og blir handsama 1 veke og ein dag etter 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. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplan 2011-2023 sin arealdel for tidlegare Lindås kommune er definert som LNF- føremål. Oppføring av våningshus nr. 2 er ikkje i samsvar med plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå planen. Delar av tilkomstveg vil liggja innanfor ein avstand på 100 meter til sjø og vil krevja dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Til samanlikning, så er det inga endring i arealføremål eller krav til dispensasjonar med ny kommuneplan 2019-2023 sin arealdel for tidlegare Lindås kommune.

Kart/foto

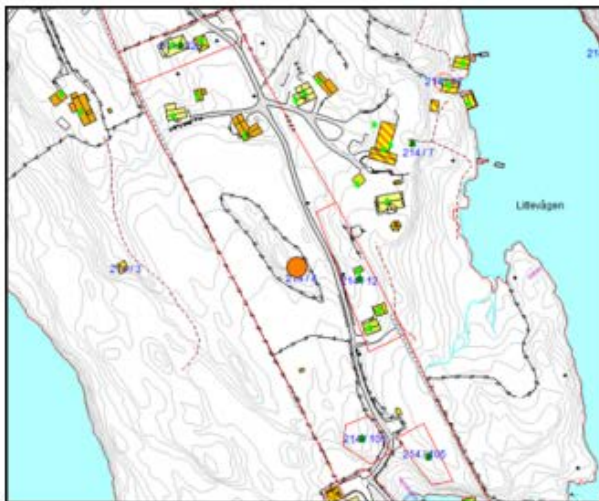
Situasjonsplan



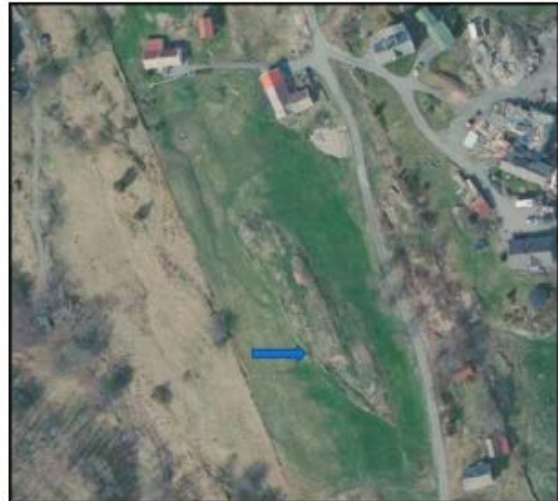
Planlagt bustad



Grunnkart bustad nr 2



Ortofoto som viser plassering av



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 05.11.2019. 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. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Fylkesmannen er i denne saka samd med administrasjonen si vurdering i administrativt vedtak, saknr 472/19, datert 17.09.2019. Det vart delt ifrå bustad nr. 2 i 2012, med ei argumentasjon om at det ikkje er naudsynt med to hus på garden. Det er veldig uheldig med ein praksis der ein del ifrå hus 2, for så å byggje nytt få år seinare. Dette kan på lengre sikt føre til ei bit for bit nedbygging av landbruksareal. Plasseringa av nytt hus vil føre til omdisponering av fulldyrka mark og innmarksbeite og uheldig fragmentering av landbruksareal. Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføra ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.»

I denne saka har vi lagt vekt på at plasseringa vil føre til oppsplitting og omdisponering av dyrka mark. Vi har også lagt vekt på at det er viktig med langsiktig arealdisponering av landbruksareal og at ein dispensasjon i denne saka kan føre til ein bit for bit nedbygging av LNF-område og landbruksareal.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til oppføring av våningshus. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd

første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen 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. Fylkesmannen klagar difor på Alver kommune sitt vedtak av 05.02.2020, saknr. 006/20.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.»

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Slik eg ser det er det 2 alternativ for å kunne få på plass eit våningshus på garden:

1. Nytte eksisterande våningshus og eventuelt bygge på dette.

2. Bygge nytt våningshus og så rive det gamle våningshuset.»

«Som vist har garden dei siste åra gått frå å vere til nedfalls og gjenstand for attgroing til no å vere ein gard i full drift. Viktig landbruksareal er vunne att, og det er no matproduksjon på heile arealet. For å sikre at slik drift kan forsette både på kort og lang sikt må det bli plass eit fungerande våningshus på garden. Den beste løysinga er utan tvil å bygge nytt våningshus på omsøkte plassering, slik og landbrukssjefen presiserer i sin uttale. Dette vil og gje økt mengde dyrka areal og vil på ingen måte medføre nedbygging av landbruksareal eller ei bit nedbygging av areala. Dispensasjonen vil heller ikkje gje nokon negative presedensverknader sidan eksisterande våningshus skal rivast når buretten fell vekk.

Eg ber difor om at kommunen tek fylkesmannen sin klage delvis til følge og fattar nytt vedtak i saka der det vert gjeve dispensasjon som omsøkt, men på vilkår om at eksisterande våningshus skal rivast når buretten fell vekk. Samt at arealet der eksisterande våningshus ligg skal tilbakeførast til dyrka mark. For å sikre at rivinga vert gjennomført kan vilkåret tinglysast som hefte på eigedommen.»

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

VURDERING

Klagen frå fylkesmannen er i stor grad samanfallande med administrasjonen si vurdering. Det er ikkje naudsynt med to hus på garden. Det er svært uheldig med ein praksis der ein del ifrå hus 2, for så å byggje nytt få år seinare. Plasseringa av nytt hus vil føre til oppsplitting og omdisponering av fulldyrka mark og innmarksbeite samt uheldig fragmentering av landbruksareal. Presedensverknaden er overhengande. Det er viktig å vektlegge arealdisponering av landbruksareal i eit langtidsperspektiv.

Tiltakshavarar to alternative løysingar om å nytte og utvide bustad nr. 1 eller å oppføre bustad nr. 2 for så rive det gamle våningshuset når buretten fell bort, har vore tatt opp av tiltakshavarar tidlegare. Tiltakshavarar legg sjølv til grunn at det ikkje vil vere økonomisk forsvarleg eller praktisk gjennomførbart å nytte og utvide bustad nr. 1 grunna elveløp i grunnen. Det einaste reelle alternative for tiltakshavarar er å oppføre bustad nr. 2 med ny plassering for så rive bustad nr. 1 når buretten fell bort.

Å rive bustad nr. 1 når buretten fell vekk, er behandla i både i søknaden og klagen frå tiltakshavarar. Administrasjonen si vurdering ved klagen var: *«Søkar sitt argument om at løyve til oppføring av ny bustad på garden kan gjevast på vilkår av at eksisterande bustad vert riven når buretten som er knytt til bustaden er gått ut, er ikkje tillagt særleg vekt. Dette er eit vilkår som vanskeleg let seg gjennomføra, jf. søkar si uttale om at buretten knytt til våningshuset vil bestå for lang tid. Eit vedtak på dette vilkår vil elles berre vil gjelda i 3 år, jf. pbl § 21-9.»*

Tidsavgrensinga betyr at tiltakshavarar må søkje og gis dispensasjon innan kvart tredje år dersom buretten ikkje er felt bort innan denne tid. Administrasjonen legg til grunn at dette er ein liten gjennomførbart løysning som i realiteten kan føre til at bustad nr. 2 ikkje gis dispensasjon. Utan dispensasjon kan bustaden klassifiserast som eit ulovleg bygg.

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

«Innmarksareala på garden er små. Tilkomstveg, bustad og tilhøyrande areal vil leggja beslag på noko fulldyrka jord og innmarksbeite. Det er kommunen si vurdering at omsøkt tiltak vil føra til ei uheldig omdisponering og fragmentering av verdifullt landbruksareal. Å ta i bruk innmarksareal til bustadføremål vil i dette tilfelle kunne gje uheldige verknadar for landbruksdrifta på eigedomen både i forhold til noverande drift og i eit framtidsperspektiv.

Vi kan ikkje sjå at det er særlege grunnar i denne saka som ikkje er relevante for andre saker. Få eller ingen gardsbruk i Lindås kommune har ei drift som kan forsvare to våningshus, heller ikkje dette gardsbruket. At det vil vera meir praktisk for eigar å bu på garden i forhold til den daglege drifta har vi forståelse for, men kan ikkje tilleggast avgjerande vekt i denne saka. Kommunen si rolle som arealforvaltar er å sjå til at ein har ei føreseieleg forvaltning av areala i

kommunen. Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføra ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.

Korleis bygningane på eigedomen vert nytta er det eigar som rår over. Eigar sin trong for bustad på eigedomen kan løysast ved ombygging/utbygging av eksisterande bygningsmasse på garden.

Kommunen vurderer etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet vil bli vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 på garden. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19.2 (2) 1. punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurderer om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått.»

Konklusjon klage

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og tiltrer vurderingane som er gjort tidlegare.

På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følgje og at søknaden om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 på gbnr 214/4 vert avslått.

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. 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:

06.02.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339286
14.01.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339331
14.01.2020	Klage - Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339332
14.01.2020	Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339333
14.01.2020	Søknad om dispensasjon og nabovarsel	1339334
14.01.2020	Situasjonsplan-v2	1339335
14.01.2020	Flyfoto-skråfoto-3D-kart	1339336
14.01.2020	Teikningar	1339337
14.01.2020	Oversender søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad nr. 2 til uttale - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339338
14.01.2020	Uttale til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339339
14.01.2020	Kommentarar til uttale frå Fylkesmannen i Vestland samt søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339340
14.01.2020	Landbruksfagleg uttale til oppføring av våningshus nr 2 på gbnr 2144 Fyllingsnes	1339341
14.01.2020	Gbnr 214-4 Oversiktskart KPA	1339342
25.02.2020	Klage - GBNR 214/4 Fyllingsnes - Våningshus - dispensasjon	1355432
25.02.2020	Følgeskriv	1355433
11.03.2020	Stadfestar mottatt klage/vurdering av utsatt iverksetting - GBNR 214/4 Fyllingsnes	1362483
06.04.2020	Uttale til klage - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1370953
06.04.2020	Uttale på klage Saksnummer 00620 (05.02	1370954

Arkiv: GBNR-322/45, FA-
L42, HistSak-19/2154,
GBNR-322/97
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 26.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
067/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Søknad om dispensasjon frå plankrav, søknad om fritak frå bygge- og deleforbod og søknad om løyve til arealoverføring - GBNR 322/45 Mjåtveit
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå mellombels bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring til gbnr. 322/97, som omsøkt.

Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland, for overføring av areal frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Utval for areal, plan og miljø gir også, i medhald av pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m), løyve til arealoverføring på 350 m² frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97, i samsvar med søknad journalført motteke 31.10.2019.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Viss arealoverføring ikkje er gjennomført innan 3 år etter at vedtaket er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

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, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen for klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 322/45

Adresse: Mjåtveitstø 16

Tiltakshavar/eigar: Rune Rading

Ansvarleg søker: Advokatfirmaet Sigrun Pedersen M.N.A

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan, jf. føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland og søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod innanfor område Mjåtveitstø til Dalstø, som er under områderegulering, for løyve til arealoverføring på om lag 350 m² frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97. Det er også søkt om løyve til arealoverføring etter pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m).

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første ledd. Rådmannen vurderer at omsøkt tiltak i liten grad rårkar interessene til naboar og gjenboere og legg til grunn at varsel kan unnlatas, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Tilknyting til infrastruktur

Eksisterande infrastruktur på gbnr. 322/45, medrekna veg, vatn og avlaup, får ikkje betyding for arealoverføring som omsøkt.

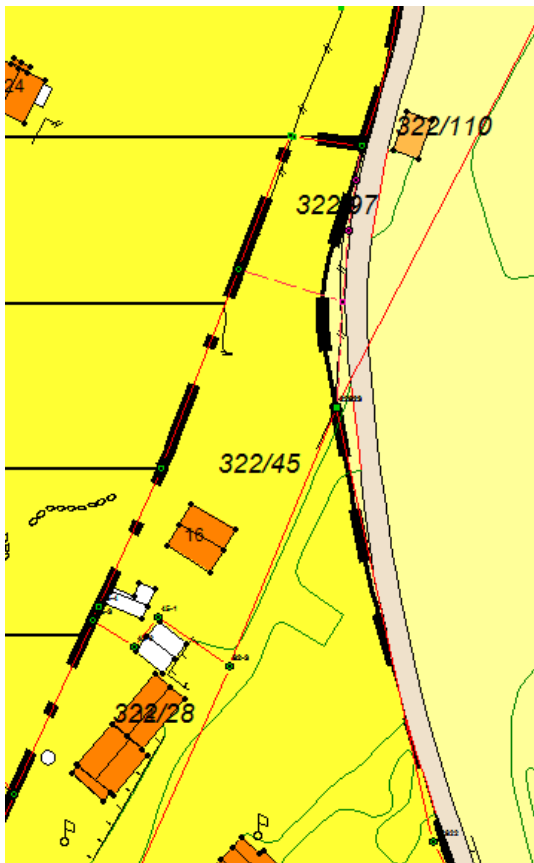
Planstatus

Både gbnr. 322/45 og gbnr. 322/97 ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland er definert som bustads formål, men begge eigedomene er registrert i matrikkelen som fritidseigedomat. Arealoverføring som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i kommunedelplan for Meland.

Kart/Foto

Kartutsnitt av KDP for Meland:

Innsendt situasjonskart, omsøkt område merka med rosa:



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå krav om reguleringsplan som følgjer av føresegn 1.2.1 i kommunedelplan for Meland, samt fritak frå bygge- og deleforbodet med følgjande grunngeving. I korte trekk:

- En arealoverføring er ikkje avhengig av reguleringsplan, idet det kun er tale om å flytte grensene mellom dei to eigedomene, og som for øvrig har same eigar.
- Tiltakshavar har inngått munnleg avtale med eit ektepar om sal av gbnr. 322/97 som er ubebygd, samt eit areal på om lag 350 m² frå gbnr. 322/45.
- Ettersom tiltakshavar bor i Spania deler av året er ikkje varsel om at kommunen vurderte å legge ned midlertidig bygge- og deleforbod kome fram til han, og dermed har ikkje tiltakshavar hatt anledning til å kome med merknadar innan 14.01.2019 som angitt i varselbrevet datert 18.12.2018. Tiltakshavar vart dermed heller ikkje informert om vedtak frå Meland kommune datert 19.02.2019 om midlertidig bygge- og deleforbod.
- Formålet med arealoverføringa er å få ein hensiktsmessig tomt på totalt 650 m², som oppfyller kommunen sitt arealkrav til bustader, og som er i samsvar med inngått munnleg avtale.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap med vedlegg, journalført motteke 31.10.2019, og supplert 13.12.2019, 24.01.2019, 07.04.2020 og 08.04.2020.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast til

sektormyndede for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Historikk

Utval for drift og utvikling (UDU) gav i vedtak datert 19.02.2019, i sak 16/2019, mellombels bygge- og deleforbod for heile området som er under regulering. Grunngeving for vedtaket var at det var trong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur i området, og konsekvensane dette kunne få for allereie regulert felt.

Det vart gitt følgjande vedtak:

«Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd.

Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området.»

Vurdering:

Søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod

På bakgrunn av saksutgreiing og vurdering til vedtak datert 19.02.2019, i sak 16/2019, vedtok UDU i tidlegare Meland kommune mellombels bygge- og deleforbod som vist til over.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd at:

«Finner kommunen (...)at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikkje kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

Kommunen kan med dette samtykke til at tiltak etter § 1-6 blir gjennomført *«hvis det etter*

kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen».

