



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 21/5624
		Klassering:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av 100m² frå gbnr 110/5 til gbnr 110/30 - gbnr 110/5 Syslak

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/5624, datert 30.09.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 110/5
Adresse: Skornesvegen 44, 5955 Lindås
Tiltakshavar/eigar: Syslak Godfred
Klagar: Harris Advokatfirma AS på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/5624, datert 30.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. §1-8, for frådeling av tomt på om lag 100m² frå gbnr 110/5 til gbnr 110/30.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og byggjegrense mot sjø for frådeling av tomt på om lag 100m² frå gbnr 110/5.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Oppretting av ny grunneigedom utløyser ikkje endring i tilhøva kring vatn og avlaup. Naustetomta skal ha gangrett over avgjevareigedomen. Parkering skal skje på gbnr 110/30.

Omsøkt areal er på om lag 100 m². Naustetomta skal høyra til gbnr 110/30. Gbnr 110/30 vart delt frå gbnr 110/5 den 26.11.2018 i samband med sal av garden. Ved sal av garden var det i følgje søkjar meininga at naustetomta skulle høyra til det frådeltte huset som var våningshus på garden.

Gbnr 110/5 er registrert med eit areal på 1429 da i matrikkelen. Gbnr 110/30 har eit registrert areal på 894,9m².

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Harris Advokatfirma AS på vegne av tiltakshavar over delegert vedtak i sak 21/5624, datert 30.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. §1-8, for frådelling av tomt på om lag 100m² frå gbnr 110/5 til gbnr 110/30.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/5624, datert 30.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. §1-8, for frådelling av tomt på om lag 100m² frå gbnr 110/5 til gbnr 110/30, er sendt ut den 01.10.2021. Klagen er rettidig mottatt innan den 12.10.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 08.12.2021 og blir handsama innan fristen.

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

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF (landbruk, natur og friluftsliv), i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (KDP) planid: 1263-200810 i tidlegare Lindås kommune. Arealet ligg innanfor bygge- og deleforbodet i strandsona, pbl §1-8.

Lindåsosane og Lurefjorden er verna gjennom «Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde». I tillegg er Lindåsosane med tilhøyrande strandsone registrert som svært viktig friluftsområde.

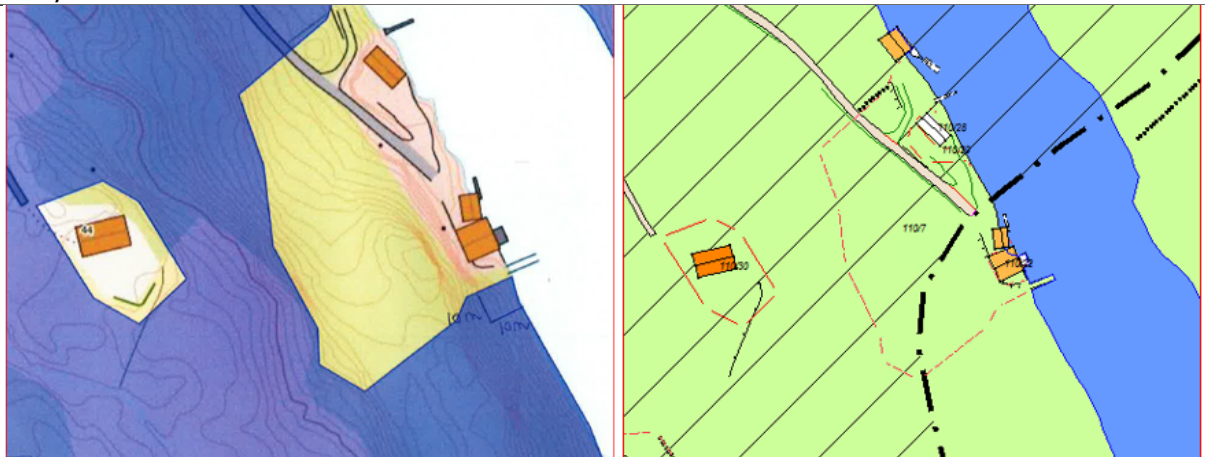
Ved vedtak om endring av heimelstilhøve eller justering av eigedomsgrenser, er samanhengen mellom vedtaket og påverkinga av natur ikkje konkret nok til at prinsippa får anvending. Vedtaka rører ikkje i seg sjølv naturmangfaldet. Men naturen vil verte påverka av konsekvensane av vedtaket dersom det vert gjeve løyve til oppføring av naust.

