

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-137/129, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 26.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
134/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for legalisering av frittstående bygg med 6 utleiebueiningar til Alver hotell AS - 137/129 Alver
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/1237, datert 15.06.2023 og supplert 20.06.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 23.05.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet for frittstående bygg på eigedom gbnr. 137/129.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 08.11.2023:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Framlegg frå Ståle Hauge-Ap:

Saka vert utsett. Det vart delt ut papirer med opplysingar om saka under synfaringa frå tiltakshavars side. Utvalet ber administrasjon om å gå gjennom dokumenta og fremma ny sak.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 134/23 Vedtak:

Saka vert utsett. Det vart delt ut papirer med opplysingar om saka under synfaringa frå tiltakshavars side. Utvalet ber administrasjon om å gå gjennom dokumenta og fremma ny sak.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 469/23

Tiltak: Legalisering av frittstående bygg (gjere lovleg det som er ulovleg)

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 137/129

Adresse: Alvervegen 100, 5911 Alversund

Tiltakshavar/eigar: Alver Hotel AS sidan 20.02.1980

Klagar: Alver Hotel AS v/ansvarleg søkjar Cardo 8614 AS

Synfaring er gjennomført av administrasjonen den 25.10.2023

Klagar ønsker synfaring

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 23/1237 med saknr. 469/23, datert 23.05.2023, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for legalisering av frittstående bygg med 6 utleiebueiningar i form av suitar/appartementshotell til Alver hotell AS. Det er opplyst at bygget har bebygd areal (BYA) på 320m². BYA inkluderer ikkje parkering. Høgde frå nedre terreng til møne er opplyst å vere 11,2 meter.

Det frittstående bygget er oppført for ca. 10 år sidan i 2013/2014. Noverande søknad om dispensasjon er første trinn av legalisering av bygget. Legalisering betyr å gjere det ulovlege oppførte bygget lovleg. Legalisering tek utgangspunkt i at det allereie oppførte bygget ikkje eksisterer. Dersom dispensasjon vert gitt, så vil andre trinn vere byggesøknad og tilhøyrande løyve. Søkjar i noverande sak ynskjer først å få dispensasjon frå plankravet handsama før det sendast byggesøknad til kommunen.

Vedtaket av 23.05.2023 om avslag på dispensasjon frå plankravet for frittstående bygg, har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet for frittstående bygg på eigedom gbnr. 137/129.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Kort oversikt – politisk handsaming og status

Saka har ikkje vore handsama av Areal, plan og miljø (APM) i Alver kommune tidlegare. Legalisering av tiltaket

har imidlertid vore handsama av PM (Plan- og miljøutvalet) i tidlegare Lindås kommune i 2014. Det vart gjeve mellombels dispensasjon i 5 år for tiltaket, som varte i perioden 10.06.2015-10.06.2021. Den mellombelse dispensasjonen gjorde det mogleg for klagar å påbegynne og å få godkjent reguleringsplan (detaljreguleringsplan) for hotellområdet og tilkomstveg samt rekkefølgjekrav, herunder sikre areal og utarbeiding av gang- og sykkelsti for dei mjuke trafikantane. Reguleringsplanen ville sikre ivaretaking av hotellområdet og rekkefølgjekrav tilknytt tilkomstvegen.

Den mellombelse dispensasjonen i perioden 10.06.2015-10.06.2021 satt vilkår om godkjent reguleringsplan (detaljreguleringsplan) for hotellområdet innan 5 år samt avbøtande trafikksikringstiltak i denne perioden. Klagar har i sin noverande søknad gjeve tilbakemelding om at dei anser avbøtande trafikksikringstiltak som gjennomført, men reguleringsplanen er ikkje påbegynt og det er ikkje ønskeleg å utarbeide slik reguleringsplan. Klagar ønskjer istadenfor ytterlegare dispensasjon for tiltaket utan å utarbeide reguleringsplan for hotellområdet og tilkomstveg samt rekkefølgjekrav, herunder sikre areal og utarbeide av gang- og sykkelsti for dei mjuke trafikantane. Alver kommune har praksis med å krevje reguleringsplan frå eining nr. 2. I vår sak inneheld det frittståande bygget 6 utleigeeiningar. Status er no at tiltaket skal fjernast då reguleringsplan verken er påbegynt eller godkjent.

Tilkomstvegen på 1000m består av kommunal veg og privat veg. Avkøyring er frå fylkesvegen ved Kiwi lkenberget inn på, Alvervegen, ca. 700m kommunal veg. Alvervegen er kommunal veg sidan 18.01.1956 med gbnr 137/163. Ny avkøyring i enden av Alvervegen til høgde opp til garden og Alver hotell, ca. 300m privat veg.

Historikk – 2 byggesaker, 2 saker om ulovlege tilhøve og 0 plansak

- Byggesak 14/7433 gjaldt søknad om dispensasjon frå plankravet fremja av tiltakshavar for oppføring av frittståande bygg i form av 6 moduler for hotellrom. Dispensasjon vart avslått av PM (Plan- og Miljøutvalet i Lindås kommune) den 04.02.2015. Tiltakshavar sendte inn ny søknad om dispensasjon frå plankravet for same tiltak og PM gav den 10.06.2015 med saknr. 092/15 mellombels dispensasjon i 5 år for tiltaket på vilkår om blant anna trafikktryggleikstiltak og godkjent reguleringsplan.

Tiltaket vart godkjent som eit mellombels tiltak som skulle fjernast dersom reguleringsplan (detaljreguleringsplan) ikkje vart lagt frem eller godkjent. Den mellombelse dispensasjonen falt bort den 10.06.2021.

I sak 14/7433 er det gjeve rammeløyve (for frittståande bygg) den 05.08.2015. Rammeløyve er tidsavgrensa. Rammeløyve fell bort innan tre år såframt dei fysiske arbeida ikkje er påbegynt innan denne fristen. Det er ikkje omsøkt eller gitt løyve til igangsetting. Rammeløyve falt bort den 05.08.2018.

I sak 14/7433 er det gjeve igangsettingsløyve for infrastruktur, byggegrop og grunnarbeid den 05.08.2015. Tiltaket har krav til ferdigattest. Ferdigattest er ikkje omsøkt. Det ligg ikkje føre ferdigattest for dette tiltaket.

Sak 14/7433 er ikkje sendt på uttale til sektormynde, herunder Statsforvaltaren i Vestland og Statens Vegvesen. Det ligg ikkje føre uttale frå Statens Vegvesen som sektormynde i høve trafikktryggleik.