Kompetansen til å samtykke til tiltak innanfor området som inngår i bygge- og deleforbodet ligg hos det organet som la ned forbodet. I Alver kommune er dette Utval for areal, plan og miljø.

Cowi AS har i samband med områderegulering av Mjåtveitstø- Dalstø utarbeida ein trafikkanalyse etter bestilling frå rådmannen.

Analysen viste fire ulike alternativ for tilkomst inn til området. Formannskapet tok i møte den 19.06.2019 stilling til kva tilkomst som skal leggst til grunn for det vidare planarbeidet.

Formannskapet beslutta følgjande:

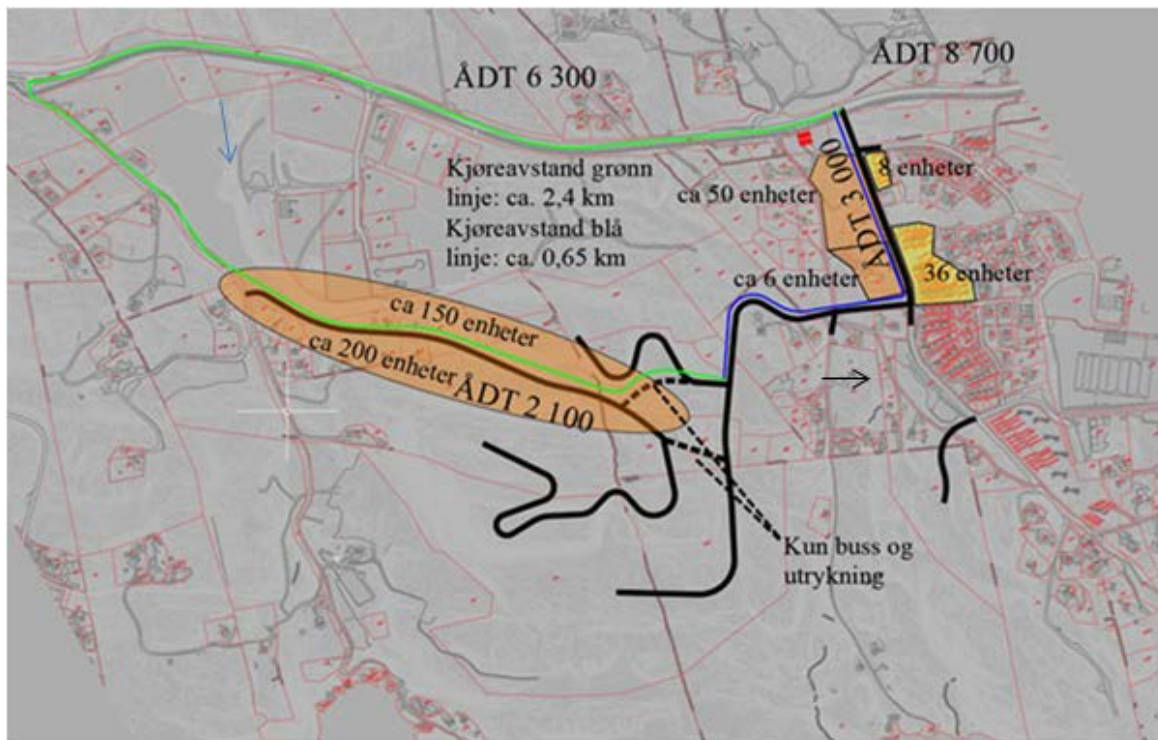
Anbefalinga i trafikkanalysen frå Cowi (kombinasjon av prinsipp 2 og 3) skal leggst til grunn for det vidare planarbeidet med områdeplanen.

Viser elles til overordna trafikkanalyse frå Cowi.

Det må sikrast tilkomst til gnr./bnr. 22/254 gjennom dialog mellom grunneigarar.

Formannskapet forventar at alle grunneigarar blir sikra god medverknad i det vidare planarbeidet.

Følgjande skal leggst til grunn for det vidare planarbeidet:



Val av tilkomst til områdeplanen kan få konsekvensar for gbnr. 322/190, B5, i form av at eksisterande veg inn til Mjåtveitmarka må utvidast. Rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt arealoverføring vil få konsekvensar for gjennomføring av områdereguleringsplanen. Område for omsøkt arealoverføring er markert med svart pil på kartet over.

På bakgrunn av det ovanneemde, foreslår rådmannen at det blir gitt fritak frå bygge- og deleforbodet, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring av om lag 350 m² frå gbnr. 322/45 til gbnr. 322/97 som omsøkt.

Fritak eller dispensasjon frå plankrav

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland at areal sett av til noverande bustader/fritidsbustader skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krevje søknad og løyve etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1, kan tillatast.

Vidare opnar føresegn 2.1.1 b) for fritak frå plankravet for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar for mellom anna tiltak som fell innanfor reglane i pbl § 20-4, der arealoverføring fell innunder bokstav d). Ettersom arealoverføringa i denne saka skal skje til ei ubebyggt tomt, kan ikkje fritaket i denne føresegna nyttast.

I føresegn § 2.1.1 c) er det åpna for fritak for arealoverføring og frådeling av tilleggsareal,

men det er sett ei avgrensing på maks 200 m². I denne saka er det søkt om arealoverføring på om lag 350 m² og det kan difor ikkje gjevast fritak i medhald av denne føresegna heller.

Arealoverføring som omsøkt er difor ikkje i samsvar med plankravet i føresegn 1.2.1 til KDP. Skal det gis løyve til omsøkt arealoverføring må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå plankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Plankravet skal sikre at areal ikkje blir utbygd utan ein planprosess. I dette tilfellet skal arealet leggjast til naboeigedomen gbnr. 322/97, som er ein ubebygd fritidseigedom. Som det framgår av vurderinga om det kan gis fritak frå bygge- og deleforbodet, så vil ikkje ein arealoverføring gje negative konsekvensar i høve infrastruktur. Ansvarleg søkjar har og opplyst at formålet med arealoverføringa er at gbnr. 322/97 skal tilfredsstille krav til tomtestorleik i kommunedelplanen slik at ein får ein meir hensiktsmessig utnytting av den eigedomen.

Det omsøkte arealet inngår i ein pågåande områdeplanprosess, og utnytting av eigedomen skal detaljregulerast. Rådmannen kan difor ikkje sjå at omsynet bak plankravet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til arealoverføring som omsøkt. Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshavar får organisert eigarforma allereie no og slik at ny grunneigar kan medverke til vidare planarbeid. Rådmannen kan ikkje sjå på noverande tidspunkt at det

ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Vi finn likevel grunnlag for å gjere merksam på at det ikkje kan påreknast utbygging på eigedomane før dei er detaljregulert. Vilråra for å kunne gje dispensasjon i dette tilfellet er dermed oppfyllt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Løyve til frådeling

Under føresetnad av at Utval for areal, plan og miljø gir fritak frå gjeldande bygge- og deleforbod og dispensasjon frå gjeldande plankrav, finn rådmannen at det kan gis løyve til arealoverføring på om lag 350 m² som omsøkt og vist på vedlagte kart, jf. pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. 20-1 bokstav m).

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

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

Vedlegg i saken:

06.01.2020	Kart (546373)	1336058
06.01.2020	Søknad om frådeling av tilleggsareal - GBNR 22/45	1336057
28.01.2020	Søknad om fritak	1344752
14.04.2020	Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring - gbnr 322/45 Mjåtveit	1371665
14.04.2020	Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm	1371666

08.04.2020	søknad om arealoverføring - gbnr 322/45 mjåtveit Søknad om fritak fra midlertidig delingsforbud ifm søknad om arealoverføring fra eiendommen GBNR 322/45 til GBNR 322/97 Mjåtveit	1371485
08.04.2020	E-postmelding	1371486

Arkiv: GBNR-322/248,
322/247 og 322/71,
FA-L42
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 26.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
068/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Søknad om fritak frå bygge- og deleforbod og søknad om løyve til arealoverføring - GBNR 322/71 Mjåtveit
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå mellombels bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring til gbnr. 322/247, som omsøkt.

Vidare gir utval for areal, plan og miljø i medhald av pbl § 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m) løyve til arealoverføring på 930 m2 frå gbnr. 322/71 til gbnr. 322/247, i samsvar med søknad journalført motteke 17.02.2020.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om arealoverføring ikkje er gjennomført innan 3 år etter at vedtaket er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 322/71
Adresse: Rosslandsvegen 336
Tiltakshavar/eigar: Kjetil Tufte
Ansvarleg søkjar: Sveåsen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø i samband med områderegulering og søknad om løyve til overføring av

Det er søkt om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod med slik grunngiving:

Søknad om fritak fra bygge- og deleforbud området Mjåtveitstø - Dalstø

Vi søker med dette fritak fra bygge- og deleforbud nedlagt i områdeplan for Dalstø og Mjåtveitstø i forbindelse med søknad om arealoverføring av 930 kvm fra gnr/bnr 322/71 til gnr/bnr 322/247, samt grensejustering av 25 kvm fra gnr/bnr 322/248 til gnr/bnr 322/71. Se vedlagt situasjonskart. Søknad om arealoverføring ettersendes.

Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002 er gjeldende for eiendommene.

Vi kan ikke se at arealoverføringen kan få konsekvenser for områdeplanen Mjåtveitstø - Dalstø med begrunnelse gitt for nedleggelse av bygge- og deleforbudet. Det er ikke planlagt infrastruktur for områdeplanen i dette området og det vises til trafikkanalysen og valg av trase som ble vedtatt av Formannskapet i Meland kommune 19.06.19.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap med vedlegg, journalført motteke 06.02.2020, supplert 17.02.2020.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Historikk

Utval for drift og utvikling (UDU) gav i vedtak datert 19.02.2019, i sak 16/2019, mellombels bygge- og deleforbud for heile området som er under regulering. Grunngeving for vedtaket var at det var trong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur i området, og konsekvensane dette kunne få for allereie regulert felt.

Det vart gitt følgjande vedtak:

«Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd.

Forbudet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbudet, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området.»

Vurdering

Søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod

På bakgrunn av saksutgreiing og vurdering til vedtak datert 19.02.2019, i sak 16/2019, vedtok UDU i tidlegare Meland kommune mellombels bygge- og deleforbod som vist til over.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd at:

«Finner kommunen (...) at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikkje kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort».

Kommunen kan med dette samtykke til at tiltak etter § 1-6 blir gjennomført *«hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen».*

Kompetansen til å samtykke til tiltak innanfor området som inngår i bygge- og deleforbodel ligg hos det organet som la ned forbodel. I Alver kommune er dette Utval for areal, plan og miljø.

Cowi AS har i samband med områderegulering av Mjåtveitstø- Dalstø utarbeida ein trafikkanalyse etter bestilling frå rådmannen.

Analysen viste fire ulike alternativ for tilkomst inn til området. Formannskapet tok i møte den 19.06.2019 stilling til kva tilkomst som skal leggjast til grunn for det vidare planarbeidet.

Formannskapet beslutta følgjande:

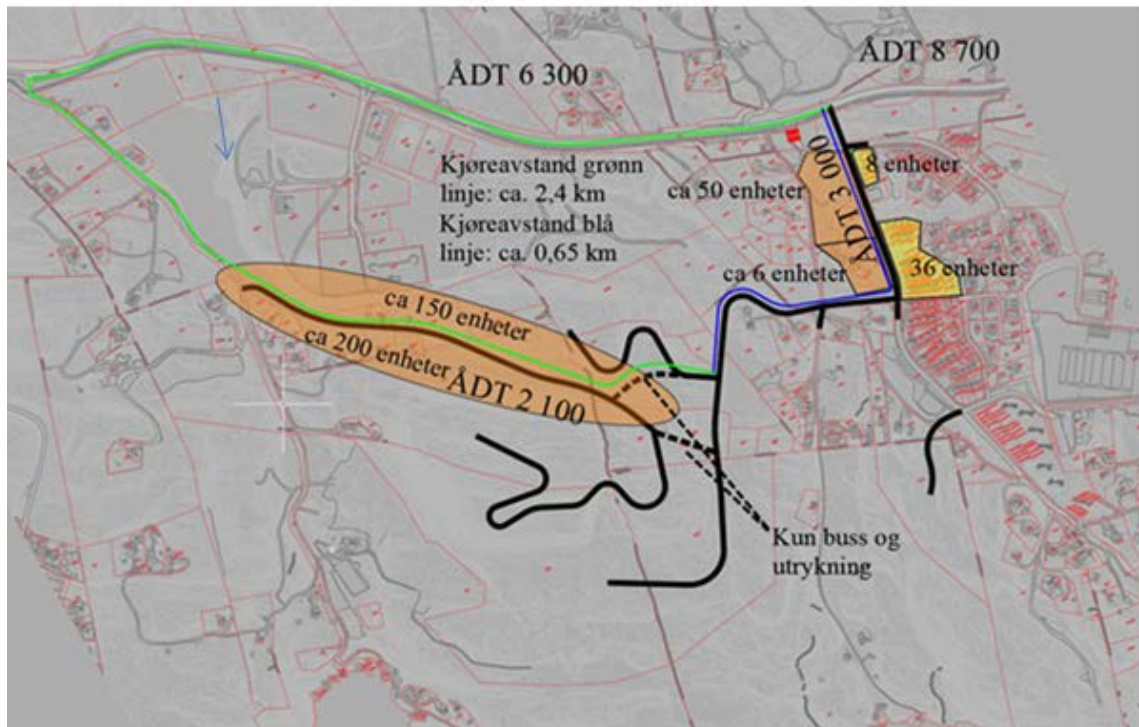
Anbefalinga i trafikkanalysen frå Cowi (kombinasjon av prinsipp 2 og 3) skal leggjast til grunn for det vidare planarbeidet med områdeplanen.

Viser elles til overordna trafikkanalyse frå Cowi.

Det må sikrast tilkomst til gnr./bnr. 22/254 gjennom dialog mellom grunneigarar.

Formannskapet forventar at alle grunneigarar blir sikra god medverknad i det vidare planarbeidet.

Følgjande skal leggjast til grunn for det vidare planarbeidet:



Val av tilkomst til områdeplanen kan få konsekvensar for gbnr. 322/190, B5, i form av at eksisterande veg inn til Mjåtveitmarka må utvidast, men rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt arealoverføring vil få konsekvensar for infrastrukturen innanfor områderegeringsplanen og vidare planarbeid med denne.

På bakgrunn av det ovanneemde, foreslår rådmannen at det blir gitt fritak frå bygge- og deleforbodet, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for arealoverføring frå gbnr. 322/71 til gbnr. 322/247 – i samsvar med Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002.

Søknad om arealoverføring

Under føresetnad av at Utval for areal, plan og miljø gir fritak frå gjeldande bygge- og deleforbod, finn rådmannen grunnlag for å gi løyve til arealoverføring etter pbl § 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m).

