

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-474/17, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 11.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
128/23	Utval for areal, plan og miljø	20.09.2023

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for anneks til fritidsbustad - gbnr 474/17 Olsvoll
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

2 alternative vedtak, A og B, vert lagt fram til utval for areal, plan og miljø (APM):

A: Klagen frå tiltakshavar i sak 23/2309, 14.07.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 22.06.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformål LNF for oppføring av anneks på eigedom gbnr. 474/17.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

B: Klagen frå tiltakshavar i sak 23/2309, 14.07.2023, vert teke til følgje.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplanen for Radøy for oppføring av anneks opplyst å vere 30m2 på gbnr 474/17. Det vert sett vilkår om at:

1. Ved søknad om løyve, så skal det ligge føre nabosamtykke eller dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 om avstandskrav på minimum 4 meter frå tiltaket til naboeigedom - gbnr 474/4.
2. Ved søknad om løyve, så skal det ligge føre oppdatert målsatt situasjonsplan som viser plassering av tiltaket minimum 50 meter frå senterlinje fylkesveg.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Kommunedirektøren sitt framlegg alternativ B.

B: Klagen frå tiltakshavar i sak 23/2309, 14.07.2023, vert teke til følgje.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplanen for Radøy for oppføring av anneks opplyst å vere 30m2 på gbnr 474/17. Det vert sett vilkår om at:

1. Ved søknad om løyve, så skal det ligge føre nabosamtykke eller dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 om avstandskrav på minimum 4 meter frå tiltaket til naboeigedom - gbnr 474/4.
2. Ved søknad om løyve, så skal det ligge føre oppdatert målsatt situasjonsplan som viser plassering av tiltaket minimum 50 meter frå senterlinje fylkesveg.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 128/23 Vedtak:

B: Klagen frå tiltakshavar i sak 23/2309, 14.07.2023, vert teke til følgje.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplanen for Radøy for oppføring av anneks opplyst å vere 30m2 på gbnr 474/17. Det vert sett vilkår om at:

1. Ved søknad om løyve, så skal det ligge føre nabosamtykke eller dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 om avstandskrav på minimum 4 meter frå tiltaket til naboeigedom - gbnr 474/4.
2. Ved søknad om løyve, så skal det ligge føre oppdatert målsatt situasjonsplan som viser plassering av tiltaket minimum 50 meter frå senterlinje fylkesveg.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 661/23

Tiltak: Oppføring av anneks

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 474/17 Olsvoll

Adresse: Radøyvegen 830, 5938 Sæbøvågen

Tiltakshavar/eigar: Alf Omar Olsvoll sidan 11.04.1997

Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 22.06.2023 om avslag på søknad om dispensasjon for anneks til fritidsbustad. Anneks er ein frittståande bygning som nyttast til beboelse utan å vere ei sjølvstendig bueining. Annekset med soverom er omsøkt då hytta er opplyst å ha liten plass.

Vedtaket av 22.06.2023 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformål LNF for oppføring av anneks på eigedom gbnr. 474/17.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Det ligg føre ei sak frå august 2023 hos avdeling Miljø og tilsyn om mogleg ulovleg tilkomst i høve etablert avkøyrsløp og internveg – gbnr 474/17 Olsvoll. Det er ikkje gjort vidare arbeid i denne saka. Då verken tilkomst, avkøyrsløp og parkering vert endra med tiltaket, så vil ikkje denne moglege ulovlegheitsaka vere av interesse for noverande klagehandsaming.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformål LNF for oppføring av frittstående anneks på fritidseigedom. I matrikkelen er eigedomen opplyst å vere 1780m².

Annekset er på teikningane opplyst å vere 30m² (5*6m) og å innehalde soverom.

Soverom er rom for varig opphald, jf. byggteknisk forskrift (TEK1) § 1-3 bokstav l). Etter plan og bygningslova (pbl.) § 29-4 tredje ledd bokstav b), så er ikkje rom for varig opphald «mindre tiltak» etter bestemmelsen. Då tiltaket er plassert 1 meter frå nabogrensa til gbnr 474/17, så vil det vere krav til nabosamtykke eller dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 om avstandskrav på minimum 4 meter frå tiltaket til naboeigedom - gbnr 474/4.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 22.06.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 22.06.2023 er sendt ut den 23.06.2023.. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 14.07.2023.

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019, er definert som LNF. LNF står for landbruks- natur og friluftsføremål. Hovudføremålet LNF består av landbruk, natur og friluftsføremål. Friluftsområde er difor ein del av hovudføremålet LNF, jf. pbl. § 11-7 om arealføremål. Ved en inkurie (openbar feil), er det skrevet i løyvet under vurdering at friluftsområde er eit underføremål. Dette er korrigert i klageomgangen.