Avklaring av tilhøve i sjøen som er viktig sett ut frå naturmangfaldslova vert å avklara i samband med eventuelt søknad om bygging på tomte ettersom tiltak på tomte vil krevja dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8.

Dispensasjon

Det er krav til dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. §1-8.

Kart/foto



Utsnitt frå situasjonsplanen. Bnr.30 er tomte til Venstre i bildet. Utsnitt frå kommunedelplanen



Uttale frå annan styresmakt

Det er mottatt negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 20.07.2021 som fråråder dispensasjon.

Landbruk i Alver kommune har gjeve løyve til deling etter jordlova § 12 i vedtak saknr. 843/21 datert 30.07.2021 på vilkår at det vert gjeve dispensasjon etter plan- og bygningslova samt at den frådelte tomte vert lagt til gbnr 110/30.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona vert ikkje vesentleg tilsidesett, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum. Det vert ei skjering i bakkant på eigedomen. Denne kan tilpassast bygginga som er gjort på naboeigedomen slik at naustet ikkje vil avvike i vesentleg grad frå dei tiltak som allereie er etablert.

Landbruk har gjeve delingsløyve etter jordlova.

Naust vil ikkje vere synleg frå sjø grunna plasseringa i vågen. Det vert ingen negative landskapsverknader.

Fordelane er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19- andre ledd andre punktum. Omsøkt arealet er i dag utilgjengeleg for almenda. Med etablert naust, vil dette tilrettelegge for auka bruk for almenda. Almenda kan nytte areal heilt opp til naustveggen da arealet vert å rekne som utmark. Auka bruk av areal for almenda er i tråd med dei statlege planretningslinjer for differensiert forvalting av strandsona langs sjø. Sjølv om arealet ligg i sone 2, så vil akkurat dette arealet ikkje vere lokalisert i eit område med stort press på areala.

Føresegn 4.6 i KDP tilrettelegg for dispensasjon for tilleggsareal på inntil 200m² på eksisterande bustadeigedom.

Presedens vil det ikkje vere fare for då det ikkje vil vere krav til parkering eller auka bruk av avkøyring samt at tomta ikkje er fritt omsetteleg.

Det vert påberopt likebehandling for frådelling av to parsellar frå gbnr 110/7 i vedtak av 28.02.2017. Ein parsell var 117m² og den andre var 133m². Det er om lag 53 meter frå omsøkt parsell til desse naustetomtene. Det er rettsleg og faktisk likskap mellom sakene.

Vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

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

VURDERING

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

«Det er søkt om dispensasjon. Grunngeving for søknaden er at parsellen ikkje har særlege landbrukskvalitetar, at arealet, 100m², er lite i høve til landbrukseigedomens sitt totale areal og at det ikkje er strandsonekvalitetar for ålmenta på parsellen. Videre at ein dispensasjon ikkje vil få negative konsekvensar for ferdsel eller friluftssinteresser for ålmenta. Søkjar meiner også at det ikkje føreligg ulemper ved å gje dispensasjon og at det vil vera fordel for eksisterande bustad å få tillagt naustetomta.

Naustetomta er oppgjeve til å ver 10 x 10 meter stor. Kommunedelplanen opnar for bygging av naust med bruksareal på inntil 40m² i område sett av til naustformål i planen. Storleiken på tomta er soleis i utgangspunktet rikeleg stor som naustetomt.

Tomta ligg i forlenging av eksisterande naust med tilhøyrande anlegg. Videre ligg tomta utanfor omsynsone for landbruk i KDP men innanfor funksjonell strandsona sett i same plan. Denne sona viser kva som etter kommunen si vurdering er den mest verdfulle strandsona.

Tomta er nokså bratt med ein høgdeforskjell på omlag 7 meter målt i kartet. Dette vil ved bygging av naust føra til høg skjering i bakkant i samband med planering av tomta. Dette vil vera ei irreversibel endring av landskapet som må vurderast opp mot natur- og friluftsverdiane i området.