- Sak om ulovlege tilhøve – sak 17/2300 for det frittståande bygget. Det er ikkje gjort noko meir i denne saka.
- Sak om ulovlege tilhøve – sak 21/1049 for det frittståande bygget hos avdeling Miljø og tilsyn – oppfølging av utløpt mellombels 5 årig dispensasjon (10.06.2016-10.06.2021).

Krav om tvangsmulkt og opphøyr av bruk den 11.10.2022 og orientering om oppstart av tvangsmulkt den 31.03.2023.

Tiltakshavar sendte den 07.02.2023 søknad om dispensasjon og førespurnad om å sette saka om ulovlege tilhøve i bero fram til byggesøknaden vart handsama. Tiltakshavar har stadfesta i e-post av 14.02.2023 at bruken av bygget er opphørt.

Saka er etter dette satt i bero av kommunen i påvente av utfall på søknaden samt utfal på noverande klagehandsaming på vedtaket av 23.05.2023 om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for legalisering av frittståande bygg med 6 utleiebueiningar i form av suitar/appartementshotell til Alver hotell AS.

- Byggesak 23/1237 – noverande klagesak – Klage på avslag på søknad om dispensasjon for legalisering av frittståande bygg med 6 utleiebueiningar til Alver hotell AS – gbnr 137/129 Alver.

Saka er sendt på høyring til både Statsforvaltaren i Vestland og Statens Vegvesen.

Tiltakshavar/klagar har gjeve nærare opplysningar om kva for trafikksikringstiltak som dei anser utført. Dette er 30 sone skilt på kommunal veg - Alvervegen og 3 stk. fartsdemparar i den kommunal vegen – Alvervegen.

Det var vilkår for mellombels dispensasjonen i sak 14/7433 at innanfor den gjeve 5 års perioden

for mellombels dispensasjon, så skulle detaljreguleringsplanen vere godkjent.

Etter gjennomgang av våre arkiv, kan ikkje kommunen sjå at det er oppretta eigen detaljreguleringssak på eigedomen. Arbeidet med detaljreguleringsplanen frå tiltakshavars side er ikkje påbegynt.

Vilkår for utgått mellombels dispensasjon – avbøtande trafiksikringstiltak

PM gav den 10.06.2015 med saknr. 092/15 mellombels dispensasjon i 5 år for tiltaket på vilkår:

PM - vedtak:

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 sine punkt §2.3 og §2.3.19 - for oppføring av 6 bueiningar på gbnr 137/129. Vedtaket har heimel i P&B-lova §19.2 jf. §11.6 (disp frå kommuneplan)

På følgjande vilkår:

- 1.) Dispensasjon frå plankravet vert avgrensa i tid fram til reguleringsplan er godkjent - innan 5 år.
- 2.) Planoppstart skal være offentleg meldt før det kan gjevast bruksløyve på det mellombelse tiltaket.
- 3.) Dersom det ikkje vert lagt fram eller reguleringsplan ikkje blir godkjent - skal det mellombelse tiltaket fjernes og brukt terreng tilbakeførast til opphaveleg terrengoverflate.
- 4.) Ny privat reguleringsplan skal femne tilkomstveg frå hotellet og sør til vegkryss v/gangveg frå Buheim (mellom Gbnr 137/553 og 137/522).
- 5.) Ny privat reguleringsplan må sikre/vise areal med føremål gangsykkelveg langs tilkomstvegen.
- 6.) som kompensasjon for manglande regulering i den mellombelse perioden, skal tiltakshavar omgåande etablerast trafiksikringstiltak i tilkomstveg/kommunal veg på

strekningen frå krysset ved Fv565 (v/Kiwi) og fram til hotellet (veglengde ca. 1.000m.), ved

a) - å dokumentere søknad om å sette ned fart til 30 km/t på strekningen.

Dokumentasjonen må vere lagt fram før det vert gitt byggeløyve til det m.b. tiltaket.

b) - å koste/gjennomføre skilting og legging av 3 stk. fartsdempingar på strekningen før tiltaket kan takast i bruk.

Plan- og miljøutvalet ser fordelane som større enn ulempene med de punkt som skissert over og at trafikksikringstiltak er avbøtande.

Plan- og miljøutvalet er særskild nøgd med tiltaket som gir næring og samfunnsutvikling.

Søknadspliktig etablering av skilt som er fjerna

Klagar opplys å ha satt opp 30 fartsgrensesone skilt på kommunal veg – Alvervegen, ved avkøyringa til garden og hotellet, sjå bilete 5 kart/foto. Det er søknadspliktig til kommunen å sette opp skilt på kommunal veg, sjå vegtrafikklova av 1965 § 5 fjerde ledd. Etter synfaring av administrasjonen den 25.10.2023, så er dette skiltet vist fjerna. Det er ikkje satt opp nytt skilt. Ved avkøyring frå fylkesvegen ved Kiwi Ikenberget inn på, Alvervegen, så er det 30 fartsgrensesone som gjeld for heile tilkomstvegen.

Søknadspliktig etablering av fartsdempingar

Klagar opplys å ha etablert 3 stk. fartsdempingar i den kommunal veggen - Alvervegen. Etablering av fartsdempingar på kommunal veg er søknadspliktig og krev løyve etter plan- og bygningslova § 20-1. Klagar opplys at det er etablert tre stk. fartsdempingar på den kommunale veggen. Kommunen kan ikkje sjå i våre arkiv at dei tre fartsdempingane er omsøkt og gitt løyve. Denne delen av saka er den 25.10.2023 oversendt avdeling Miljø og tilsyn for vidare oppfølging som ulovleg tilhøve.

Tilkomstvegen på 1000m

I etterkant av PM vedtaket, er det det skjedd endringar i og rundt tilkomstvegen. Det er bygget undergang frå Kiwi Ikenberget og under fylkesvegen opp til det nye bustadfeltet Breimyra. Det er bygget nokre meter med fortau i tilknytning til nye leilegheiter til reguleringsplanen Breimyra, sjå vedtak av 19.07.2019 om dispensasjon og rammeløyve til etablering av felles teknisk infrastruktur – gbnr 137/163 mfl Alver i sak 19/1900.

Resterande del av tilkomstvegen på ca. 1000m har ikkje gang- og sykkelsti. Det er ein eldre og smal tilkomstveg som ikkje har to køyrebanar med få møtepunkt. Tilkomstvegen er trafikkert av personbilar til fastbuande, hotellet og traktorar samt andre nyttekøyrer til gardsdrifta på gbnr 137/17 og vert nytta av skuleborn samt andre mjuke trafikantar.