Retningsgivande for regulert byggeområde for fritidsbustad, er at det ikkje skal oppførast anneks, kommuneplanens føresegn 4.12.4.

Retningsgivande for utnyttingsgrad for fritidsbustad er føresegn 3.1.2 om fritidsbustad, der fritidsbustad, uthus og parkering kan ha samla bruksareal (BRA) inntil 150 kvm og bygd areal (BYA) inntil 170 kvm, inkludert 36 kvm parkering. I vår sak er ikkje storleiken på hytta opplyst forutan at den er liten. Annekset er opplyst å vere 30m². Eigedomen er stor med nesten 2 mål. Kommunen legg til grunn at fritidsbustad og anneks held seg innafor retningsgivande mål for utnyttingsgrad, jf. føresegn 3.1.2.

Verken føresegn om forbodet om å føre opp anneks eller utnyttingsgrad, gjelder direkte i saka då annekset skal førast opp i eit uregulert område som er avsett til LNF føremål. Føresegna er retningsgivande for om tiltaket held seg innafor dei krav som settast og moment i vurderinga om det skal gis dispensasjon.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformål LNF.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Statsforvaltaren i vestland og Vestland fylkeskommune. Dei har ikkje komme med merknadar.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.03.2023

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense oppgitt å vere 1 meter, men avstand synast ikkje på situasjonsplanen vedlagt søknaden. I klageomgangen er det sendt inn målsatt situasjonsplan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere over 50 meter, men synast ikkje på situasjonsplanen vedlagt søknaden. I klageomgangen er det sendt inn målsatt situasjonsplan. Ved søknad om tiltak, er det krav til målsatt situasjonsplan som viser plassering av annekset minimum 50 meter frå senterlinje fylkesveg. Dette ligg ikkje føre.

Dersom det i etterkant viser seg at tiltaket er plassert nærare 50 meter frå senterlinje fylkesveg, så krev dette dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg. Dersom plasseringa av annekset vert endra, så vil det krevje ny søknad om dispensasjon frå LNF føremålet då dispensasjon gis til eit konkret tiltak med fastsett plassering.

Mønehøgda på annekset er opplyst å vere 2,8m.

Vatn og avløp (VA)

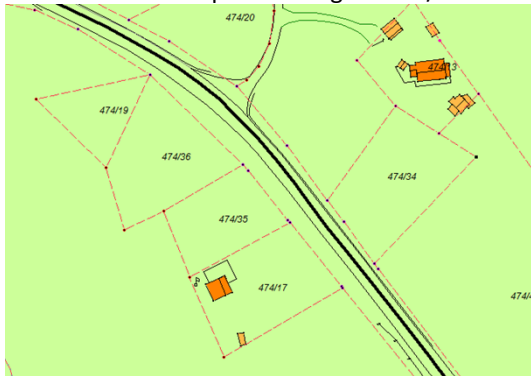
Bygget skal ikkje ha innlagt vatn eller avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering vert ikkje endra.