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

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

Vedlegg i saken:

06.02.2020	Situasjonskart_arealoverføring	1348384
17.02.2020	Søknad_fritak_deleforbud	1374063
17.02.2020	Søknad om arealoverføring og grensejustering - gbnr 322/71, 322/247 og 322/248 Mjåtveit	1374057

Arkiv: GBNR-349/5, FA-L42
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 26.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
069/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Byggesak GBNR 349/5 lo - Søknad om dispensasjon frå plankrav, samt arealformål i sjø for utviding av eksisterande flytebrygge

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 fritak frå plankrav i føresegn 1.2.1 til Kommunedelplan (KDP) for Meland for utviding av eksisterande flytebrygge. jf. føresegn § 2.1.1a) til KDP. Vidare gis det i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone for utviding av eksisterande flytebrygge.

Tiltaket krev løyve etter pbl kapittel 20 før det kan iverksetjast. Det må også søknast om løyve frå Bergen Hamn.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen 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.

Politisk handsaming

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: 349/5

Adresse: levegen 180

Tiltakshavar/eigar: Salar Bruk AS /grunneigar: Leif Arnold Iden

Ansvarleg søkjar: Alsaker Fjordbruk AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankrav som følgjer av føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland, samt dispensasjon frå bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. føresegn 3.3 til kommunedelplanen for Meland for utviding av eksisterande flytebrygge.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Omsøkt tiltak endrar ikkje tilkomst.

Planstatus

Flytebrygga er omsøkt plassert delvis innanfor det som i KDP er definert som akvakultur (AK). Vidare er det søkt om dispensasjon frå areal som er sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i KDP ettersom utvidinga inneber ei plassering også utanfor areal satt av til akvakultur.

Kart/Foto

Kartutsnitt av KPA:

Innsendt situasjonskart:



Dispensasjon

Ansvarleg søkjar har grunngitt dispensasjonssøknaden slik:

Salar Bruk AS leverer smolten via sjøleidning ut Rosslandspollen, til brønnbåt som anløper flytebrygga utanfor vegbrua over lestraumen. Grunna HMS-omsyn, trygg levering og redusert rømningsfare er det behov for å utvide flytebrygga. Dette vil gje positiv verknad i høve til styrkeberekningar, arbeidsflate for personell og lengde på liggeside for brønnbåt.

Tiltaket er i hovudsak i samsvar med vedteken arealbruk, men krev dispensasjon frå kommunedelplan for Meland sitt plankrav for AK-område samt ein mindre del av FFNF-området for delar av tiltaket.

Noverande AK-område i kommuneplanen er 9 x 26 m, medan omsøkt storleik på leveringsbrygga er 12 x 30 m. Utvidinga skjer bort i frå farleia, dvs langs og mot land, utan hinder for trafikken. Eksisterande leveringsarrangement vil verte uendra, og noverande oppankringspunkt vert vidareført.

Med bakgrunn i dette kan ein ikkje sjå at behovet for detaljreguleringsplan er til stades, då noverande infrastruktur og landingspunkt vert vidareført som i dag. Den aktuelle utvidinga i høve til AK-området er mindre, og skjer innanfor areal som alt i dag, grunna fortøynings- og leveringsarrangement, er teke i bruk til føremålet. Med bakgrunn i dette kan ein heller ikkje sjå at FFNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett. Vidare finn ein fordelane ved å gje dispensasjon klårt større enn ulempene, og vektlegg då særleg at tiltaket utgjer ei utviding av eksisterande leveringsbrygge grunna omsyna til HMS og trygg leveranse av smolt til brønnbåt.

Rådgivende Biologer AS har vurdert konsekvensane for naturmangfaldet ved utvidinga, og konkluderer med at det er lite truleg med auka belastning på økosystemet som ei følgje av saka.

Det vert elles synt til utført marinarkeologisk registrering i området, som ikkje avdekte verna eller automatisk freda kulturminne.

Det vert elles vist til dispensasjonssøknaden i sin heilskap, journalført motteke 23.01.2020.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det er ikkje motteke uttale frå høyringsinstansane.

Vurdering

- Krav om reguleringsplan:

Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KDP for Meland at areal sett av til framtidige/noverande flytebrygger skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 kan tillatast. Plankravet skal sikre at arealet ikkje blir utbygd utan plan.

Vidare opnar føresegn 2.1.1 a) for fritak frå plankravet ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, under føresetnad av at det nye tiltaket kan knyte seg til eksisterande infrastruktur og tilpassast eksisterande bebyggelse.

Omsøkt utviding av flytebrygga skal knytast direkte til eksisterande flytebrygge. Ansvarleg søkjar har opplyst at område der utvidinga vil skje, grunna fortøynings- og leveringsarrangement, alt er teke i bruk i dag. Eksisterande leveringsarrangement vil verte uendra og noverande oppankringspunkt vert vidareført. Ein utviding av flytebrygga vil såleis i praksis ikkje auke bruk av sjøarealet og heller ikkje vere til hinder for trafikken.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at det er grunnlag for å gi fritak frå kravet om å utarbeiding ein reguleringsplan i dette tilfellet, jf. føresegn 2.1.1 a) til KDP for Meland.

Ettersom rådmannen vurderer at det er grunnlag for å gi fritak frå krav om reguleringsplan, vil ein under dispensasjonsvurderinga berre vurdere søknad om dispensasjon frå arealformålet i sjø, jf. under.

Dispensasjon

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, 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 ein dispensasjon kan medføre.

Arealet i sjø er omfatta av KDP for Meland og er sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag, utanom arealet satt av til akvakultur. Areal avsett til hovudformålet kan utnyttast i samsvar med dei aktuelle underformåla med unntak av akvakultur og småbåthamn jf. føresegn 3.3 til KDP, det vil seie til ferdsel, fiske, naturområde og friluftsområde (FFNF). Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillatast, og det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet i sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Ettersom det kun er ein mindre del av FFNF-område tiltaket råkar, samt at utvidinga skjer langs og mot land og utan hinder for trafikken, kan ikkje rådmannen sjå at arealformålet i sjø vil bli vesentleg sett til side her. Dette arealet har også tidlegare vore nytta til fortøyning for

eksisterande brygge.

Vidare har Rådgivande Biologer AS vurdert konsekvensane for naturmangfaldet ved utvidinga, og konkludert med at det er lite truleg med auka belastning på økosystemet som ei følgje av utvidinga. Det er også blitt utført marinarkelologisk registrering i området i 2012, der det ikkje vert avdekket verna eller automatisk freda kulturminne.

Rådmannen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet. Tvert imot er det klare fordeler ved å gi dispensasjon ettersom utviding av flytebrygga er grunna omsyn til HMS og trygg leveranse av smolt til brønnbåt, i tillegg til at ei utviding vil gje positiv verknad i høve til styrkeberekningar, større arbeidsflate for personell, samt lengde på liggeside for brønnbåt.

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø. Vidare finn rådmannen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

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

Regelverk

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

Vedlegg i saken:

23.01.2020 B1-dispensasjonssøknad

1343138

23.01.2020	D1-situasjonskart	1343141
23.01.2020	E1-flytebrygge-plan+snitt	1343142
23.01.2020	F1-bilete-dagens-situasjon	1343143

Arkiv: GBNR-234/43, FA-
L42, HistSak-19/2126
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 17.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
070/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust , båtslipp, kai, internveg og terrengarbeider - gbnr 234/43 Eide ytre
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/851 (historisk sak 19/2126 i Lindås kommune), datert 31.10.19, 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.

Sakshistorikk

Saken var oppe i forrige utvalsmøte, det var da også gjennomført synfaring i saka. Beklageligvis har det oppstått ein misforståing over kva tiltak som inngjekk i dispensasjonssøknaden. Utvalet handsama naustet, men dispensasjonssøknaden inneheld også båtslipp, kai, internveg og terrengarbeiar rundt naustet. Utvalet må ta stilling til alle tiltaka og saka blir dermed lagt fram på ny.

Saksopplysningar

Eigedom: 234/43
Tiltakshavar: Vidar Lehmann
Klagar: Vidar Lehmann

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/851 (historisk sak 19/2126 i Lindås kommune), om søknad om dispensasjon for oppføring av naust, båtslipp, kai, internveg og terrengarbeider.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Søknad om dispensasjon i frå kommuneplanens arealdel (vedtatt oktober 2019) § 3.4.1 – LNF-områder (Landbruks-, natur og friluftsområde), § 3.5.1 - Generelt (Bruk og vern av sjø og vassdrag), samt plan- og bygningslova § 1-8 - Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag vert avslått.

Grunngjeving for vedtakt går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har den 15.11.19 mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, datert 31.10.19.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett. Klagefristen er tre veker, og klaga er motteke innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 05.02.20.

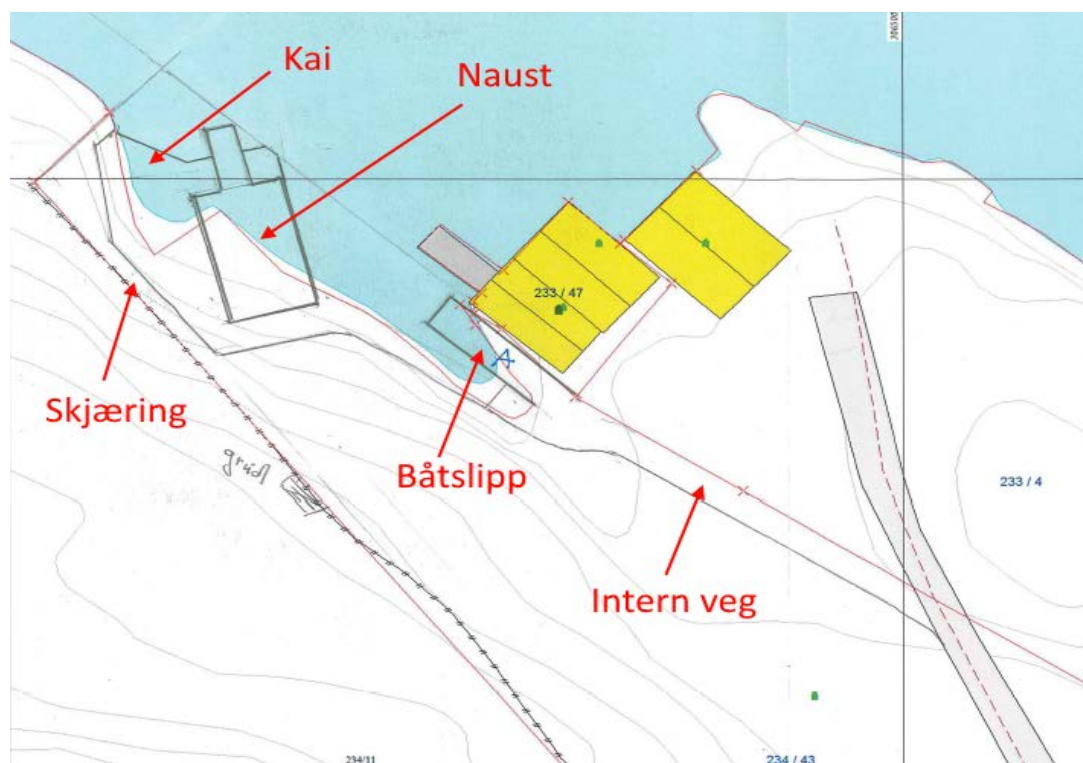
Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Eventuelt nytt vedtak skal sendast til Fylkesmannen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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som *LNF-område* på land og *Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone* i sjøen.

Vidare ligg tiltaket i omsynssona for friluftsliv (H530_oF05 Hindenesfjorden sør), jf. KPA § 4.1.4.

Kart og flyfoto



Situasjonskart med tiltakene



Skisse over tiltakene



Området i kommuneplanens arealdel



Flyfoto

Klagegrunnar

Klagar har gjeve ein utfyllande og detaljert klage, som inneheldt mange punkt. I hovudsak er klaga grunngjeve med følgjande:

1. Tiltaket er i hovudtrekk i tråd med intensjonane i kommuneplanens arealplan.
2. Usakleg forskjellsbehandling.
3. Tiltaket vil ikkje hindra allmenta si tilgang til sjøen og vil ikkje privatisera området.

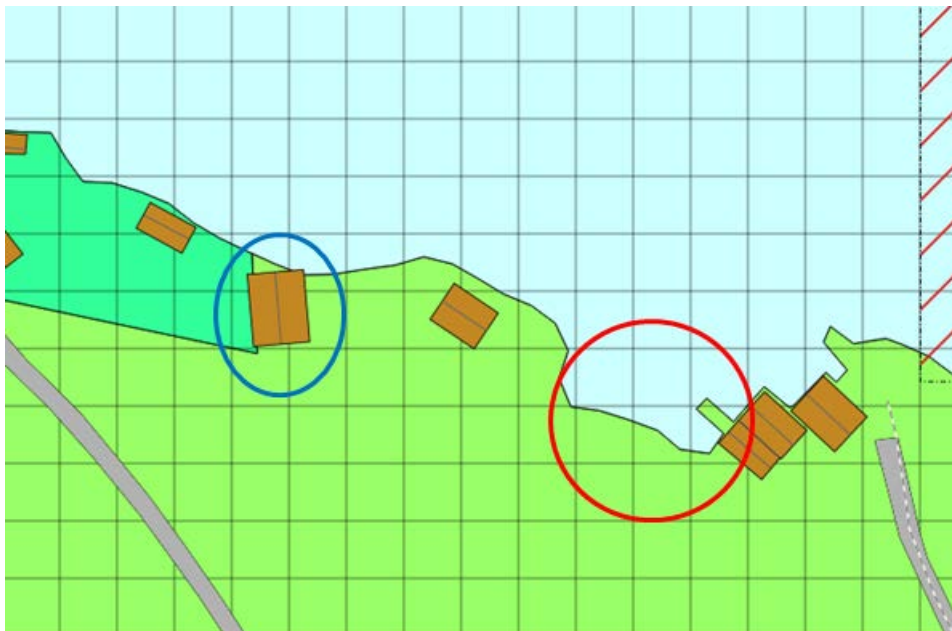
Det vert vist til klaga i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

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

Det vart i arbeidet med ny arealdel i kommunen gjort ei konkret vurdering for nausteområde i heile kommunen. Det vart oppretta fleire nausteområder, jf. KPA § 3.4.5. Omsøkt areal er derimot ikkje satt av til naustområde. Dette inneber at planen ikkje opnar for oppføring av fleire naust på det omsøkte arealet.

Til venstre på bilete under viser areal satt av til område for LNF-spredt næring (LSN 11, vist med ein eigen grønnfarge). Resten av området er eit ordinært LNF-område.



Naust godkjent i 2016 er vist med blå sirkel. Omsøkt naust i raud sirkel. Tegnet på dagens KPA.

Klager viser til at kommunens intensjon om å samle naust er god, og at intensjonen er ivarettatt i prosjektet.

Intensjonen om å samle naust vert oppnådd ved at det vert bygd nye naust på areal satt av til naustområde, sjølv om det er andre naust i det omsøkte området.

Administrasjonen meiner det vil være uheldig om det vert gitt dispensasjon i frå ein så ny kommunedelplan, og spesielt ettersom vurderinga er konkret vurdert i planen.

Klager har vist til at det er i nyare tid ført opp naust i området.

Administrasjonen viser til at dette gjeld naust på gbnr. 234/99, ca. 50 meter i frå omsøkte naust. Sjå bilete over, der naust på gbnr. 234/99 er markert med blå sirkel.

Naustet vart godkjent oppført i 2016. Skilnaden for dette naustet er fleire. Naustet ligg på en eigen nausteeigedom, som vart godkjent i 2013. Både delingssøknaden og byggesøknaden er derfor godkjent etter ein tidlegare KPA (kommunens arealdel). Dagens kommuneplan vart vedteke 15. oktober 2019, og var difor gjeldande når avslaget vart gitt 31. oktober 2019.