Tilkomstvegen på ca. 1000m er ein av fleire alternative skuleveggar til både gamle og nye Alversund skule (inkludert Alverhallen) både på dagtid og kveldstid. Nye og gamle Alversund skule nyttast både til skule og fritidsaktivitetar, herunder svømmeopplæring i gamle Alversund skule og bruk av gymsal og turnhall i nye Alversund skule samt andre aktivitetar på dagtid/ettermiddag/helg. Dessutan nyttast tilkomstvegen som tilkomstveg/turveg for mjuke trafikkantar mellom Ikenberget og Alvermarka vidare til Alversund, Tveiten, Erstad og Hilland samt til kyrkja i Alversund, kyrkjeuset og Gabben bensinstasjon.

I enden av tilkomstvegen, og der den kommunale vegen ender, så kan ein køyre opp til høgde til garden og Alver hotell. Dersom ein istadenfor fortsett rett fram, så er det køyrbar gang- og sykkelveg ned til Alversund. Denne køyrbar gang- og sykkelveg nyttast av fastbuande, garden, hotellet og skuleborn. Gang- og sykkelvegen har ved gamle Alversund skule ei nyetablert og moderne bru som har gang- og sykkelsti til både gamle og nye Alversund skule. Skulane, fotballbanar og Alversund nyttast til aktivitetar på både dagtid/ettermiddag/kveld av fastbuande og tilreisande.

Vilkår om kompenserande trafikksikringstiltak – PM vedtak av 10.06.2015

I vedtaket frå PM var det satt vilkår om mellombels kompenserande trafikksikringstiltak i form av fartsreduksjon i påvente av reguleringsplan. Vilkåret 6a var å sette ned fart til 30 km/t på strekninga (veglengde ca. 1000m). Ved avkøyring frå fylkesvegen ved Kiwi Ikenberget inn på, Alvervegen, så er det 30 fartsgrensesone som gjeld for heile tilkomstvegen. Den 1000m lange tilkomstvegen til hotellet er fartsgrensa 30km/t.

På denne bakgrunn er vilkåret 6a i utgått mellombels dispensasjon om å sette ned fart til 30 km/t på strekninga (veglengde ca. 1000m) oppfylt.

I vedtaket frå PM var det satt vilkår om kompenserande trafikksikringstiltak i form av 3 stk. fartsdempingar med tilhøyrande skilting i påvente av reguleringsplan. Det er opplyst av klagar å vere etablert 3 stk. fartsdempingar, sjå bilete under kart/foto. På tilkomstvegen på 1000m, så er det ikkje satt opp skilt for 3 stk. fartsdempingar slik det er satt som vilkår i utgått mellombels dispensasjon.

Statens Vegvesen har uttalt seg i saka den 08.05.2023 som sektormynd i høve trafikktryggleik. Statens Vegvesen uttaler:

«Ut frå det som kjem fram av vegfoto kan vi ikkje sjå at det er etablert fartsdempingar eller at det er at det er etablert trafikksikringstiltak i tilkomstveg/kommunal veg på heile strekninga på 1 000 meter frå kryss ved Kiwi og fram til hotellet.»

Det er uklart for kommunen om fartsdempingane er etablert før eller etter skrivet frå Statens vegvesen, datert 08.05.2023. Klagar har ikkje opplyst om når fartsdempingane er etablert. Dersom fartsdempingane er etablert før 08.05.2023, så er dei ikkje ansett å ikkje vere tilfredsstillande utført av Statens Vegvesen då dei ikkje finn fartsdempingane etablert på vegfoto. Dersom fartsdempingane er etablert etter 08.05.2023, så er det eit også eit spørsmål om dei er tilfredsstillande utført då klagar ikkje har sendt inn søknad om tiltak slik plan- og

bygningslova sett krav om . Søknad om etablering av fartsdemparar på kommunal veg med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 kan avklare om fartsdemparane er etablert etter gjeldande regleverk.

På denne bakgrunn er ikkje vilkår 6b om skilting av fartsdemparar gjennomført i tråd med PM vedtaket, og det er uklart om dei etablerte 3 fartsdemparane er tilfredsstillande utført. Fartsdemparane er ei heller i tråd med søknadsplikt og løyve etter plan- og bygningslova.

Stadfesting av klagar om oppstart av detaljreguleringsplan i saka frå 2014

Klagar stadfesta i sin søknad i sak 14/1733 at reguleringsplan skulle ha oppstart parallelt med gjeve dispensasjon. Det ligg ikkje føre dokumentasjon i våre arkiv om noko aktivitet i relasjon til reguleringsplan og det er ikkje oppretta eigen sak om reguleringsplan.

Etter dette er reguleringsplan ikkje påbegynt, utarbeida eller godkjent. Ein vurdering av tilkomstvegen på 1000m si trafikale tilstand samt sikre areal og etablering av gang- og sykkelveg på strekninga er ein viktig del av reguleringsplanen, sjå vilkår 4 og 5 i PM vedtaket av 10.06.2015.

Klagar ønskjer i 2023 ikkje å starte opp eller å utarbeide detaljreguleringsplan.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 23.05.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 23.05.2023 er sendt ut den 25.05.2023. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 15.06.2023 og supplert den 20.06.2023.

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som næringsbygningar. Tiltaket ligg og innanfor omsynssone landbruk, og bandleggingssone for framtidig E39.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i KDP pkt. 2.2.

Uttale frå anna styresmakt

Statsforvaltaren i Vestland har ikkje kome med uttale.

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 08.05.2023:

Til søknaden om dispensasjon frå plankrav uttaler Statens vegvesen seg som sektormynde med ansvar for trafikktryggleik.

Etter det vi kan sjå vert det no søkt om ein permanent dispensasjon frå plankrav, med ein lovnad om å regulere heile eigedomen straks økonomien knytt til driftssituasjonen ved Alver hotell tilseier det. Ei slik «avtale» mellom kommunen og tiltakshavar vert etter vår vurdering å sjå på som tillitsbasert og lite handfast. Sjølv om intensjonane er gode meiner Statens vegvesen dette aleine ikkje kan utgjere grunnlaget for eit vedtak om dispensasjon frå plankrav.

Tiltakshavars økonomi kan heller ikkje vere det avgjerande momentet i dispensasjonsspørsmålet. Kommunen har ikkje høve til å gje dispensasjon dersom omsynet bak plankravet vert sett vesentleg til side, jf. PBL. § 19–2.

I avgjerda om ein skal dispensere frå plankrav, omsynssoner for landbruk og omsynssone for E39 må ein fyrst og fremst vurdere om ein gjennom dispensasjonshandsaminga kan ivareta alle dei interesser og tilhøve som plankravet skal sikre. Vedtaket om mellombels dispensasjon frå 2015 hadde med seg ei rekkje vilkår, men som innleiingsvis påpeikt saknar Statens vegvesen opplysningar om i kva grad desse er gjennomført.