Kart/foto

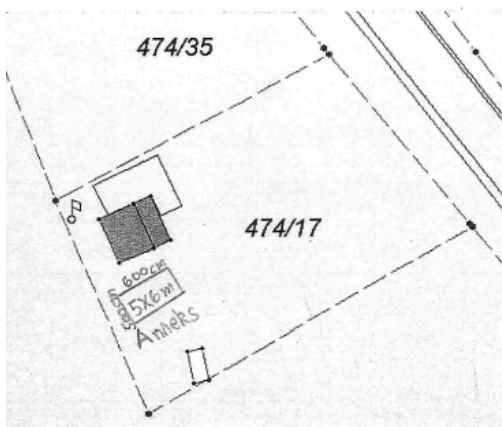
Oversikt kommuneplan LNF – gbnr 474/17



Ortofoto 2020



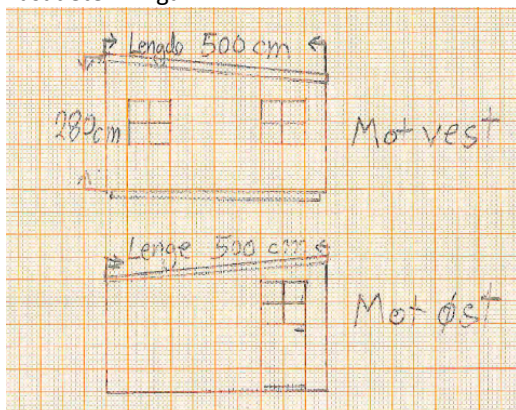
Situasjonsplan vedlagt søknaden



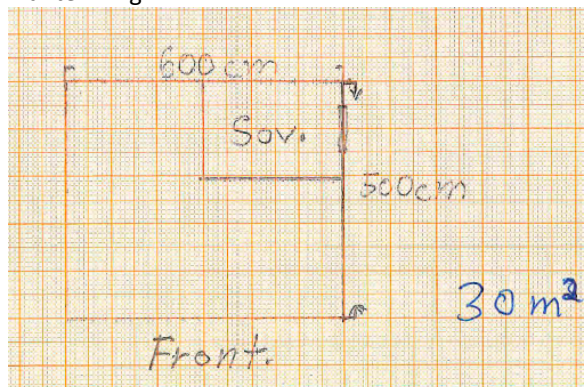
Situasjonsplan vedlagt klagen – målsatt



Fasadeteikningar



Planteikning



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Gbnr 474/17 er en fritidseiendom som er utskilt fra hovedgården gbnr. 474/4 som er en slektsgård, min bestefar skilte ut denne tomten til min far som bygget hytten i 1960/61

Vi er omgitt av LNF på hovedgården, men det er ikke drift på den, men det slippes sauer fjtt fra andre gårder, vi har heller ingen stengjer så vi har sauer helt inn til hytteveggen, noe vi setter pris på når vi er på "landet"

I avslaget for disp. legges det vekt på konsekvenser som helse, miljø, trygghet og tilgjengelighet, det blir ingen endring på det forhold til hva vi søker på.

Det nevnes også at man må unngå uheldig fortetting og disponering av areal som kan nyttes og har kvaliteter innen natur og friluftsliv

Det er ingen annen hytte i nærheten og annekset ønskes å bygges nær hytten, og vi vil på ingen måte forringe natur eller friluftsliv.

Området er veldig kupert med mye steinknuser og skrått, ikke egnet som dyrkbart.

Ønsket om å få bygget dette annekset er at hytten er liten og vi er blitt fler og trenger sårt et rom til, vi kan redusere størrelsen på om ønskelig eller søke disp. å få bygget ut et rom på eksisterende hytte.

Vi er nå 4 generasjon Olsvold på hytten så kjekt om det er plass til alle.

Område rundt oss holder vi på beste måte for turfolk og dyreliv.

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

VURDERING

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

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

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

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

«Dispensasjon frå LNF-område

Omsynet bak LNF-føremålet er å verna om samfunnsinteressene knytt til landbruk, natur og friluftsliv og unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I samsvar med føresegn 3.4.1 i kommuneplanen er det i LNF-områda berre opna for å etablera tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

I arealformål LNF skal ein unngå uheldig fortetting og omdisponering av areal som kan nyttast og har kvalitetar innan natur og friluftsliv. Underføremålet friluftsområde har som føremål å halde oppe sin bruksverdi for ålmenta sine friluftsinteresser og si rolle som landskapsverdi. Områder med arealføremålet LNF skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv slik at oppstykking og tap av kulturlandskap unngås.

Innanfor arealformål LNF skal kvalitetane i området sikrast blant anna gjennom ei

restriktiv haldning til inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og

anlegg, og til andre inngrep i landskapet.

Oppføring av nye bygningar i LNF område kan bidra til å forringe kulturlandskapet og friluftslivsinteresser.

Eit positiv vedtak om dispensasjon vil også kunne gje presedens for andre tilsvarende eigedomar i området og på den måten få ei uheldig utvikling av LNF området som ikkje er i tråd med vedteken kommunedelplan.

Det er kommunen si vurdering at det omsøkte tiltaket vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side og at fordelande ikkje er større enn ulempene. Vilkår for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen er ikkje oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

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

Vurdering i klageomgangen

Ved handsaming av søknaden vart det vurdert at omsynet til arealføremål LNF vert vesentleg sett til side ved oppføring av enkeltstående bygningar samt at det ikkje klart er fleire fordelar enn ulemper med å gje løyve til tiltaket. Bakgrunnen var at i området, som i kommuneplanen er avsett til arealføremål LNF, så skal kommunen prioritera i eit langsiktig perspektiv. Dette for å unngå oppstyking og tap av kulturlandskap.

I klageomgangen har kommunen sett på saka på nytt.