Det godkjente naustet ligg også tett opp i mot, og delvis inn i, LSN 11-området. Dette er eit næringsfelt der allmenta ikkje har like store interessar, i motsetning til der det omsøkte naustet ligg.

Samla kan administrasjonen ikkje sjå det føreligg ein usakelig forskjellebehandling, då sakene verken er juridisk eller faktisk er like.

Klagar argumenterar med at naustet i praksis vil gjere området lettare å ferdast i. Videre viser han til at området ikkje er egna som opphaldsplass for allmenta, samt at nauste ikkje vil privatisera området.

Administrasjonen er av ei annen oppfatning. Vi meiner at områdets beskaffenhet ikkje er slik at ein kan sjå bort i frå byggeforbodet i området. Sjølv om området er bratt og lite tilgjengelig, er det viktig for kommunen at strandsona vert verna mot enkelttiltak. Det er vår oppfatning at eit naust, med tilhøyrande kai, båtopptrekk og veg har privatiserande effekt på strandsona, sjølv om det ikkje er eigars intensjon. Generelt vil folk unngå å gå for nære slike bygg, og området blir dermed privatisert.

Administrasjonen visar vidare til at Fylkesmannen i Vestland har kome med negativ uttale til tiltaket og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon.

Administrasjonen viser til slutt til vurderinga som vart gjort i vedtak datert 31.10.2019 og legg denne til grunn.

Konklusjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og tiltrer vurderingane som er gjort tidlegare.

På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå tiltakshavar ikkje vert tatt til følgje og at saken vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

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. 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 § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. 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.
10. 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:

08.01.2020	Vedlegg nr. 2 Kart og teikningar	1336889
08.01.2020	Vedlegg nr. 1 Opplysningar gjeve i nabovarsel	1336888
08.01.2020	Dispensasjonssøknad - gbnr 234/43 Eide ytre	1336887
08.01.2020	Klage vedr. avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 234/43 Eide ytre	1336891
24.01.2020	Uttale vedr oversending av søknad om dispensasjon for utfylling i sjø og naust til uttale - gbnr 234/43 Eide ytre	1343774
24.01.2020	Gbnr 23443 Eide ytre - Uttale til søknad om bygging av naust	1343783
24.01.2020	Uttale til søknad om bygging av naust - 19/27518 - Gbnr 234/43 Eide ytre	1343782
24.01.2020	Uttale til søknad om dispensasjon for utfylling i sjø samt oppføring av to naust - gbnr 234/43 Eide Ytre	1343794
24.01.2020	Uttale - Lindås - 23443 - Eide ytre - Naust og utfylling i sjø - dispensasjon	1343798
24.01.2020	Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 234/43 Eide ytre	1343797
24.01.2020	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 234/43 Eide ytre	1343807
12.03.2020	Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust - gbnr 234/43 Eide ytre	1344842
24.01.2020	Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust - gbnr 234/43 Eide ytre	1339260

Arkiv: GBNR-91/1, HistSak-
2018/3737
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 06.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
071/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

**Klage på oppmålingsforretning - Gbnr 91/1 Brundtland
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/748, datert 11.02.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. matrikkellova § 6 bokstav d, § 16 andre ledd, § 33, § 46 og matrikkelforskriften § 34.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 91/1, 91/19 og 91/47

Adresse: Brundtland

Tiltakshavar/eigar for gbnr. 91/1: Kjell Rudi Marøy og Elin Helland.

Tiltakshavar/eigar for gbnr. 91/19: Inger Bente Tonning Taule, Ingvill Tonning, Helga Torill Tonning og Frøydís Tonning.

Klagar: Frank Stormark Hodneland og Siv Heidi Stormark Hodneland

Saka gjeld klage på vedtak i saksnr. 18/3737 i tidlegare Lindås kommune, saksnr. 20/748 i Alver kommune, som gjelder grensejustering mellom gbnr. 91/1 og gbnr. 91/19.

Oppmålingsforretningen vart halden 22.11.2019.

Matrikkelføringen vart utført 11.02.2020, og vert rekna som enkeltvedtaket i saka. Viser til

matrikkelbrev datert 11.02.2020.

Underrettingen vart sendt ut til partane 11.02.2020, og er grunnlaget for klagefristen.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo over grensejustering med saksnr. 20/748, som er oppmålingssaka for grensejusteringen.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka. Nabo har interesse i saka på grunn av servitutt på gbnr. 91/1 som omhandlar rettar til veg og overlaup til vatn.

Protokoll og matrikkelbrev i sak 20/748 er sendt ut 11.02.2020. Klagen er mottatt innan den 03.03.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsaming av klage

Saka blir behandla i møte 29.04.2020.

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.

Planstatus

Eigedomane ligg i uregulert område i det som i gjeldande kommuneplan er definert som bustad og LNF. Aktuelt område har arealføremål bustad.

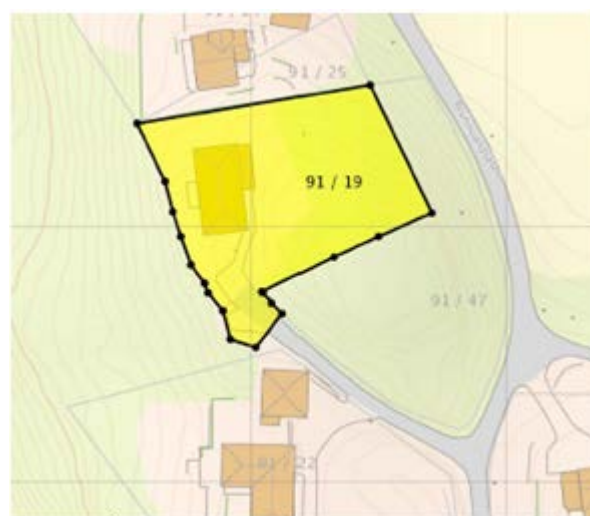
Kart/foto



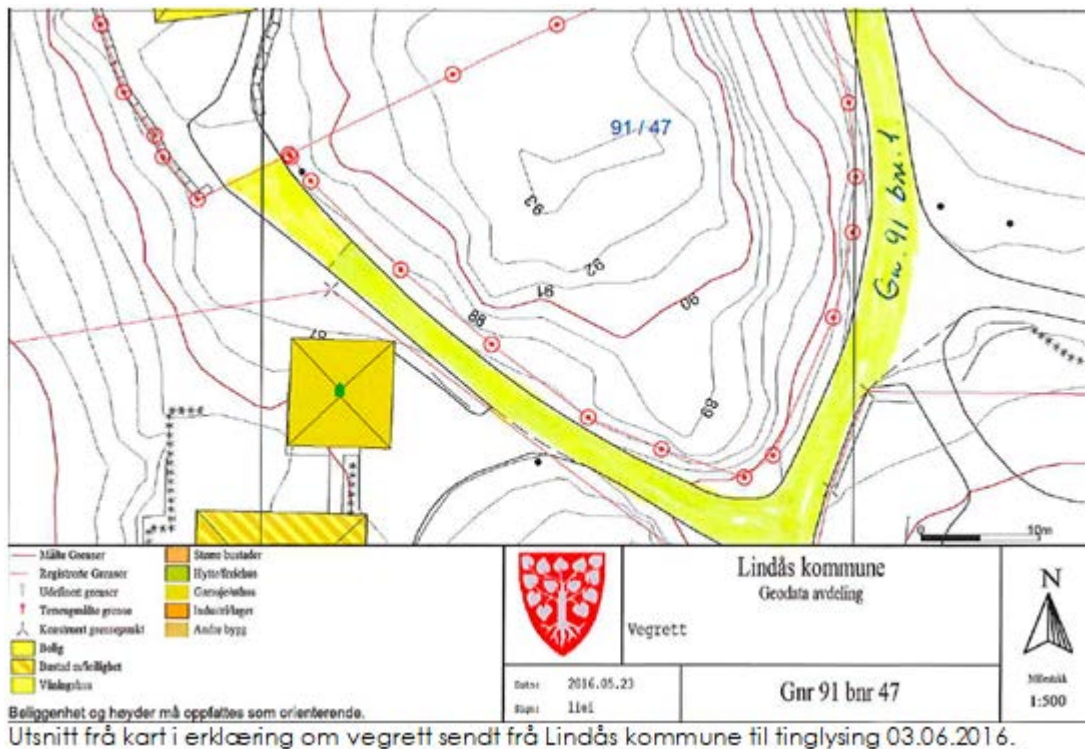
Utsnitt fra gjeldende kommunedelplan



Flyfoto fra nordhordlandskart



Utsnitt fra matikkeltbrev datert 11.02.2020



Historikk i saka

Saka vart tidlegare forsøkt gjennomført våren 2019, men vart stoppa av klage med dei same klagegrunnane som nå. Dette vart igjen påklaga frå dei andre partane, og saka vart då gjenopptatt og matrikkelført. Saka er nå påklaga.

Klagegrunnar

Det klages på frådeling, men det leggst til grunn at det gjeld gjennomført grensejustering. Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Grensejusteringa vil føre til at tilkomstveg til gbnr. 91/47 vert teken, noko som går ut over tinglyste rettar til veg og overlaup til vatn på gbnr. 91/1 til tomt med gbnr. 91/47.
- Grensejusteringa vil føre til ein forringelse av verdien til klagar sin tomt med gbnr. 91/47 på bakgrunn av at tilkomstveg vert vanskeleggjort.

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 sendt ut ein protokoll for oppmålingsforretninga.

Det vart gjort følgjande oppsummering av oppmålinga:

Oppmålingsforretninga gjeld grensejustering av eit areal frå gbnr. 91/1 til 91/19. Oppmålingsforretninga vart varsla på vanleg måte, med brev minst 2 veker før forretninga vart halden. Til forretninga møtte følgjande partar: Inger Bente Tonning Taule (Aktuell kjøpar), Frøydis Tonning (Aktuell kjøpar), Frøydis Tonning hadde og fullmakt for å møte på vegne av: Ingvill Tonning (aktuell kjøpar) og Helga Torill Tonning (Aktuell kjøpar). Landmålar kjenner ikkje til at han er i slektskap eller har økonomiske eller andre bindingar til partane i saka, som gjer han uskikket å opptre som landmålar i denne saka. Klarlegging av eksisterande grense: Dei eksisterande punkta me kjem i kontakt med i denne forretning er punkt 1-7-6-5. Dei er alle innmålt og koordinatbestemt tidligare. Punkta blei stukke ut i samsvar med koordinatar frå matrikkelen og det blei satt ned nye grensemerker i punkta 5-6-7. Klarlegging av ny grense: Under forretninga vart det gjort nokre tilpassingar av ny grense i forhold til søknaden. Desse tilpassingane var etter ønske frå partane som var til stede under forretninga. Ny grense går i punkta 1-2-3-4-5-6-7. Punkt 4 er eit punkt som er stukke ut i linja mellom punkt 5 og QP5. Alle nye punkt er merka med grensemerke. Arealrekneskap: Aralet som vert grensejustert i denne saka er 76,61m². Maksimalt netto overført areal ved grensejustering etter matrikkellova er 5% av minste eigedom. I denne saka er den minste eigedomen gbnr. 91/19 med eit areal på 1541,8m². Maksimalt areal som kan justerast for denne eigedomen er dermed 77,09m². Me heldt oss og innanfor dei andre krava til grensejustering i matrikkellova, og saka kan dermed gjennomførast.
--

I protokollen er det vidare kryssa av for grensejustering med ein forklaring på at det gjaldt ei grensejustering mellom gbnr. 91/1 og 91/19 som omhandla einsidig overføring av areal frå gbnr. 91/1 til 91/19. På aktuelt område som er grensejustert har gbnr. 91/47 ein servitutt som omhandla vegrett over gbnr. 91/1.

Klagar viser til at tilkomstveg til deira eigedom vert teken, noko som går ut over tinglyste rettar til veg og overlaup til vatn. Klagar viser vidare til at grensejusteringa fører til ein forringelse av verdien til eigedomen deira på bakgrunn av at tilkomstveg vert vanskeleggjort.

Den del av eigedom som er grensejustert over frå gbnr. 91/1 til gbnr. 91/19 innheldt stadbundne servitutter som omhandlar rettar til veg og overlaup til vatn. Servituttane vil difor berøre den justerte del av eigedomen som har blitt justert over til eit anna gbnr.

I NOU 1999: 1 s. 264 står det følgjande:

«Departementet antar, jf. Håndbok til delingsloven s. 58, at strengt geografisk stedsbestemte rettigheter, for eksempel brønn- og vegretter, ikke påvirkes ved justering.»

Ein tinglyst rett vil ikkje felle vekk dersom aktuelt område skiftar gards og bruksnummer. Rettane følgjer over til nytt gbnr, slik at aktuelt område som grensejusterast følgjer med dei rettar som har lagt til grunn frå før grensejusteringa vart gjennomført. Klagar har difor dei same rettar dei hadde frå før grensejusteringa fant stad. Grensejusteringa fører ikkje til sletting av rettar.

På bakgrunn av det finn ikkje administrasjonen at klagegrunnane det visast til er råka av grensejusteringen.

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

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

Aktuelt regelverk

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

9. 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.

Vedlegg i saken:

11.02.2020	Protokoll frå oppmålingsforretning og underretting gbnr 91-1 og 91-19	1349844
11.02.2020	2020748Kartvedlegg	1349839
11.02.2020	2020748-Protokoll	1349840
11.02.2020	Partsliste	1349841
11.02.2020	Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak	1349842
11.02.2020	Underretting 91-19	1349843
24.02.2020	Klage på oppmålingsforretning - frådeling frå GBNR 91/1 til GBNR 91/19	1354490
24.02.2020	Erklæring om rett i fast eiendom	1354491
24.02.2020	Kart	1354492
17.04.2020	Grensejustering - gbnr 911 Brundtland	1374369
17.04.2020	Gbnr 911 og 9119 Orientering angående grensejustering.	1374371
17.04.2020	Gnr 911 Utskrift frå eiendomsregisteret	1374372
17.04.2020	Gnr 9147 Kopi av erklæring av rettighet i fast eiendom	1374373
17.04.2020	Vedk grensejustering gbnr 911 og 9119 Brundtland	1374376
17.04.2020	Oppmålingsforretning Brundtland	1374377
17.04.2020	Gbnr 911 og Gbnr 9119 svar på spørsmål angående fastsetjing av grenseforløp ved grensejustering.	1374380
17.04.2020	Gnr 91 bnr 19 Kart Info	1374381
17.04.2020	Klage over grensejustering gbnr 911 og gbnr 9119 Brundtland	1374383
17.04.2020	Svar på klage over grensejustering gbnr 911 og gbnr 9119 Brundtland	1374385
17.04.2020	Alt 1	1374386
17.04.2020	Alt 2	1374387
17.04.2020	Alt 3	1374388
17.04.2020	Merknader til klage over grensejustering - gbnr 911 Brundtland	1374390
17.04.2020	Vedr. grensejustering mellom gbnr 911 og gbnr 9119	1374392
17.04.2020	Grensejustering mellom gbnr 911 og gbnr 9119	1374394
17.04.2020	Fullmakt	1374396
17.04.2020	Kartvedlegg	1374397
17.04.2020	Kvittering	1374398
17.04.2020	Partsliste	1374399
17.04.2020	Varsel	1374400
17.04.2020	Varsel om oppmålingsforretning	1374401
11.02.2020	Avtale om grensejustering	1349620

Arkiv: GBNR-318/73, FA-L42
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 30.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
072/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - gbnr 318/18 og 318/73 Dalstø

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gjev i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå bygge og deleforbodet, vedteke 19.02.2019 i sak 16/2019, for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på eigedom gbnr. 318/18 og gbnr 318/73.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel, fråvik frå byggteknisk forskrift og løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på eigedom gbnr. 318/18 og eigedom gbnr 318/73 krev eige løyve etter plan- og bygningslova og vert handsama for seg. Utvalet for Areal, plan og miljø gjev administrasjonen mynde til å handsama desse sakene når søknadane er komplett og klar for handsaming.