Ut frå det som kjem fram av vegfoto kan vi ikkje sjå at det er etablert fartsdemparar eller at det er at det er etablert trafikkikringstiltak i tilkomstveg/kommunal veg på heile strekninga på 1000 meter frå kryss ved Kiwi og fram til hotellet. Vi har heller ikkje opplysningar om kva trafikkmengd det er snakk om her eller om farten er sett ned til 30 km/t (jf. vilkår 6 b). Vi merkar oss opplysningar frå tiltakshavar i brev av 05.02.2023 at auka bruk av området *«er på en hotelleiendom med tung hotellbruk fra før og er bare marginalt endrende på bruk av området»*

Det er uklårt for Statens vegvesen kva tiltakshavar legg i omgrepet «tung hotellbruk» og kva trafikkmengd dette representerer. Trygg tilkomst for mjuke trafikantar er eit av fleire tilhøve ein reguleringsplan skal sikre gjennom rekkefølgjekrav. Dette kan ein ivareta gjennom å setje konkrete krav om etablering av resterande sikringstiltak som ein føresetnad for dispensasjonen og gjenopptaking av bruk. Når det gjeld pkt. 5 i dispensasjonsvedtaket frå 2015 ser vi at det og har vore eit mål å sikre areal for framtidig etablering av gang- og sykkelveg langs denne tilkomstvegen. Det siste er eit tilhøve det er vanskeleg å ivareta gjennom ei dispensasjonssak. Dette taler i retning av at omsynet bak plankravet vil bli sett vesentleg til side på dette punktet, dersom arealet ikkje kan sikrast på annan måte. Utover desse tilhøva omtalt som vilkår i tidlegare dispensasjonsvedtak er Statens vegvesen ikkje kjend med kva denne reguleringsplanen konkret var meint å skulle ivareta. (Eks. nye trafikale løysingar eller liknande)

Utarbeiding av reguleringsplan er etter Statens vegvesen si vurdering ikkje eit mål i seg sjølv. Det sentrale er om alle dei interessene som reguleringsplanen i utgangspunktet skulle sikre kan ivaretakast på annan måte, gjennom dispensasjon og påfølgjande byggjesak.

Oppsummering

Alver kommune som plan- og bygningsmynde må ut i frå ein heilskapleg vurdering ta stilling til om alle omsyna som reguleringsplanen for området skulle sikre kan ivaretakast og følgjast opp gjennom eit dispensasjonsvedtak. Dersom dei ikkje kan det, er antakeleg ikkje vilkåret for å gje dispensasjon frå plankravet til stades, jf. PBL 19-2.

Når det gjeld omsynssona knytt til E39 kan Statens vegvesen ikkje sjå at dette tiltaket er i konflikt med våre veginteresser.

Dersom APM vel å gjere om avslaget av 23.05.2023 i noverande sak til eit positivt vedtak om dispensasjon, så får både Statsforvaltaren og Statens Vegvesen saka til klagevurdering. Statens Vegvesen kan klage på vedtaket som sektorsyresmakt i høve trafiktryggleik.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga den 23.05.2023:

Landbruksavdelinga meiner at tiltaket ikkje kjem i konflikt med landbruksinteresser og har difor ingen merknader.

Nabovarsel

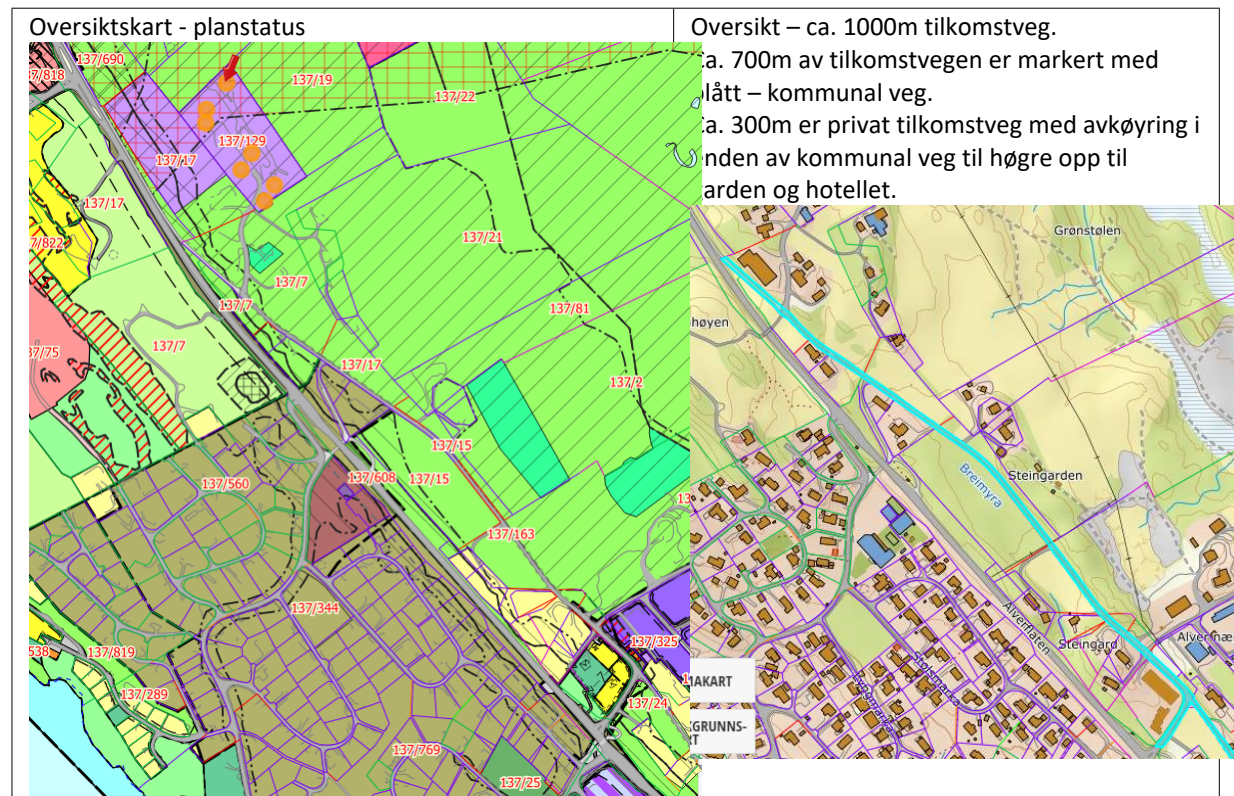
Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