Retningsgivande for regulert byggeområde for fritidsbustad, så skal det ikkje oppførast anneks, kommuneplanens føresegn 4.12.4. Kommunen viser til at det er lite hensiktsmessig å tillata oppføring av anneks i LNF område når kommuneplanen har tatt stilling til at det ikkje skal tillatast for regulert byggeområde for fritidsbustad. Tiltaket er innafor retningsgivande mål for utnyttingsgrad, føresegn 3.1.2.

Verken føresegn om forbodet om å føre opp anneks eller utnyttingsgrad, gjelder direkte i saka då annekset skal førast opp i eit uregulert område som er avsett til LNF føremål. Føresegna er retningsgivande for om tiltaket held seg innafor dei krav som settast i vurderinga om det skal gis dispensasjon.

Vidare er annekset på 30m² og skal oppførast på bebygd fritidseigedom i LNF område. Det vert ikkje auka bruk av området eller eigedomen med tiltaket. Oppstyking av kulturlandskap, som bidrar til forringing av

kulturlandskap og friluftsinnteresser, er tilstades. Dette fordi området rundt klagars eigedom er eit LNF område med liten bebyggelse og ytterlegare bygg på klagars eigedom vil bidra til meir nedbygging av eigedomen og området rundt. Samtidig så er det den etablerte fritidsbustaden som først og fremst byggjer ned fritidseigedomen og ikkje eit mindre anneks.

Det er ingen nye opplysningar i saka i klageomgangen. Det er imidlertid kommune sitt syn at det er lagt til grunn ei for streng vurdering av dei rettslege vilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd med utgangspunkt i den konkrete søknaden, sjå drøftinga ovanfor.

Etter dette er omsyna bak LNF føremålet ikkje vesentleg tilsidesett og ulempene med tiltaket i eit LNF område er små samanlikna med fordelane for klagar, sjølv om klagars personleg omsyn i utgangspunktet har lite vekt. Dei rettslege vilkåra for dispensasjon er tilstades, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Kommunen står da igjen med «kan» skjønnnet i pbl. § 19-2 første ledd og spørsmålet om det skal gis dispensasjon eller ikke. «Kan» inneberer eit fritt forvaltningsskjønn med utgangspunkt i det kommunale sjølvstyret. Det er kommunen som bestemmer om det skal gis dispensasjon eller ikkje når dei rettsleg vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Det er kommunen si oppfatning at det i denne klagesaka, så er det Utval for areal, plan og miljø (APM) som skal fatte vedtak om det skal gis dispensasjon eller ikkje i tråd med «kan» skjønnnet i pbl. § 19-2 første ledd.

Innafor «kan» skjønnnet kommer også spørsmålet om tiltaket fører til presedens, dvs. om eit løyve vil føre til krav om likebehandling for seinare saker. Presedens er i hovudsak forbehold dei tilfelle kor ein ubebygd eigedom vert bebygd til dømes med ein fritidsbustad. Eit anneks på ein allereie bebygd fritidseigedom med fritidsbustad, vil etter kommunen sitt syn ikkje medføre presedens då det i hovudsak vil vere ønsket om å byggje fritidsbustad/bustad på ubebygde tomter i LNF området og ikkje oppføring av anneks.

Konklusjon

På bakgrunn av drøftinga ovanfor, så legger administrasjonen fram to vedtak til APM. Eit vedtak tar ikkje klagen til følgje da kommunen veljar å ikkje gje dispensasjon og avslaget vert oppretthalden. Det andre vedtaket tar klagen til følgje og kommunen veljar å gje dispensasjon på vilkår som skal vere stetta ved søknad om tiltak.

Begge dei alternative vedtaka er basert på at kommunen «kan» ikkje velje eller velje å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 første ledd då dei rettslege vilkåra for dispensasjon er tilstades, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Mynde til å gje dispensasjon eller ikkje i klageomgangen, er lagt til politisk nivå. Det er Utval for areal, plan og miljø (APM) som fattar vedtak i klagesaka i tråd med «kan» skjønnnet.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

14.07.2023	Klage på avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 474/17 Olsvoll	1966506
14.07.2023	Dispensasjonskart	1966507
26.06.2023	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 474/17 Olsvoll	1950642
05.05.2023	Søknad om dispensasjon - gbnr 474/17 Olsvoll	1922173
05.05.2023	Situasjonskart	1922174
14.03.2023	Søknad om dispensasjon - gbnr 474/17 Olsvoll	1896708
14.03.2023	Teikning	1896709
14.03.2023	Situasjonskart	1896710
14.03.2023	Kvittering for nabovarsel	1896711
15.05.2023	Avstand til nabogrense og offentlig veg - gbnr 474/17 Olsvoll	1927576