Politisk handsaming

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

Dersom utval for Areal, plan og miljø (APM) gir fritak som omsøkt ber rådmannen utvalet vurdere å gje administrasjonen mynde til å handsame søknad om dispensasjon frå plankravet for området gjeve i kommunedelplanen sin arealdel for Meland § 1.2, vedteke 16.10.2019.

Dersom APM avslår søknad om fritak, kan tiltakshavar klage. Klaga skal sendast til Alver kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd, etter handsaming i APM.

Saksopplysningar

Eigedom: 318/18

Adresse: Dalstøvegen 50

Og

Eigedom: 318/73

Adresse: Dalstøvegen 54

Tiltakshavar/eigar: Per Leonhard Søfteland
Ansvarleg søkjar: Naver Takst og eigedom AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om å fråvike bygge- og deleforbodet innan området Mjåtveitstø til Dalstø vedteke 19.02.2019 av utval for drift og utvikling (tidlegare Meland kommune) i historisk sak 18/2808, politisk vedtak 16/2019, for dei nemnde eigedomane som per i dag er bebygd med fritidsbustadar.

Det er søkt om dispensasjon frå forbodet i samband med at heimelshavar ønskjer å bruksendre fritidsbustadane på gbnr. 318/18 og 318/73 til heilårsbustadar.

I tillegg til søknad om fritak frå bygge- og deleforbodet er det og søkt om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen og frå byggteknisk forskrift. På grunn av manglar i høve dette er det berre søknad om fråvik frå byggeforbodet som vert handsama i dette vedtaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel Meland er definert som bustadføre mål. Det ligg eit generelt plankrav i føresegna til planen kapittel 1.2.

Dei to eigedomane ligg innanfor områdeplan under arbeid, Mjåtveitstø – Dalstø.

I området vart det i utval for drift og utvikling den 19.02.2019 fatta vedtak om bygge og deleforbod for å unngå at bygge- og dele aktivitet innan området på sikt vart til hinder for gjennomføring av plan.

Tiltaka krev at det ligg føre fritak frå bygge og deleforbodet fatta 19.02.2019 og frå plankravet i kommunedelplanen sin arealdel (Meland).

I dette vedtak er det berre søknad om fritak frå forbod mot tiltak innafor området Mjåtveitstø til Dalstø som vert handsama.

Veg, vatn og avløp

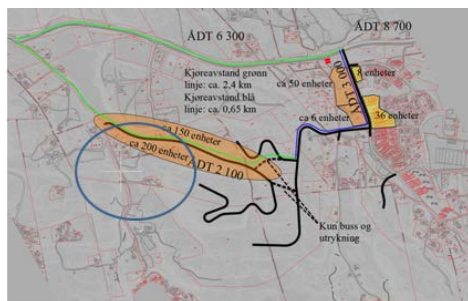
Det er lagt fram dokumentasjon på at dei to fritidseigedomane gbnr 318/18 og 318/73 har avkøyrsløyve og påkoblingsløyve til kommunalt vatn og avløp. Eventuell bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad føreset at det vert søkt om og gjeve utvida avkøyrsløyve og utvida påkoblingsløyve i høve til kommunalt vatn- og avløp.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå regional styresmakt.

Saka har vore drøfta med arealplanleggar med ansvar for områdeplan Mjåtvetstø -Dalstø jf uttale datert 26.03.2020. På bakgrunn av dette viser vi kartet over hovudprinsippa som Formannskapet i Meland tok stilling til i sitt vedtak i juni 2019, når dei vedtok den overordna trafikkanalysen for områdeplanen. Som kartet viser ser ein tilkomsten frå Dalstø på oppsida av klynga med fritidsbustadar der dei omsøkte bygningane ligg, som vist med blå pil på kart to.

I utgangspunktet ønskjer ein å vere restriktiv til fritak frå bygge- og deleforbodet, men det er gitt fritak for enkelte tiltak tidlegare. Kor ein tenkjer seg plassering av vass- og avlaupsleidningar har vi ingen informasjon om. Vidare gjeld ikkje bygge- og deleforbodet for mindre tiltak på eksisterande bygningar, og ein har i utgangspunktet ikkje eit ønske om å gripe inn i eksisterande eigedomar ved utbygging etter områdereguleringsplanen.





Dispensasjon

Det er i skriv motteke 17.02.2020 søkt om fråvik frå byggeforbodet og dispensasjon frå plankravet i kommunedelplan Meland med slik grunngjeving:

(...)DISPENSASJONSSØKNAD OM FRITAK FOR GJELDENE AREALDELEN AV

KOMMUNEPLAN 2015-2026

OG FOR FORBOD FOR MELLOMBELS FORBOD MOT TILTAK I OMRÅDET

MJÅTVEITSTØ OG DALSTØ

Begrunnelse for søknaden om dispensasjon.

Fritidsboligene ble bygget i 1970 18/18 og 2003 18/73 og da var området LNF-området i arealdelen av

kommuneplanen. I dag er området regulert for bustader i arealdelen i kommuneplanen.2015-2026

Eier mener det ligger til rette for bruksendring og fritak for bygge -og deleforbod og arealdelen av

Kommuneplanen

I planføresegner datert 20.05.2015 til Arealdelen til kommuneplanen er det vedtatt følgene:

Føresegner knytt til arealføremål etter PBL §11-7 nr. 1-4 jf §11-10

2.1.1 Ved fortetting av noverende område for bygg og anlegg, som vesentlig grad er utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast fritak frå krav om reguleringsplan når

følgjande vilkår er innfridd, jf.pbl §11-10.nr 2

- *Det vert utarbeidd og godkjent heilskapeleg plan for tomtedeling og felles infrastruktur.*
- *Nye tiltak kan knyte seg til eksisterende infrastruktur jf.§11-10.nr 1*

INNFRASSTRUKTUR FOR EIENDOMMENE

TOMT: oppmål tomt og eget matrikkel nummer og tinglyst skjøte

VEI: utkjørsel til Dalstøvegen, godkjent

PARKERING: på egen eiendom

VANN: offentlig

AVLØP: offentlig

STRØM: nr. 54 jordkabel inntak

nr. 50 luft inntak

1.6.13 Areal for opphald ute (MUA)

Arealkrav

- *I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA= min 200m² per bueining over 60 m², For kvar under 60m² er kravet min.50m²*

MAU areal for eiendommene:

18/18

Tomte areal 1202,3 m², MAU 60 m², vist på situasjonskart (grønt)

18/73

Tomte areal 861 m², MAU 60 m²

1. ilhøve mellom busetnad og tomt

- **Minste tomteareal** for einebustader er 650m² og for tomannsbustader 1000 m² (500m² per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesims høyde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, måt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- **Bygd areal (BYA)** skal ikkje overstige 30 % .Samla bruksareal(BRA), garasje og

uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utregning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for frittståande garasje.

Minste areal: begge eiendommene er over minste areal på 650 m²

BYA 30 % er av tomteareal og ikkje overstige BYA areal på 400 m²

BYA 18/18: Bolig 58 m² + Bod 10 m² + Parkering 36 m² = BYA 104 m²

BYA i%: Tomteareal 1202,3 m² BYA av tomte areal= 9 %

BYA 18/73: Bolig 46 m² + Garasje 36 m² = BYA= 82 m²

BYA i%: Tomteareal 861 m². BYA av tomte areal= 9,5 %

Mellombels forbod mot tiltak i området Mjåtveitstø til Dalstø, vedtak datert 19.02.2019 i sak 16/2019

6. Utvalg for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (PBL) § 13-1
 1. Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidligare i saksframlegget. Med unntak av følgjande tiltak på bebygd eiendom:
 1. Tilbygg/opbygg, jf pbl § 20-1 bokstav a
 2. Fasade endring, jf. Pbl § 20-1 bokstav b
 3. Mindre tiltak etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b
 4. Tiltak som er unnateke får søknadplikt, jf. Byggjesaksforskrift (SAK 10) § 4-1

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeligs avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. Pbl § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlegging av infrastruktur i området.

Fritak for forbod mot tiltak

Begge eiendommene er bebygget og infrastruktur er opparbeidet med tilkobling til kommunalt vann og avløp. Antar at nåværende kommunal infrastruktur ikkje blir endret for eiendommene. Og at fritak kan gis, da det her er lite sannsynlig at infrastrukturen blir endret ved planlegging av området B-9

NABOVARSLING:

Nabovarsel i henhold pbl §21-3

To nabovarsler er kommet i retur: Frank Sætre og Lisabeth Sætre

Det er ingen merknader fra naboer, til tiltaket på eiendommen.

Begrunnelse for søknaden om dispensasjon

Saken gjelder søknad om bruksendring for fritidsboliger på 18/18 og 18/73 til helårsbolig.

Planlagt tiltak vil ikke tilføre endringer på eiendommene.

Det er forståelse av at tiltaket slik det er omsøkt, vil tilfredsstille kriteriene for at det kan vurderes å gi dispensasjon.

En gjennomføring av tiltaket slik det søkes, vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og

Resursdisponeringen for området, eller i konflikt med allmenhetens interesser

Dispensasjonen søkes med begrunnelse i at arealdel av kommunenplanen 2015-2026 og mellombelsforbud mot tiltak i området Mjåtveitstø og Dalstø ikke blir tilsidesatt ved omsøkt tiltak.

Fordelene må anses som større enn ulempene i en samlet vurdering.

Det vesentlige momentet i dispensasjonsvurderingen må være at det angjeldende, er at begge eiendommene holder de formålkrav, som ligger i nåværende arealdel av kommuneplanen.

Vurdering av omsøkt dispensasjon fra plan skal gis, må knyttes til om hvor vesentlig avviket er, jo større avvik, desto større grunn til å kreve rereguleringsendring, utfra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen.

Avviket som ligger til grunn for dispensasjonen kan ikke sies å være stort og det er således ikke grunn for å anta at hensyn tilet bak planbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Samtidig som fordelene ved dispensere fra plankravet klart overstiger ulempene.

Det søkes fravik fra TEK for eksisterende byggverk i henhold til Phi§ 31-1 for begge boligene

Gnr 18 bnr 73, Dalstovegen 54, 5918 Frekhaug

Byggeforskrift 1997

Fritidsboligen er godt vedlikehold

1. *Beliggenhet for bolig på eiendommen: Hovedfasade ligger mot sør, gode solforhold. Uteareal og terrasse mot sør/vest på 55 m²*
2. *Brann-slukning og rømningsveier: boligen tilfredsstiller kravene for rømning. Brannvarsling med røykvarslere. 6 kg brannslukningsapparat ABC*
3. *Sanitær Privat vannledning og avløpsledning til koblingspunkt på offentlig ledningsnett. VVs-bereder montert i krypkjeller. Bad med innredning med vask og blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett koblet til avløp i gulv*
4. *Ventilasjon: Naturlig avtrekk med ventiler i vegg og tak. Avtrekksvifte over komfyr på kjøkken.*
5. *Vinduer*
6. *Varmekilder: Vedovn, elektrisk*
7. *Takhøyder: 2,27 netto*
8. *Vegger er isolert med 15 cm isolasjon, gulv med 15 og tak*

Gnr 18 bnr 18, Dalstovegen 50, 5918 Frekhaug

Fritidsbolig er oppgradert de senere årene med nytt bad/vaskerom. Og vinduer med 2-lags energiglass.

Fritidsboligen er godt vedlikeholdt.

Boligen holder kravene til byggeforskrift for bolig fra 1969. I deler av boligen er det montert 2-lags energivinduer vinduer og nytt bad/vaskerom i 2012

1. *Beliggenhet for boligen på eiendommen: Hovedfasade mot vest. Gode solforhold. Gode uteareal med plen og terrasse mot sør/vest.*
2. *Brannslukning og rømningsveier: Røykvarslere, 2 stk. 6kg pulverapparat ABC. Rømningsvei fra 2.etg. via trapp, vinduer og takterasse*
3. *Sanitær: Til koblet offentlig vann og avløp via privat ledning. Rør-rør installasjoner er rør. Vvs-bereder 200 liter.*

Bad/vaskerom : vegg montert toalett. Baderomsinnredning med porselensvask med blandebatteri. Dusjkabinett. Fliser på gulv og baderomspanel på vegger, sluk i gulv som dusjkabinett er tilkoblet

4. *Ventilasjon: Naturligavtrekk med ventiler i vegg, tak og vinduer. Avtrekksvifte over komfyr.*

5. *Vinduer fra oppføringsåret og nyere vinduer med 2-lags energiglass*

Terrasse skyvedør med 2-lags energiglass

6. *Varmekilder, Peis ovn, varmekabler og elektrisk*
7. *Takhøyder til vatertak i hver etasje 2,3 meter*
8. *Vegger er isolert med 10 cm isolasjon, gulv og tak er isolert med 15 cm isolasjon*

TEK 17 kapittel 12 stiller krav til planløsning og bygningsdeler i byggverk, kapittel 13 til miljø og helse og kapittel 14 stiller krav til energi.

Pbl§31-2 gjev heimel til å fråvike TEK 17 ved tiltak på eksisterende byggverk. Fjerde ledd, legg til grunn at «kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessig kostnader, dersom bruksendring eller ombygging er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Ot.prp.45.(2007-2008) kommunen mulighet til å gi løyve til avvik fra tekniske krav når det er forsvarlig, men det bør ikke stilles så strenge krav til tillatelsen at fortsattbruk ikke blir kostnadssvarende, for eksempel må det kunne tillates lavere takhøyde i gamle bygg enn normalt anbefalt

Spørsmålet er om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan tilpasses tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader

Pbl §29-5 første ledd gir departementet hjemmel til å stille nærmere krav til tekniske krav til tiltak ved forskrift, nærmere krav er stilt i byggeteknisk forskrift TEK 17

Det blir søkt avvik fra TEK 17 på følgende punkt:

1. Krav til rom i § 12-7

2. Krav til ventilasjon i § 13-2

3. Krav til energieffektivitet i § 14-2 og §14-3

Endring fra fritidsbolig til helårsbolig i henhold til dispensasjonssøknad og avvik fra TEK 17 ligger det til rette til for bruksendring som omsøkt for begge boligene.

Kostnadene til oppgradering av boligene til dagens forskrifter er både vanskelig og blir uforholdsmessig store kostnader.

Bygningene holder en god og nøktern standard.

Utvål for drift og utvikling (UDU) gav i vedtak datert 19.2.2019, i sak 16/2019, mellombels bygge- og deleforbod for heile området som er under regulering. Grunngeving for vedtaket var at det var trong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur i området, og konsekvensane dette kunne få for allereie regulerte felt.