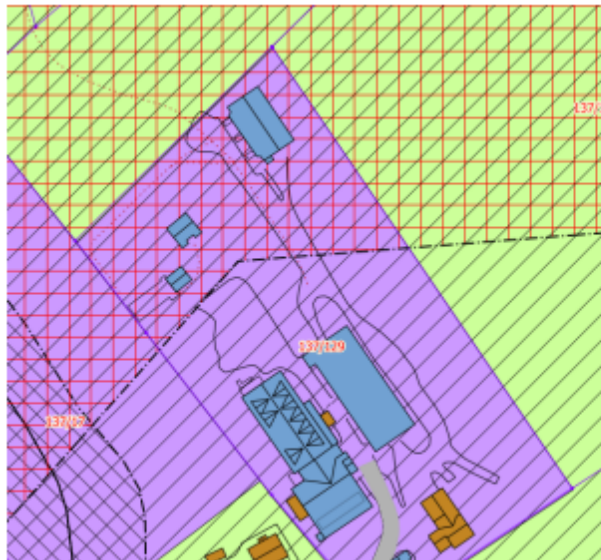
Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan av 01.10.2014.

Kart/foto



Planstatus – grøn Landbruk og lilla – næring



1263-201701 Kommunedelplan for Knarvik,
Alversund og Alverstraumen 2019-2031
KpOmråde



1300 Nærings bygninger
KpArealformålOmråde



510 Hensyn landbruk
KpAngittHensynSone



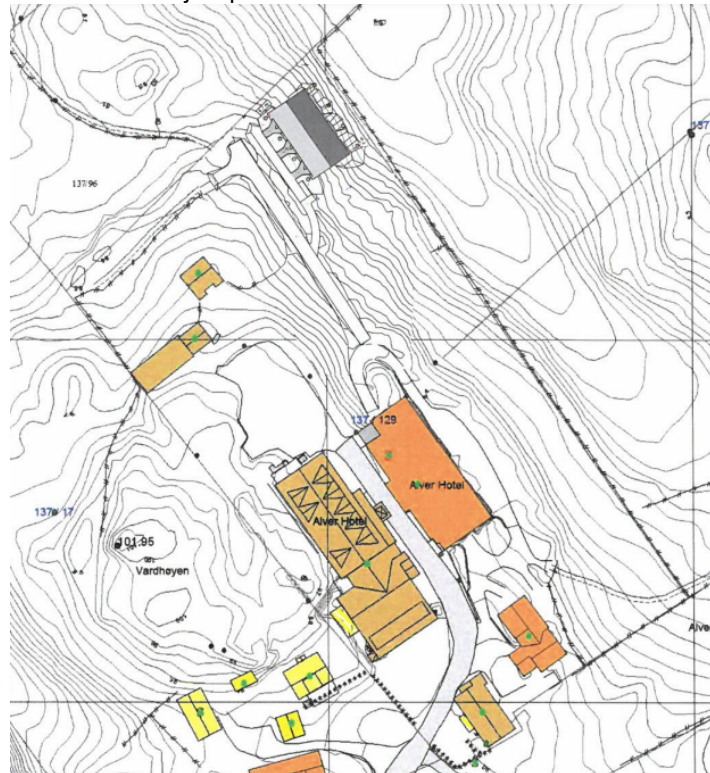
710 Båndlegging for regulering etter plan- og
bygningloven
KpBåndleggingSone



5100 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk
og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd
basert på ressursgrunnlaget på garden
KpArealformålOmråde

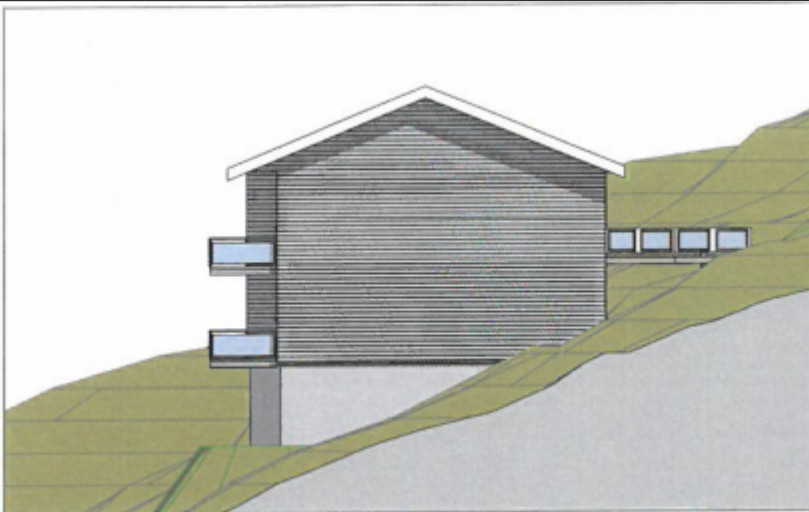


Utsnitt av situasjonsplan av 01.10.2014

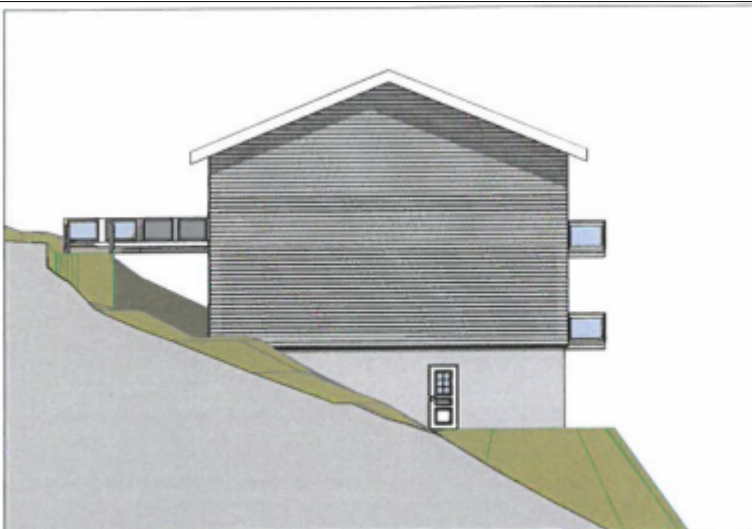




1:200 Fasade øst



1:200 Fasade nord



1:200 Fasade sør



Tilkomstvegen med start frå Kiwi Alversund- Alver hotell

Bilete 1 – vedlagt klagen



Bilete 3 – vedlagt klagen



Bilete 2 - vedlagt klagen



Bilete 4 – vedlagt klagen



Bilete 5 – vedlagt klagen



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det vises til vår klage på vedtak sak 469/23 – dispensasjon for Alver Hotell gård 137/bruk 129.