Det vart gitt følgjande vedtak den 19.02.2019:

«Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd.

Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- *Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)*
- *Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)*
- *«Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)*
- *Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.*

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området.»

Lov- og plangrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd at:

«Finner kommunen (...) at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter pbl § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikkje kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

På bakgrunn av saksutgreiing og vurdering til vedtak datert 19.2.2019, i sak 16/2019, vedtok utval for drift og utvikling (UDU) bygge- og deleforbod som vist til over.

I følgje pbl § 13-1 tredje ledd kan kommunen samtykke i at tiltak etter § 1-6 blir gjennomført *«hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.»*

Kompetansen til å samtykke til tiltak innanfor området som inngår i bygge- og deleforbodet ligg hos det organet som la ned forbodet, i dette tilfellet utval for areal, plan og miljø i nye Alver kommune.

Søklar skriv følgjande grunngjeving [utdrag] for søknad om fritak:

Begge eiendommene er bebygget og infrastruktur er opparbeidet med tilkobling til kommunalt vann og avløp. Antar at nåværende kommunal infrastruktur ikke blir endret

for eiendommene. Og at fritak kan gis, da det her er lite sannsynlig at infrastrukturen blir endret ved planlegging av området B-9

Oppsummering

Av vedtak om forbod mot tiltak innenfor området Mjåtveitstø-Dalstø datert 19.02.2019 går det fram at grunneigarar kan søkje om fritak frå forbodet, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Kommunen vil vere positive til å gi fritak viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i område.

I uttale frå arealplannleggjar går det fram at dei aktuelle eigedomane truleg ikkje vert rørd ved framtidig vegtrase og trase for vatn-og avløp. Det går og fram at ein i utgangspunktet ikkje ønskjer å gripe inn i eksisterande eigedommar. Kva inngrep som eventuelt vert på eksisterande eigedommar kjenner ein ikkje til før ein har vedtatt områdeplanen. Per no ligg det ikkje detaljplanar på veg, vatn og avløp.

Under føresetnad av at trafikkanalyse godkjent av formannskapet vert lagt til grunn ved vidare planlegging av området, finn rådmannen at planlagt bruksendring på gbnr. 318/18 og gbnr 318/73 ikkje gjer vidare planlegging av områdeplanen vanskeleg. Vi finn ikkje grunnlag for å oppheve bygge- og deleforbodet i si heilheit.

På bakgrunn av dette foreslår rådmannen at det blir gitt fritak frå bygge- og deleforbodet, vedteke 19.2.2019, i sak 16/2019, for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på eigedom gbnr. 318/18 og gbnr 318/73.

Søknad om dispensasjon frå plankrav, teknisk forskrift og løyve til bruksending for dei respektive eigedommane krev eige løyve etter plan- og bygningslova.

Regelverk

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

Vedlegg i saken:

17.02.2020	Søknad om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - GBNR 318/73 og 318/18 Sagstad øvre	1351776
17.02.2020	Dispensasjon	1351775
17.02.2020	teikning	1351779
17.02.2020	bilde	1351780
26.03.2020	Uttale planavdelinga Områdeplan Dalstø - Mjåtveitstø	1367552
16.04.2020	Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering (L)(492577)	1374009

14.04.2020	CCF_000494-31-03-20-søknad utvidelse avkjørsel 18-18 Dalstøvegen 50	1371707
14.04.2020	CCF_000495-31-03-20-søknad utvidelse avkjørsel 18-73- Dalstøvegen 54	1371708

Arkiv: GBNR-351/13,
HistSak-19/1797, FA-
L33
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 03.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
073/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Søknad om dispensasjon for oppretting av grunneigedom med påståande naust - gbnr 351/13 Landsvik
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, 11-6 og 1-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommunedelplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona, for frådeling av parsell med naust på gbnr 351/13, jf. søknad motteke 04.09.19.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen: anvist parkeringsplass til frådelt parsell med naust skal tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga.

Vidare gir Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-1 m), løyve til frådeling av parsell med påståande naust på gbnr 351/13, jf. søknad motteke 04.09.19 og situasjonsplan datert 06.09.19.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering.»

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

Bortfall av løyve

Om frådeling ikkje vert gjennomført innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

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.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 351/13 Landsvik
Adresse: Lyngnesvegen 5917 Rossland
Tiltakshavar/eigar: Øyvind Landsvik

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen sin arealdel (Meland) og frå forbod mot tiltak i strandsona for frådelling av parsell med tilhøyrande naust på gbnr 351/13 på Landsvik. Parsellen inklusiv naust er oppgitt til 238 m². Areal på land utgjør ca.180 m². Delar av parsell ligg i uregulert område, avsett til byggjeområde for naust NA_19 Landsvik og delar ligg i område avsett til LNF.

Deling av eigedom må ikkje vere i strid med gjeldande planar. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedommen med gbnr 351/13 og har delvis status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommunedelplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon.

Det er eit lite areal på under 100 m² som er registrert som innmarksbeite og er i strid med LNF-føremål, men ut frå tilgjengelege flybilde og vedlagte bilder er det lite truleg at det fyller krava til innmarksbeite i dag. Teigen ligg omkransa av fritidseigedomar, og ser ikkje ut til å ha vore brukt til beite på lang tid.



Figur 1. Arealet har ei rufsete overflate og delvis tilvaks med busker og kratt og fyller truleg ikkje krava til innmarksbeite

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen skal ikkje ha vassforsyning.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

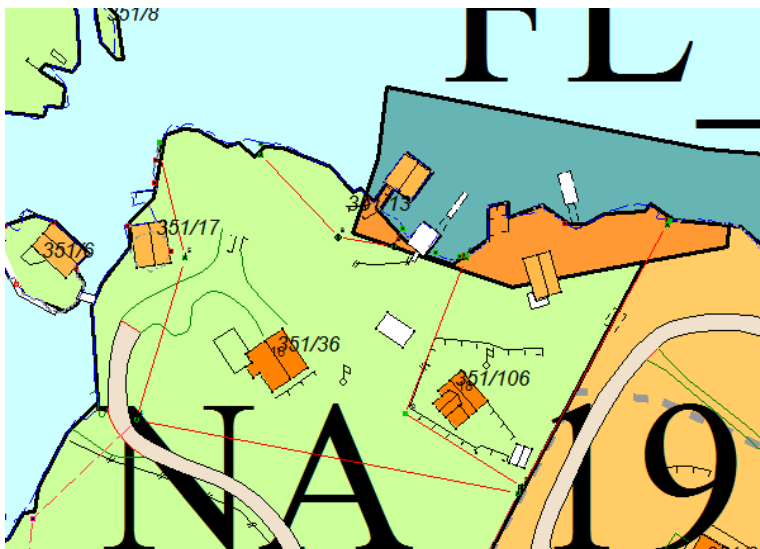
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Frådelinga utløyser krav om parkering for naustparsellen. Avtale om parkering på gbnr 351/13 er datert 20.02.20 og motteke 13.03.20.

Det vil bli stilt vilkår for frådeling at naustparsellen skal ha tinglyst rett til parkering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for tidlegare Meland kommune delvis er definert som LNF-føremål og delvis som byggjeområde for naust på Landsvik NA_19. Parsellen ligg innanfor byggegrensa mot sjø.



Kart/Foto

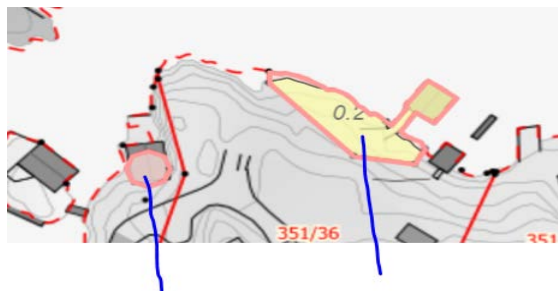
Omsøkt parsell med eksisterande naust er illustrert på bilete nedanfor:



Landbrukseigedomen gbnr 351/13 Landsvik:

Gbnr 351/13 og 17 har eit samla areal på 184,4 daa, derav 4,1 daa fulldyrka, 10,6 daa innmarksbeite, 126,7 daa produktiv skog og 30,4 daa anna markslag. 5,2 daa er bygd/samferdsel/vatn. Bruket har ein stor teig og fleire mindre med holmar og skjer, og naust. Det er ikkje sjølvstendig drift på bruket, men areala er leigd vekk til sauebonde i nærleiken.

Teigen med naust, som no er søkt frådelt, er frittliggande og grensar til sjø i nord og fritidseigedomar i sør og aust. Den ligg om lag 200 meter frå tunet på bruket. Bruket er registrert med våningshus og driftsbygningar i matrikkelen. Bruket har i tillegg til naustet som no vert søkt frådelt, naustrett like vest for omsøkt naust (blå strekar)



Dispensasjon

Grunngjeving frå tiltakshavar i søknaden motteke 13.03.20:

«Naustet som det nå søkes overført fra hovedbruket gnr 351, bnr. 13 blei bygget av min bestefar, far og to onkler i 1947. Naustet blei brukt til deres felles fiskebruk i flere tiår. I forbindelse med fars død i 1997 var dette naustet en del av arven min etter han. Imidlertid blei det aldri formelt overført på meg, men eg og min familie har likevel i alle år etter brukt dette naustet til fritidsaktiviteter som bading og utgangspunkt for fisketurer med min båt som har vært forlagt her i alle år siden. Det er nå min nevø som eier hovedbruket og vi har alltid hatt en felles enighet om at naustet og parsellen det er bygget på formelt tilhører meg. Dette ønsker vi nå begge å ordne formelt opp i. Eg søker derfor om dispensasjon fra LNF (landbruksnatur og friluft) føremål i kommuneplanen for Meland kommune og 100 m belte —forbod å byggje i sjøområdet. Dette med bakgrunn i at bruken av parsellen som eg no ønsker å få overført til meg ikkje vil ha endres om det er meg eller min nevø som står som eier av den. Men det vil selvfølgelig ha en betydning for meg personlig, og for mine etterkommere, at det formelt er eg som står som eier, da dette som sagt er en del av arveoppgjøret etter min far. Naustet som står på parsellen står jo i realiteten ikkje på land, men på murte og støpte påler ute i sjøen, dette fordi tomten er for liten til å plassere noen hensiktsmessig bygning i sin helhet på land. Bruk av naust eller tomten forøvrig vil ikkje endre seg ved denne fradelingen, men det vil bety mye for meg og mine døtre og deres familier å få en bekreftelse på at vår felles arv etter min far formelt tilhører oss. Spesielt blir dette viktig i tilfelle min nevø skulle finne på å

selge hovedbruket, sjølv om dette ikkje er aktuelt på nåværende tidspunkt.»

Søklar meiner at vilkåra for at dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt. Dispensasjonssøknad motteke her 13.03.20 følgjer vedlagt.

Uttale

Søknaden vart sendt på høyring til Alver kommune si landbruksavdeling, fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det kom ingen merknader i saka.

Det ligg føre delingsløyve etter jordlova §12 frå Landbruksavdelinga, datert 15.04.20 i sak 20/7223 DS 413/20 for frådelling av omsøkt parsell med påståande naust på gbnr 351/13 Landsvik.

Det er ikkje søkt om endring av arealbruken, slik at arealet vil verta liggjande som før. Tiltaket treng difor ikkje omdisponering etter jordlova § 9.

Vurdering:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styre.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Driftsmessige ulemper, evt. fragmentering
- Å gje strandsona eit særskilt vern
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grøntstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Parsellen som no er omsøkt frådelt, vart bygd med naust tidlegare. Parsellen er teig til hovudeigedommen gbnr 351/13 med samla areal på ca. 65 mål. Delinga av 180 m² råkar ikkje dyrka eller dyrkbar jord, så driftsmessig gir delinga ingen ulemper for søkjar sin gardsdrift. Vidare er teigen dårleg arrondert og det ligg fritidseigedomar rundt teigen som gjer det vanskeleg å bruke den til landbruksformål.

Vidare er naustet på parsellen allereie bygd. Det er ingen arealmessige ulemper knytte terrenginngrep, privatisering av strandsona, landskapsestetikk, stenging av allmenn ferdsle etc. som kan oppstå som følgje av frådeling her. Tiltaket utløyser krav om parkeringsplass til naustet som skal tinglysast. Dette er ivaretatt i privat avtale motteke 13.03.20.

Tiltaka vil ikkje fortette området langs sjøen eller gje negative landskapsverknadar.

Vidare vil ikkje tiltak få verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

Tiltaket gjeld frådeling av parsell med eksisterande naust med etablert bruk og same

infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Samla vurdering

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona. Frådelinga som omsøkt kan gjennomførast utan at dette vil ha noko negative konsekvensar for landbruksdrifta. Når det gjeld strandsona kan ikkje rådmannen sjå at frådelinga vil endre situasjonen og ålmenta sin rett til bruk av området.

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkår for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. 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.
6. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
7. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
8. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

13.03.2020	Søknad om dispensasjon frå LNF føremål - gbnr 351/13 Landsvik	1363275
13.03.2020	Avtale om parkering	1363276
31.01.2020	sitkart (535503)	1346101
31.01.2020	plankart (535504)	1346102
09.01.2020	Erklæring om rett i fast eigedom GBNR 51/6, 51/13, 51/17 og 51/36	1337953
09.01.2020	Situasjonskart.pdf	1337954
31.01.2020	Søknad om oppretting av grunneigedom - iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning - GBNR 351/13 (534925) Landsvik	1346098

Arkiv: PlanID-1263-201612,
Plannavn-
Hamneset, Komnr-
4631, FA-L13, HistSak-
16/775 LK
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 03.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
074/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020
	Alver kommunestyre	

2.gongs handsaming - Detaljreguleringsplan Hamneset - Aurdal
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

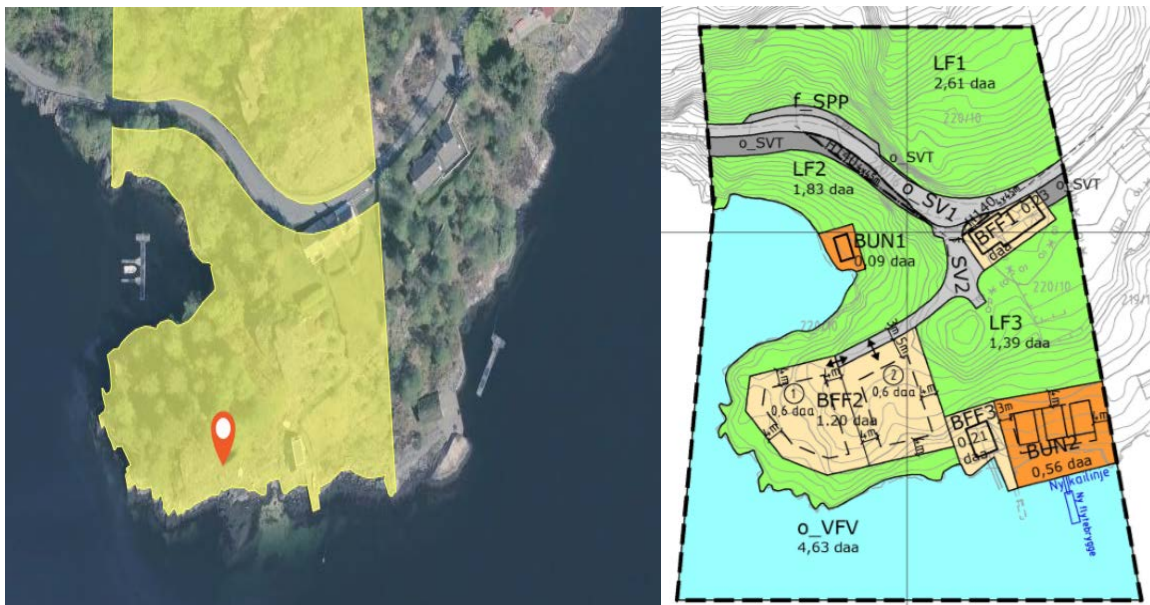
«Alver kommunestyre tek motsegn frå Fylkesmannen i Vestland til følgje og avslår forslag til Reguleringsplan for Hamneset – Aurdal, planid: 1263-201612, som vist på plankart med siste revisjonsdato 29.5.2017 og med reguleringsføresegner med revisjonsdato 31.5.2018.

Blir det levert inn nytt planforslag må dette vere i tråd med gjeldande kommuneplan.

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

Saksopplysningar:

Grunneigarar og tiltakshavarar ønsker å utvikle sin fritidseigedom 220/10 på Hamneset. Reguleringsplanen legg opp til opparbeiding av fleire fritidsbustader og naust. For nærare opplysningar om bakgrunn for planforslaget med innhald vert det vist til vedlegg 1 «*Søknad om oppstart av reguleringsplan*», vedlegg 2 «*Saksframlegg til 1. gongshandsaming*» og vedlegg 8 «*Planomtale*».



Figur 1: Planområde: Utklipp t.v. henta frå Norgeskart, utklipp t.h. frå vedlagt plankart.

Planprosess

Søknad om oppstart til reguleringsplanarbeid for eigedom 220/10 var til handsaming i Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune den 31.8.2016, som sak 107/16. Utvalet vedtok å gje løyve til oppstart av reguleringsplanarbeid for eigedom 220/10 i medhald av Plan- og bygningslova § 12-3.

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Plan- og miljøutvalet 13.06.2018, som sak 083/18. Utvalet vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-10.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 20.06.2018 – 20.08.2018. Det kom 2 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 7 uttalar frå offentlege høyringsinstansar, og 1 uttale frå byggesaksavdelinga i tidlegare Lindås kommune. Uttalar og merknadar ligg vedlagt saka, men vart aldri gjennomgått og vurdert av konsulent (vedlegg 10).

Fylkesmannen i Hordaland varsla motsegn til planen. Dialogmøte vart halde 28.9.2018 i Statens hus. Ein kom ikkje til semje om ei løysing, og Fylkesmannen fremja motsegn til reguleringsplanen (vedlegg 1).

Lindås kommune varsla tiltakshavar ved brev 4.10.2018, at vidare planarbeid vart stoppa, på bakgrunn av Fylkesmannen si motsegn (vedlegg 3).

Alver kommune sendte 4.2.2020 ein førespurnad til Fylkesmannen i Vestland om ny vurdering av motsegn til planforslaget, på bakgrunn av rullering av KPA for tidligare Lindås kommune, som no gjennom føresegn 3.1.2 opnar for oppføring av naust i område sett av til fritidsbusetnad , samt eit ynskje frå tiltakshavar om ein habilitetsvurdering av seksjonsleiar hos Fylkesmannen i Vestland (vedlegg 4).

I Fylkesmannen i Vestland si tilbakemelding den 11.3.2020 held dei fast på vurderinga i motsegnet, fylkesmannen var ikkje einig i tolkinga om heimel til å oppføre naust i område sett av til fritidsbusetnad og seksjonsleiar rekna seg som habil i saka (vedlegg 5).

Vurdering

Byggjegrense for funksjonell strandsone

Vurderinga i denne saka er kor vidt ein gjennom ein detaljreguleringsplan kan fråvike byggjegrense for funksjonell strandsone som allereie er fastsatt i overordna planar. Plan - og bygningslova § 1-8 opnar ikkje for den moglegheita. Rådmannen vurderer at Fylkesmannen i Vestland sin grunngjeving til motsegnet er i tråd med gjeldande regelverk og inneheld ikkje nokon rom for vidare forhandling i saka som kan falle i tiltakshavar si favør.

Bygging av naust i område avsett til fritidsbusetnad i Kommunedelplanen (KDP) for tidligare Lindås kommune

Når det gjeld usemje mellom Alver kommune og Fylkesmannen i Vestland si tolking av KDP føresegn 3.1.2, vurderar rådmannen at den eine eller andre tolkinga ikkje vill ha nokon påverknad på utfallet av denne saka, då storleika av dei resterande tiltaka innanfor planområdet òg er i strid i høve til byggjegrense for funksjonell strandsone. Likevel er det ein viktig diskusjon som må takast med vidare i framtidig reguleringsarbeid andre stader i kommunen. Tolkinga av føresegna vil ha betyding for kva tiltak kommuneplanen opnar for i område avsett til fritidsbusetnad, der strid med funksjonell strandsone ikkje er eit tema.

Habilitetsvurdering etter forvaltningslova § 6

Seksjonsleiar ved Fylkesmannen i Vestland har vurdert seg sjølv som habil i denne saka, jf. forvaltningslova (fvl) § 6 bokstav b).

Rådmannen tek ikkje stilling til habilitetsspørsmålet, men vurderer det slik at resultatet i saka ville blitt det same også om den hadde vore til handsaming i eit anna fylke, jf. forvaltningslova § 41, då planforslaget er i strid med fastsatt byggjegrense for funksjonell strandsone i gjeldande kommunedelplan.

Konklusjon

Skal kommunen vedta planen med slikt forslag som no ligg føre, vurderer rådmannen det slik at det først må gjerast endringar av funksjonell strandsone i ny kommuneplan for Alver kommune. I ny kommuneplan bør ein også tydeleggjera kva for tiltak det er meint skal kunne opparbeidast i område sett av til fritidsbusetnad, slik at det ikkje er rom for ulik tolking.

Vedlegg i saken:

30.03.2020	1.Søknad om oppstart av reguleringsplan_31.08.16	1368512
30.03.2020	2.Saksframlegg til 1.gongs handsaming_13.06.18	1368513
30.03.2020	3.Reguleringsplan Hamneset - Motsegn!	1368514
30.03.2020	4.Førespurnad om ny vurdering av motsegn_04.02.20	1368515
30.03.2020	5.Tilbakemelding ny vurdering av motsegn_11.03.20	1368516
30.03.2020	6.Plankart_29.05.17	1368517
30.03.2020	7.Føresegner_31.05.18	1368518
30.03.2020	8.Planomtale_11.05.18	1368519
30.03.2020	9.Strandsonekartlegging_28.08.11	1368520
30.03.2020	10.Uttalar og merknadar_offentleg ettersyn	1368521

Arkiv: PlanID-
12602019000500,
Plannavn-
Snekkevika, Komnr-
4631, FA-L13
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 23.03.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
075/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020
	Alver kommunestyre	

**Avklaring av planinitiativ - Detaljregulering for Snekkevika gnr. 464 bnr. 41 m.fl.
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Utval for areal, plan og miljø stansar ikkje, med heimel i plan- og bygningsloven §12-8, 2. ledd, privat planinitiativ for regulering av Snekkevika, gnr. 464 bnr. 41 m.fl.

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

For grunngjeving viser ein til saksframlegget nedanfor.

Alternativt vedtak

Utval for areal, plan og miljø stansar, med heimel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd, privat planinitiativ for regulering av Snekkevika, gnr. 464 bnr. 41 m.fl.

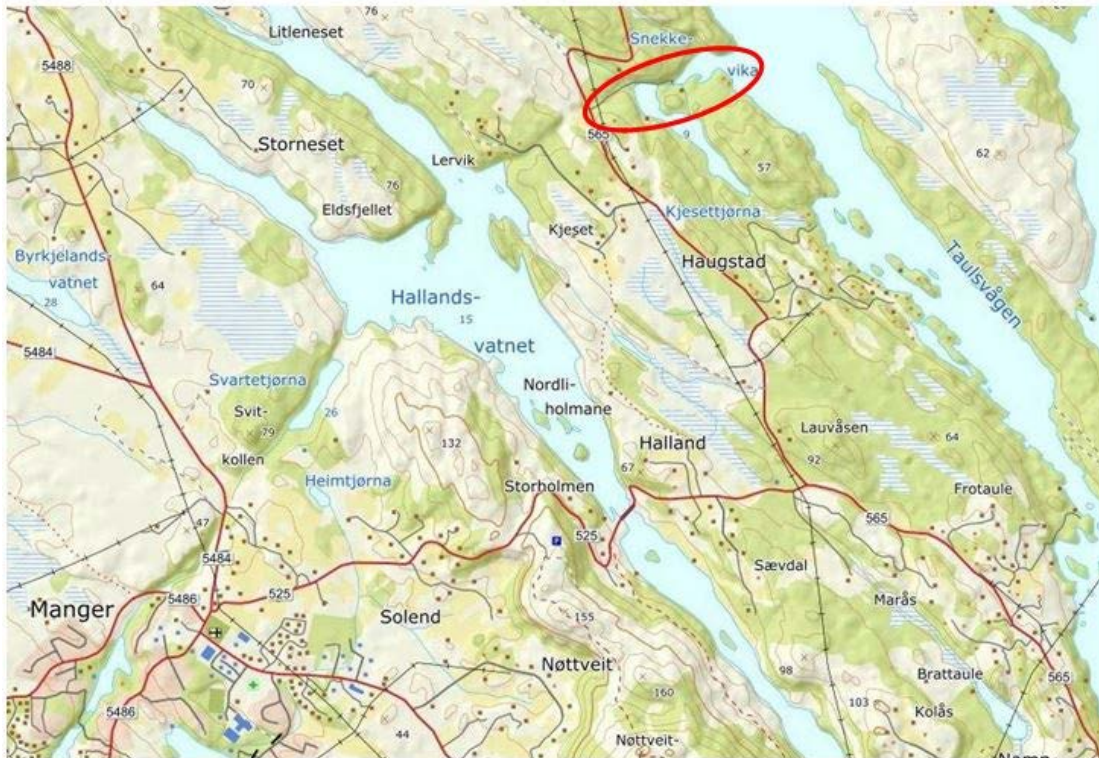
For grunngjeving viser ein til saksframlegget nedanfor.

Politisk handsaming

Utval for areal, plan og miljø (APM) skal ta stilling til om forslagsstillar kan gå vidare med vidare planarbeidet.

Bakgrunn

På vegne av forslagstillar Sijoni invest AS v/ Nils Paulsen fremjar Arkoconsult AS planinitiativ for oppstart av planarbeid på bnr. 464 gnr. 41 m.fl. ved Snekkevika på Radøy. Området det gjeld ligg på nordaust-sida av Radøy, like ved Taulsvågen.



Raud ring viser området

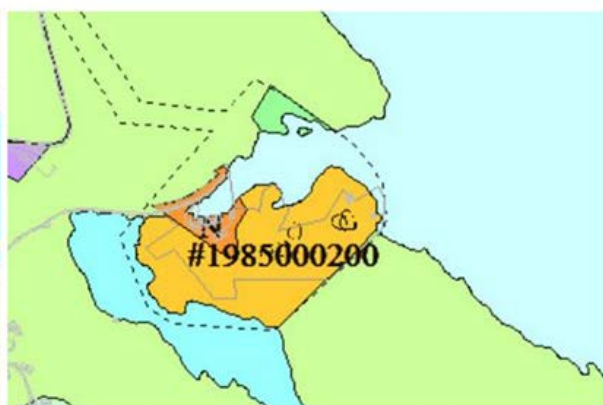
Intensjonen med planinitiativet er å leggje til rette for fortetting av eit eksisterande hytteområde. Forslagsstiller ser for seg at området skal fortettast med om lag 25 nye hytter på eigedomane 464/38, 41, 50 og 86. Vidare vert det lagt opp til utbetring av tilkomstvegen til området frå fylkesveg 565, og forslag til ny veg inn til hyttefeltet. Det vert også lagt opp til nye naust og kaiområde i tilknytning til hyttene.

Området er i gjeldande reguleringsplan for Snekkevika frå 1985 (PlanId 12601985000200), regulert til hytteformål, naust og småbåthavn. Største delen av planområdet er sett av til landbruksområde og det er lagt opp til felles parkering med sti inn til 6 hyttetomter.

I kommunedelplan for Radøy (KDP), revidert 2019, er området satt av til framtidig fritidsbustad, noverande naustområde samt med ei regulert byggegrense. Sjølve planområdet har sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan med supplerings av § 4.12.1 i KDP.



Gjeldande reguleringsplan



Området i KDPA

Området har tidlegare vore forsøkt regulert på nytt, men kommunestyret i Radøy kommune avsa endeleg godkjenning av detaljplan i møte 28.04.2015 med følgjande vedtak:

«Framlegg til reguleringsplan for Snekkevika hyttefelt, plan id. 12602011000500, vert ikkje

godkjent. Grunngeving for vedtaket er at hytteområdet ikkje har tenleg tilkomst. Tilkomstveg ligg i LNF-område og er i strid med arealføremål i overordna plan. Innspel i høyringsrunden viser også at plassering av tilkomstveg kan koma i konflikt med bruken av naustområdet og at det vil vera fare for uønskte hendingar med gjennomgangstrafikk i naustområdet»

Oppstartsmøte med Sijoni invest AS vart halde 20.06.2019. Då det ikkje har vore mogleg for forslagstillar å inngå avtale om bruk av eksisterande veg for fleire hyttetomter, har dei bedt om politisk handsaming før ein går i gong med å regulere tilkomstvegen. Veggen er opparbeida av det lokale båtlaget som har bruksrett, og er i privat eige av heimelshavar.

Etter endringar i plan- og bygningsloven (pbl), med verknad frå 01.07.2017, kan kommunen jf. pbl § 12-8 andre ledd stoppe eit planforslag allereie i oppstartsfasen. Via den generelle delegasjonen av fullmakt til å gjere vedtak etter pbl, kan APM fatte avgjerd om å stoppe eit privat planinitiativ om kommunen ikkje ønskjer at det skal føre fram.

Vurdering

Rådmannen si handsaming av planinitiativet er vurdert opp mot vedtaket fatta i kommunestyre i Radøy 2015 og mot gjeldande KDP for Radøy.

Tilkomst

Hovudtilkomsten til planområdet er foreslått via eksisterande veg som går frå fylkesveg 565 fram til Snekkvika båthamn. Det er, som i 2015, lagt opp til at veggen vert utbetra med ei total breidde på 3 m, samt etablering av 3 møteplassar.

Rådmannen vurderer at sjølv om veggen ligg i LNF-område, vil ei utbetring av denne vere betydelig meir skånsamt enn å etablere ny veg gjennom urørt mark. Rådmannen legg til grunn at planframlegget prosjekterer møteplassar og vegutviding slik at ein i størst mogleg grad omdisponerer utmark framføre dyrka mark.

Det er mykje som tyder på at det vil vere utfordrande for forslagstillar å få til ein privat avtale som sikrar vegrett eller avståing av grunn utifrå dei opplysningar kommunen kjenner til. Eit alternativ er at ein ervervar rett ved ekspropriasjon med grunnlag i godkjent reguleringsplan. Kommunen har anledning til å foreta ekspropriasjon i medhald av reguleringsplan innan 10 år etter at planen er kunngjort vedtatt. Rådmannen stiller spørsmål ved om dette er farbar veg, og påpeikar at det ikkje er ei kurant løysing for realisering av plan.