Vi kommer med dette med utfyllende dokumentasjon og argumentasjon for at saken bør underkastes ny behandling og at konklusjonen må snus. En av høringspartene introduserer feil faktum i saken, vedrørende utførte trafikksikkerhetstiltak.

Vi ser at disse feile faktum følger saken ut og at disse kan ha vært avgjørende for vedtaket.

Vilkår 6 a) og b) fra vedtaet i planutvalet 10/6-2015, fulgt opp ved endelig vedtak var å dokumentere søknad om 30 km/t fart og 3 fartsdumper.

Andre endringer har medført at skolevegen ikke lengre følger veien inn mot Alver Hotell, men krysser hovedvegen like ved bustadfeltet.

Cardo har ved selvsyn da kontrollert de 4 trafikkforebyggende tiltakene og at elever ikke lengre følger vegen. Fra bustadfeltet og til undergang som nå benyttes mot skole er det fortau hele veien.

Det fastslås at de fire trafikksikkerhetstiltakene er gjennomført og at veien ikke lengre benyttes som skolevei.

Det etterlyses relativ vekst i trafikk til/fra hotellet som følge av tiltaket. Hotellet har 50 øvrige rom, så det indikerer en vekst på ca. 10 % fra boende gjester. Hotellet har ca. 10 ganger arealet som tilbygget har, hvilket også indikerer også 10 % øke. Hotellet har i tillegg en betydelig del daggjester og ikke endret antall ansatte. Dette indikerer at veksten av trafikk er ca. 5 % til og fra hotellet som følge av tilbygget.

Trafikken fra tilbygget kan enkelt beregnes som:

Turproduksjon pr hotellrom 3 x 6 rom er lik 18 turer pr døgn.

Dimensjonerende time er $18 \times 16\% = 2,88$ rundet opp til 3 turer i dimensjonerende time.

Tilbygget produserer 3 turer i den dimensjonerende timen. Skiltet fartsgrense 30 km i timen, tre fartsdumper og endret skoleveg over fortau bort fra hotellets tilførselsveg, viser at trafikksikkerheten etter vedtak om opprinnelig dispensasjon er betydelig forbedret.

Det er i avslaget belyst at bedriften burde kunne allokert ressurser til regulering i perioden. Bedriften påbegynte reguleringsarbeid, men mens forhold knyttet til nabo var under oppklaring (som heftet framdrift i regulering), så oppstod følgende tre store økonomiske utfordringer på rekke og rad:

1. Krisen i oljebransjen som reduserte belegg og priser drastisk
2. Korona epidemien.
3. Strømkrisen, egne kostnader og kunders økonomi.

Alver Hotel har av denne årsak ikke hatt økonomiske ressurser og ledelses ressurser til å slutføre den oppstartete reguleringsplanen.

Samtidig har de vært helt avhengig av de inntektene en har kunnet få ved perioder med godt belegg, herunder det omtalte frittstående bygget. Vi som ikke sitter i en så følsom økonomi som å drifte et fullskala hotell med ansatte og faste store bygg kostnader kan vanskelig forestille oss hva det vil si å ta en bedrift gjennom tre slike kriser. Det er en rekke stengte hoteller i distriktene etter de to krisene som er universelle for Norge, og Alver fikk først en krise fra petroleumsnæringen. En ber om at en forsøker å forstå hvilken ekstrem situasjon dette er.

.

Til tross for at tiltaket burde vært i en reguleringsplan ideelt sett, ser det etter vårt skjønn ut til at en ikke setter hensynet til overordnet plan vesentlig til side.

Det er et krav om en vesentlig fordelsovervekt for dispensasjon. Dette ble belyst av oss som under. **Vi vil tilføye at når en snakker om fordeler ved å ha et fullskala hotell i sentrumsaksen Frekhaug -Knarvik – Alversund, så er det ikke først og fremst privatøkonomisk, men samfunnsmessig. Det er også av betydning for kommunens konkurransekraft om dette hotellet kan tilby 50 eller 56 rom, der en strengt ideelt burde hatt 70 eller flere rom. Å ha et fullskala hotell i kommunens sentrale del er en del av bildet på om en framstår som en komplett og selvforsynt kommune.**

Ulemper synes å kunne være:

- Respekt for plankravet – saken er liten på nevnte eiendom i forhold til at det er store hotellbygg, og en ser ingen klar presedens. Ikke vesentlig tilsidesettelse etter vårt skjønn.
- Trafikk – tiltakshaver utbedret punkter for trafikksikkerhet da tiltaket kom, og samlet atkomst og forhold for myke trafikanter er bedre enn da bygget ble satt opp. Tiltaket øker dimensjonerende time bare marginalt, med avrundet 3 bilbevegelser i største time.
- Økt bruk av området, det er på en hotelleiendom med tung hotellbruk fra før og er bare marginalt endrende på bruk av området.

Fordeler synes å kunne være (i hovedsak samfunnets fordeler skal telle)

- For hotellet er det et vesentlig økonomisk pluss å ha rom av denne standarden i vanskelige tider. Hotellet må kunne levere på samlet spekk fra krevende bransjer som petroleumsbransjen, og disse rommene komplementerer hotellet for øvrig og gjør det konkurransedyktig
- I henhold til kulepunktet over leveres det et konkurransedyktig hotell i den sentrale sonen i Alver Kommune fra Frekhaug, via Knarvik til Alversund. Det å ha et sentralt hotell med full spredning i romstørrelser etc. er svært viktig for kommunens samlede tilbud og konkurransekraft.
- Det vil privatøkonomisk for hotellet være svært vanskelig å fjerne dette under den rådende strømpriskrisen for dette hotellet og hele norsk hotellbransje. Sentrale hotell i distriktskommuner legges nå ned jevnlig under det press en er utsatt for.
- Ressursmessig er det økt fokus på sirkulærøkonomi og gjenbruk. Disse rommene er gjenbruk av boligbrakker. De har en positiv gjenbruksøkonomi. Å fjerne dem, for kanskje å kasseres er helt feil i forhold til bærekraft og sirkulær økonomi. Det synes rart å skulle rive noe og opptre miljøstridig ut fra plan prinsipper.
- Samfunnsmessig er Alver Hotell sin økonomi en faktor for hele kommunen. Det er kommunens sentrumshotell, og skulle det få problemer og falle bort, så faller også en hjørnestein i å være et fullverdig kommunesenter bort. Det er ingenting som tyder på at Alver Kommune på svært mange år vil få et sentralt hotell igjen om Alver Hotel skulle få enda forverret økonomi. Slik situasjonen er med strømpriser etter to andre kriser, skal en ikke undervurdere at hvert enkelt negativt element kan være med å gjøre børen for tung.

Det påpekes også krav til arkitektur med mer. Bygget er satt opp ved tegninger fra arkitekt. Det har en lokalisering ned i en ganske inneklemt dump visuelt sett, og en ser ikke at det har noen negative visuelle effekter for landskap.

Vi anmodet om møte med kommunen knyttet til søknaden.

Vi anmoder om møte, gjerne med byggesak og ulovlighetsoppfølgings avdelingen samlet.

Vi anmoder videre om at dersom det administrativt fastholdes å avslå søknaden, så ber vi om at søknaden sendes fram for politisk behandling i kommunen før den eventuelt går til Statsforvalter. Vi vil allerede nå melde at om det blir slik politisk behandling, så bør planutvalget befare området og se både bygget og gjennomført trafikkisikring

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

VURDERING

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

«Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankrav for eksisterande bygg med 6 utleiebueiningar. Det ble i 2015 (sak 14/7433) gjeve mellombels dispensasjon på inntil 5 år med vilkår.

Omsynet bak kravet om at det skal utarbeidast reguleringsplan for arealføremål avsett til bygg og anlegg er at kommunen skal oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplanprosess. I ein slik prosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak.

Søklar opplys at Alver hotell har til hensikt å regulere eigedommen straks økonomien tillate det. Dispensasjonen blir derfor mellombels og kan tala for at det ikkje inneberer like stor tilsidesettels av omsyna bak plankravet slik som ved varig dispensasjon.

Det ble derimot satt som vilkår i 2015 at tiltaket skulle fjernast etter 5 år. Reguleringsplanen skulle i så fall vært godkjent innan juni 2020. Sida dette har det gått 3 ytterlegare år utan at området ble regulert. Ved forlenging av den mellombelse dispensasjonen vil det i realiteten teke mykje lenger tid enn det som var tilsikta da dispensasjonen blei gjeve. Dette vil og ha innverknad på søkjarens motivasjon og prioriteringar for ferdigstilling av planen. Søklar nemnar krisen i oljebransjen, pandemien og straumprisane som årsak til at reguleringsplanen ikkje blei slutført. Økonomiske førehald reknast ikkje som relevante i denne vurderinga. Dessutan hadde 5-års fristen utløypt innan to av nemnte førehalda (pandemi og straumprisar) inntraff .

Trafikkbilete er heller ikkje optimalt for myke trafikantar. Vilkåra om trafikkisikringstiltaka som ble satt i opphavlege dispensasjonen var meint som ein kompensasjon for manglande regulering i den mellombelse perioden og er ikkje ein optimal løysing i lengda. Dette er eit av fleire tilhøve ein reguleringsplan skal sikre.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå plankravet ikkje er klart større

enn ulempene. Søknad om dispensasjon vert avslått.»

Vurdering i klageomgangen

Dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ei konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Første spørsmål er om dei omsyna som ligg bak plankravet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med bygget, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Omsynet bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrse, vatn og avlaup. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1.

I sak 14/7433, så vart det vektlagt frå tiltakshavarar/klagarar side at parallelt med mellombels dispensasjon så skulle det utarbeidast detaljreguleringsplan (plankravet krevjar detaljreguleringsplan). Tiltakshavar argumenterte for ca. 9 år sidan at dei trafikale forhold var tilfredsstillande (utan avbøtande tiltak), det var anstrengt økonomi for hotellet og hotellet var å anse som ein hjørnestein bedrift i lokalsamfunnet i Nordhordland. Dette er dei same argumenta for dispensasjon frå plankravet som er fremja i noverande sak.

I noverande klage ca. 9 år seinare, så vektlegg klagar at dei har utført dei mellombels trafikktryggleikstiltak som skulle avbøte for manglande trafikktryggleik i den mellombels perioden som reguleringsplanen vart utarbeida. Klagar viser til at tilkomstvegen har 30 fartsgrensesone samt 3 stk. fartsdemparar og at

tilkomstvegen til hotellet ikkje lengre vert nytta som skuleveg.

Som tidlegare nemnt, så er det uklart om fartsdemparar er etablert då Statens Vegvesen i mai 2023 legg til grunn med bruk av flyfoto at det ikkje er etablert fartsdemparar på strekninga. Det er klagar som har dokumentasjonsplikt for at oppsetting av skilt og etablering av fartsdemparar skjer i samsvar med regelverket med tilhøyrande søknad og løyve. Dette ligg ikkje føre.

Kommunen presiserer at 30 fartsgrensesone og eventuelle fartsdempararar er mindre avbøtande trafikktiltak. Mindre og avbøtande trafikktiltak på eksisterande veg kan ikkje kompensere for manglande regulering. Ein planprosess vil sikre ein meir gjennomtenkt og heilskapleg utforming av hotellområdet og tilkomstveg samt rekkefølgekrav, herunder sikre areal og utarbeiding av gang- og sykkelsti for dei mjuke trafikantane. Særleg med tanke på at tilkomstvegen framleis nyttast av skulebarn i området på både dag/ettermiddag/kveld og som offentleg turveg for dei lokale i området, så vil tilkomstvegen sin tilstand og utbetring for dei mjuke trafikantane vere ein del av ein planprosess før kommune gir løyve til nye tiltak til Alver hotell, jf. pbl. §19-2 tredje ledd.

Også openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege instansar, herunder Statsforvaltaren i Vestland og Statens Vegvesen samt naboar i form av både private og næringsdrivande i området, herunder fastbuande, Alver hjort og Romarheim AS, får moglegheita til å uttale seg og å vere med i planprosessen, jf. føremålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Det er også viktig å avklare korleis Alver hotell på best mogleg måte skal kunne utnytte sin eigedom for vidare, der plassering av bygg og terrenginngrep finn stad i nærleiken av eit større landbruksområde med omsynsone landbruk. Ein planprosess vil også ta for seg både næringsdrifta til hotellet og omsynet til landbruket. På denne bakgrunn vil ein planprosess sikre alle interesser i motsetnad til ein enkeltstående dispensasjon.

Dei omsyna som ligg bak plankravet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med bygget, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Andre spørsmål er om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

I interesseavveinga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, herunder økonomi, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Klaga er av den oppfatning at fordelane er klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Statens Vegvesen sin negative uttale av 08.05.2023 viser eit anna ståstad. Dei viser til at ein plan vil blant anna

sikre trygg tilkomst for mjuke trafikantar og sikre areal til for framtidig etablering av gang- og sykkelveg langs tilkomstvegen på ca. 1000m på lik linje med PM vedtaket av 10.06.2015. Gang- og sykkelveg er i dag kun sikra eit lite strekk ved avkjørsel fylkesvegen. Den manglande vurderinga av alle interesser synar at ulempene med dispensasjon frå plankravet for det frittståande bygget gjer seg gjeldande med stor tyngde.