For å unngå konflikt med eksisterande naustområde vert det no foreslått ny avkjørsel ved Kjesettjørna, sjå illustrasjon under.



Tilkomst til hyttefeltet er foreslått lagt langs med Kjesettjørna, i vest

Løysinga imøtekjem vedtaket i 2015, med ny trase som unngår gjennomgangstrafikk forbi småbåthamna. Rådmannen legg til grunn at dette er ein foreløpig illustrasjon, men påpeiker at det er uheldig at vegen på enkelte punkt ligg svært nær vasskanten. Vegen bør trekkast lenger inn i terrenget i tråd med byggegrensa i KDP, og slik at ein dempar fjernverknad og støy ut mot tjørna. Ein er positiv til at det er lagt opp til felles parkering i staden for privat parkering ved hyttene, og oppmodar til at det vert lagt til rette for gjesteparkering i tilknytning til friluftaktivitet.

Natur- og kulturmiljø

Planinitiativet beskriv området som eit typisk kystmiljø med fjell og berg, samt hei- og lyngområde og noko skog. Det er skildra eit naturmiljø som truleg har lite lausmassar, men markslag-kart viser at det er fleire områder med myr, både med og utan lausvass. Planen må sei noko om korleis desse massane vert handtert (volum, deponering, disponering jf. KDP), eller vurdere om ein skal unngå å byggje ned karbonrike areal med omsyn til utslepp av klimagassar.

Myrane kan òg vere med på å naturleg styre kvar byggeområda bør lokaliserast.

I 2013 vart det gjennomført kulturhistoriske registreringar i regi av Hordaland fylkeskommune. Innafor planområdet er det påvist 5 lokalitetar frå steinalder, desse er automatisk freda og bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemma kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje. Rådmannen ber om at dette vert tatt omsyn til i planarbeidet.

Forhold til KDP og fortetting

I det fremja planinitiativet legg forslagstillar opp til ei utbygging med om lag 26 hytter. I godkjent reguleringsplan for Snekkavika er det regulert 6 hyttetomter, det vil sei at den nye reguleringa legg opp til ei fortetting med 20 nye einingar. Dette er nesten ei dobling av hytter samanlikna med planforslaget som vart fremja i 2015, og ei auke av bruksareal i planområdet på om lag 85 %. Fleire av hyttene i illustrasjon over er også plassert utanfor byggegrensa mot sjø som er fastsatt i plankartet til KDP.

I føresegna til KDP Radøy om politisk overordna arealstrategiar, er det skrive at fortetting av fritidsbustader berre har prioritet i etablerte område nord i kommunen, og etter planskildringa skal fortetting av eksisterande felt leggjast til rette for i nord-vestre del av Radøy. Bakgrunn for denne prioriteringa av fritids- og turistnæring nord på Radøy er fordi natur- og friluftskvalitetane er vurdert som høge her.

Rådmannen synast derfor at talet på nye hytter skildra i planinitiativet er for høgt. Talet på hytter vil, med omsyn til byggegrense, natur- og kulturmiljø, fortettingspotensial, naturleg verte redusert.

Konklusjon

Rådmannen oppfattar at det ikkje er praksis at kommunen samtykkjer til ekspropriasjon i denne typen saker. Dette fører til usikkerhet knytt til gjennomføring av plan, men ein ser ikkje at mangel på ei privatrettslig avtale på noverande tidspunkt i planprosessen er grunn til å avslå planinitiativet.

Rådmannen vurderer at dersom ein tillèt oppstart av planarbeid i Snekkevika, må det leggjast vekt på at fortetting av området må skje skånsamt, nøkternt og i samsvar med kommunedelplan for Radøy. Omgjevnadene med kulturmiljø, naturverdiar og byggegrense mot sjø må vere styrande for utbyggingsvolumet og plasseringa av fritidsbusetnaden. Det må stilast krav til val av material og fargebruk.

Planarbeidet må, som skildra i planinitiativet, sikre opprusting av Snekkevika badeplass og betre tilgangen til tilstøytande friluftsområder. Reguleringa må ikkje privatisere sjølina eller tilgang til området elles.

Vedlegg i saken:

08.04.2020 Planinitiativ Snekkevika 06.03.20

1371490

Arkiv: PlanID-1263-201611,
Plannavn-
Kommunedelplan
E39 Flatøy-
Eikefettunnelen,
Komnr-4631, FA-L1,
HistSak-16/1180
JournalpostID: 32T
Saksbehandlar:
Dato: 21.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
076/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Plansak-Kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen-Planid 1263-201611-Plan for medverknad

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø fastsett plan for medverknad, datert 21. april 2020. Plan for medverknad skal leggjast ved vedteke planprogram for kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen (datert 25. august 2017).

Politisk handsaming

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

Bakgrunn

Planprogram for kommunedelplan for E39 Flatøy-Eikefettunnelen vart vedtatt i Meland kommune 27. september 2017 og i Lindås kommune 19. september 2017.

Vedtak Meland kommune, i kommunestyret:

«Meland kommunestyre fastset planprogram for kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen, revidert 25.08.17. Ein detaljert plan for medverknad må utarbeidast. Vedtaket er gjort i samsvar med plan- og bygningslova § 4.1.»

Vedtak Lindås kommune, i utval for plan og miljø:

«Plan- og miljøutvalet fastset planprogrammet for Kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen, revidert 25.08.17, med følgjande endringar:

Ein detaljert plan for medverknad må utarbeidast. Når plan for medverknad er utarbeida skal den opp som orienteringssak til plan- og miljøutvalet.

Vedtaket vert gjort i samsvar med plan- og bygningslova § 4-1.

Når prinsipp for medverknad er utarbeidd skal den opp som vedtak i Plan- og miljøutvalet, og deretter leggjast ved planprogrammet. Plan for gjennomføring av meverknadsprosessen blir seinare orientert om til styringsgruppa.

Moglegheitene for kryss i fjell mellom E39 og Fv 57, med felles tunnellingsslag frå Hagelsundbrua og innslag for E39 i Gjervik og Fv 57 frå Isdal, må utgreiast som reelt alternativ. Det må søkast fråvik frå SvV sine handbøker/vegnormalar på dette alternativet».

Vedtakspunkt i Lindås kommune, om moglegheitene for kryss i fjell mellom E39 og Fv 57, er fulgt opp i sak 054/18, KDP E39 Flatøy-Eikefettunnelen – Alternativ K6, plan-og miljøutvalet 25.04.2018:

«Plan- og miljøutvalet gjev sin tilslutning til K6-3, som ei presisering av vedtak i PMU 19. september 2017 (sak 091/17)».

Saksopplysninger

Rådmannen legg med dette fram sak om plan for medverknad i arbeidet med kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen.

Politisk sak med vedtak av planprogrammet i Lindås kommune, samt fastsatt planprogram, er vedlegg til den politiske saka.

Krav til medverknad i planarbeidet er omtalt i plan og bygningslova §§ 5-1. I tillegg er det egne krav for medverknad for planer med krav om planprogram, jfr. KU-forskriften § 15. Plan for medverknad for kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen, er utarbeida i tråd med fastsatte krav.

Opplegg for medverknad, i samband med utarbeiding av planprogrammet, er gjort greie for i vedtatt planprogram. Politisk sak om plan for medverknad er knytt til utarbeiding av kommunedelplanen, basert på vedtekne planprogram. Plan for medverknad omhandler både ekstern medverknad, medverknad med grunneigarar og andre, samt rolla til Alver kommune, administrativt og politisk, i planarbeidet.

Premiss for kommunedelplan for E39 Flatøy-Eikefettunnelen

Kommunedelplan for E39 Flatøy-Eikefettunnelen er ein del av satsinga på utbetra og Ferjefri E39, og er ein del av nasjonal transportkorridor 4 Stavanger-Bergen-Ålesund med tilknytningar jf. Utviklingsstrategi for ferjefri og utbetra E39 (februar 2016) og Riksvegutgreiinga, delrapport for rute 4a (mars 2015).

Formålet med planarbeidet er å vedta ein framtidig vegkorridor for E39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen.

Statens vegvesen er ansvarleg for utarbeiding av planforslaget til kommunedelplanen. Norconsult er hyra inn som utførande konsulent. Alver kommune er planmynde for kommunedelplanen.

Nettside for vegprosjektet;

<https://www.vegvesen.no/Europaveg/e39flatoyeikefettunnelen>

Tabell 1 Overordna framdriftsplan for planarbeidet

Hovudprosesser og milepæler	Kor tid?
Vedtatt/fastsett planprogram	September 2017
Forslag til kommunedelplan med konsekvensutgreiing vert oversendt til Alver kommune	Januar 2021

Kommunal sakshandsaming Alver kommune inkludert: 1. gangs politisk handsaming Høyring av planforslag 2. gangs politisk handsaming	Januar-September 2021
Vedtak kommunedelplan med konsekvensutgreiing	September 2021

Om planarbeidet

Planprogram

Vedteke planprogram, med innkomne merknader, omtaler formålet med planen og avklarte rammer og premiss for arbeidet med sjølve kommunedelplanen. Kva alternative trasèar som skal utgreiast, tema og problemstillingar som er knytt til planarbeidet og kva konsekvensutgreiingar som må utførast, er fastsatt i planprogrammet.

Prosess for arbeidet med planen

Arbeidet med optimalisering av dei ulike alternativa, samt tilhøyrande konsekvensutgreiing, er eit fagleg stykke arbeid, basert på rammene som er lagt i planprogrammet.

I arbeidet med kommunedelplanen skal alle alternativa i vedteke planprogram detaljerast ytterligare, og dei positive og negative konsekvensane av kvart enkelt alternativ skal skildrast. Bestillinga frå planprogrammet er å få opp eit best mogleg kunnskapsgrunnlag om alle alternativa. Det kunnskapsgrunnlaget skal ligge til grunn for vedtak av kommunedelplan og endeleg val av framtidig trasé for E39.

Metode for konsekvensutgreiing, handbok V712, er utgangspunkt for arbeidet med konsekvensutgreiinga. Metoden legg opp til at ein i stor grad tar i bruk eksisterande kunnskap i ulike registreringar og databaser. I tillegg vert det gjennomført feltarbeid i planområdet. Metoden og arbeidsomfang for konsekvensutgreiinga legg ikkje opp til utstrakt grunneigarkontakt eller bruk av informantar på grunneigarnivå. Ein jobber for å handsame alle alternativ og heile strekningar på ein mest mogleg lik måte og med same objektivitet.

Kunnskapsgrunnlag og grunnlagsdokumentasjon for optimalisering av dei vedtekne alternativa i planprogrammet vert gjort tilgjengeleg og kjent i samband med høyring av planforslaget.

I kommunedelplanen vert det vedteke ein korridor for E39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen. Den detaljerte plasseringa av vegtraséen, innanfor vedteke korridor, vert først gjort i påfølgjande reguleringsplanprosess.

Medverknad i Kommunedelplan for E39 Flatøy-Eikefettunnelen

Medverknad i planarbeidet er i første fase knytt til utarbeiding og høyring av planprogrammet. Andre fase er høyringsperioden for eit utarbeida planforslag med tilrådd/vedteken trasé.

I merknader til høyring av planprogrammet kom det fram informasjon som er tatt med og vert brukt i arbeidet med kommunedelplanen. Innkomne merknader til høyring av planprogrammet er samla og kommentert i dokumentet «Høyring av planprogram-Samandrag av merknader med kommentarar». Dokumentet var vedlegg til sak om vedtak av planprogrammet i 2017.

Informasjon og kontakt med grunneigarar

Fastsetting av ny trasè for E39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen har konsekvenser for arealbruk i Alver kommune. Grunneigarar for areal som vert rørt av dei ulike alternativa i vedtatt planprogram, er i særleg grad råka. Det er viktig for det pågåande planarbeidet at grunneigarane har tilgang på god informasjon om planprosessen og kjenner til kva tidspunkt ein kan gje sine innspel til planarbeidet.

Plan for medverknad i planarbeidet er difor innretta slik at ein skal vere tilgjengeleg for rettleiing via telefon eller møte med grunneigarar.

Det er primært i samband med høyring og offentleg ettersyn av eit planforslag, med tilrådd trasè, at grunneigarar og andre vert invitert til å gje sine innspel og kommentarar til planarbeidet. Alle innspel og kommentarar, i samband med høyring av planforslaget, vert ein del av vidare sakshandsaming. Administrasjonen utarbeider eit samandrag at kvar merknad, med ei vurdering frå administrasjonen, som vert lagt fram som del av politisk sak etter høyring, og vil ligge til grunn for samla vurdering og endleg vedtak i kommunestyret.

Utval for areal, plan og miljø sin rolle i planarbeidet

Planprogrammet for kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen vart vedtatt i 2017. Sidan vedtak av planprogrammet er det vore kommuneval, samt kommunesamanslåing. Det betyr at det er andre politikarar som skal vedta kommunedelplanen, som vedtok planprogrammet.

Utval for areal, plan og miljø vil haldast orientert om sentrale milepælar i arbeidet fram til oversending av planforslaget. Ved oversending av planforslaget, med Statens vegvesen sin tilråding til framtidig trasè, er det avgjerande at ein sikrar eit grundig opplegg for å gjere utvalet i stand til å vurdere planmaterialet. Det er utval for areal, plan og miljø som avgjer kva alternativ til framtidig trasè for E39 ein ønskjer å tilrå, og leggje ut til høyring og offentleg ettersyn. Kommunestyret i Alver skal endeleg godkjenne kommunedelplanen, etter høyring og basert på tilråding frå utval for areal, plan og miljø.

Rådmannen sin samla vurdering

Planprogrammet for kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen viser kva alternative trasèar som no vert utgreidd i arbeidet med kommunedelplanen. Det er uheldig at arbeidet sto stille frå vedtak av planprogrammet i 2017, og fram til oppstart av arbeidet med sjølve kommunedelplanen hausten 2019. Føresetnadene for planprogrammet er derimot ikkje endra i den tida som har gått.

Plan for medverknad er eit redskap for å sikre innbyggjarinvolvering. Statens vegvesen, i samarbeid med Alver kommune, vil sikre god informasjon til politisk nivå, og til grunneigarar og andre, om det kunnskapsgrunnlaget som no vert utarbeida for alle alternativa til framtidig trasè for E39 i planområdet. I samband med høyring av planforslaget skal grunneigarar og andre interessenter få gje sine innspel og vurderingar til val av framtidig trasè for E39 i planområdet.

Vedlegg i saken:

21.04.2020	Plan for medverknad_Vedlegg til politisk sak_APM_29042020	1374615
16.04.2020	Politisk vedtak_Planprogram_Lindås kommune_19092017	1373672
16.04.2020	Fastsett planprogram - E39 Flatøy-Eikefettunnelen	1373682

Arkiv:

JournalpostID: 32T

Saksbehandlar:

Dato: 22.04.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
077/20	Utval for areal, plan og miljø	29.04.2020

Meldingar og orienteringar til APM - 29.04.2020

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering

Politisk handsaming

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

Bakgrunn

Saksopplysninger

Orientering:

-Status og vidare prosess i plansak «Områderegulering for Midtmarka og Rotemyra» v/Kristin Nåndal-tenesteleiar Plan og analyse