Vidare viser klagar visert til at hotellet har hatt økonomiske utfordringar som følge av krisa i oljebransjen, pandemien og auka straumpris. Den midlertidige dispensasjonen frå plankravet på 5 år var gitt i 2015. Dispensasjonen heldt på å utløpa innan pandemien begynte i 2020, og hadde utløpt innan straumkrisa i 2021. Økonomiske utfordringar som følge av krisa i oljebransjen, pandemien og auka straumpris kan difor ikkje påberopast.

Det er kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet for det frittståande bygget. Noverande søknad i 2023 er på lik linje som søknaden i 2014 i hovudsak grunngjeven med personlege tilhøve i form av økonomi og dette argumentet har liten vekt sett i lys av dei samtlige interesser som ein detaljregulering skal avklare.

Klager viser også til at det også er en samfunnsmessig fordel at det drives en fullskala hotell Frekhaug-Knarvik-Alversund området. Plankravet er ikkje til hinder for at det drives hotell. Kommunen er derfor ikkje imot at det drives hotell i området. Derimot finner kommunen det svært positivt at hotellet er ein aktiv bidragsgivar til lokal næringsverksemd. Kommunen er imidlertid opptatt av at alle interesser i området skal bli høyrte og ivareteken gjennom ein planprosess, jf. føremålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Dette er også eit sektormyndet er opptatt av, herunder Statens Vegvesen om trafikktryggleik.

Reguleringsplan vil også vere til fordel for Alver hotell då dei ikkje må søkje dispensasjon for eitkvart nytt tiltak som ønskes gjennomført da tiltaka vere ein del av ein detaljreguleringsplan og såleis i samsvar med plan. Samtlige interesser vert difor ivareteken gjennom ein detaljreguleringsplan og ikkje ein enkelståande dispensasjon.

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades. Søknaden om dispensasjon frå plankravet for frittståande bygg med 6 utleigeeiningar til Alver hotell AS vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Det opp til kommunen å avgjere om det er ønskeleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og

likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt.

Klagar meiner det ikkje er fare for presedens i saka då vår sak er unik med si hotelldrift. Kommune legg til grunn at det er fare for presedens i saka. Det er omsøkt eit større frittståande bygg i saka med 6 utleigeeiningar til bruk i næringsverksemda til hotellet. Dette vil sende eit signal til kommunen sine innbyggjarar, både private og næringsdrivande, at det vil vere i orden å kunne få godkjent større bygg med fleire enn to einingar utan å utarbeide reguleringsplan. Vanlig praksis i Alver kommune er å kreve reguleringsplan frå eining nr. 2. Det vil difor føre til eit press på å få byggje/bruke bygg med fleire enn to einingar utan reguleringsplan. Dette vil også kunne føre til krav om likebehandling og uheldig presedensverknad for framtidige saker om dispensasjon.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Dersom kommunen finn at det «kan» gis dispensasjon, så kan kommunen setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkår må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Det var kommunen sin intensjon at dei avbøtande tiltak i form av redusert fartsgrense og fartsdempar kun mellombels skulle avbøte for manglande reguleringsplan. Ein planprosess vil avklare tilhøva rundt tilkomstvegen. Ein plan vil blant anna kunne sikre trygg tilkomst for mjuke trafikantar og sikre areal til for framtidig etablering av gang- og sykkelveg langs tilkomstvegen på ca. 1000m. Dette er kostbare tiltak for hotellet, men samtidig så skal ikkje hotellet settast i en gunstigare posisjon enn andre innbyggjarar/næringsdrivande i kommunen som vil møte plankravet ved tiltak på eigedomen.

Dessutan er det ca. 9 år sidan vilkår for dispensasjon vart gjeve og trafikkbilete i dag må under ny vurdering i ein planprosess. Sjølv om auke i trafikk er vist av klagar å vere liten med 5% auke, så er det uheldig å tillate nye tiltak utan at det samtidig settast krav om utarbeiding av reguleringsplan for hotellområdet og tilkomstveg samt rekkefølgekrav, herunder sikre areal og utarbeide av gang- og sykkelsti for dei mjuke trafikantane. Samtlige interesser, herunder offentleg mynde sine saksområde, naboar og mjuke trafikantar vert avklart i ein planprosess. Problemet i vår sak er at Alver hotell ikkje viser nokon vilje til å iverksette ein planprosess og få godkjent reguleringsplan.

Tiltakshavars manglande vilje til å starte opp og utarbeide ein reguleringsplan viser at ytterlegare vilkår, om godkjent reguleringsplan og eventuelle mellombelse avbøtande trafikksikringstiltak i påvente av godkjent reguleringsplan, ikkje er rett løysing i saka.

Alver hotell sin manglande vilje til å utarbeide reguleringsplan gjer at kommunen ikkje kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum.

Konklusjon

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

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

Aktuelt regelverk

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

20.06.2023	klage dispensasjon - utfyllende	1949674
16.06.2023	Fristavbrytende klage - sak 469/23 dispensasjon - gbnr 137/129 Alver	1947917
24.05.2023	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon på gbnr 137/129 Alver	1931358
08.05.2023	Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 137/129 Alver	1924031
26.05.2023	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 137/129 Alver	1923385

08.02.2023	ORG PDF - Dispensasjon med vedlegg	1878682
08.02.2023	Søknad om dispensasjon og søknad om oppsettende virkning - gbnr 137/129 Alver	1878750
08.02.2023	Søknad om dispensasjon og søknad om oppsettende virkning - gbnr 137/129 Alver	1878681
08.02.2023	Nabovarsel	1878751
08.02.2023	Historiske dokument	1878752
20.02.2023	Stadfesting på opphør av bruk - gbnr 137/129 Alver	1884146
01.02.2023	Orientering om oppstart av tvangsmulkt - gbnr 137129 Alver	1873430
30.10.2023	Sak 14_7433 - Rammeløyve - gbnr 137_129 Alver	2008185
22.10.2023	Sak 14_7433 - Situasjonsskart rammesøknad Alver Hotel	2008186
22.10.2023	Sak - 14_7433 - Situasjonsplan endring Alver Hotel	2008187
22.10.2023	Sak 14_7433 - Løyve til igangsetjing (1) - gbnr 137129 Alver	2008188
30.10.2023	Sak 14_7433 - Svar på ny søknad om dispensasjon - Gbnr 137_129 Alver	2008190