Omsynet bak føresegna er å ivareta landbruksinteressene, natur- og friluftssinteresser. Landbruksavdeling i kommunen vurderer at eit løyve til deling ikkje vil ha negative konsekvensar for drift av garden eller svekka arealressursane. Ut frå landbruksavdeling si vurdering vert ikkje omsynet bak landbruksinteressene i føresegna sett vesentleg til side ved eit løyve. Medan natur og friluftssinteressene kan verta påverka av konsekvensane av ei frådelling.

Søkjær syner i sin vurdering til at det ikkje er strandsonekvalitetar for ålmenta på parsellen. Kommunen er ueinig i dette i og med at arealet ligg innafor grense for funksjonell strandsone sett i KDP. Arealplanen er vedteken etter ein open og samordna prosess der både offentlege mynde og private partar fekk uttale seg. Kommunen legg derfor til grunn at planformålet og den funksjonelle strandsona er nøyte vurderte i planprosessen medrekna gjennom gjennomført landskapsanalyse.

I tillegg er som nemnt Lindåsosane med tilhøyrande strandsone registrert som svært viktig friluftsområde.

Kommunen er etter dette i tvil om at omsynet bak føresegna vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon til frådeling av naustetomta. Ein vel derfor å vurdere fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Søkjær reknar opp ulike faktorar som ikkje medfører ulemper ved å gje dispensasjon; Ikkje parkeringskrav, ikkje naudsynt med utvida bruk av avkøyting og at parsellen skal slåast saman med eksisterande eigedom og dermed ikkje vil vera fritt omsetteleg. Kommunen er samd i desse vurderingane, men kan ikkje sjå fordelar for andre enn søkjær ved å gje dispensasjon.

At tiltaket ikkje vil medføre ulemper kompenserer ikkje frå mangel på fordelar.

Kommunen vurderer derfor at fordelane med å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Dette mellom anna ut frå vurderingane ovanfor i tilknytning til naturmangfaldet og friluftsområdet.

Statsforvaltaren peikar på området ligg i sone 2 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det svært mykje til for å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og prinsippet om at strandsona må forvaltast gjennom overordna planlegging står sterkt.

Når det gjeld påverking av miljøet og naturen finn kommunen at eit løyve til deling indirekte vil påverke miljø og natur. Ei eventuell påverking av naturmangfaldet i sjøen vil måtta avklarast i byggesakene ettersom tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Tilgjenge til området vil ikkje verta endra ved å tillata frådeling av naustetomt, men ved bygging av naust på tomte vil påverka tilgjenga. Kommunen si vurdering er at etablering av ny naustetomt ikkje vil påverka helse og tryggleik i området.

Ut frå vurderingane ovanfor og Statsforvaltaren si tilråding om å ikkje gje dispensasjon ser ikkje kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplanen og bygge- og deleforbod i strandsona ikkje er stetta.»

Vurdering i klageomgangen

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

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.

Omsyna bak LNF-formålet 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 grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsyn bak byggeforbodet i strandsona er i hovudsak å sørge for at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

I følgje klagar vil ikkje ein dispensasjon tilsidesette omsynet til LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona. Det vert. Denne kan tilpassast bygginga som er gjort på naboeigedomen slik at naustet ikkje vil avvike i vesentleg grad frå dei tiltak som allereie er etablert. Naust vil ikkje vere synleg frå sjø grunna plasseringa i vågen. Det vert ingen negative landskapsverknader.

Administrasjonen viser her til at Statsforvaltaren i Vestland si negative uttale som fråråder dispensasjon. Å gje dispensasjon til naust vil skape ei forventning om at det skal gis løyve til oppføring av naust. Det er ikkje ønskeleg å bygge ned strandsona med dispensasjon. Vidare legg Statsforvaltaren vekt på at terrenginngrep er irreversible og endrar landskapet. Naustetomta har ein uheldig plassering. Administrasjonen er einig i Statsforvaltaren si tilnærming til sak. Å redusere terreninngrepet til å kun gjelde ei skjering i bakkant på eigedomen endrar ikkje dette.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona er tydeliggjort i klageomgangen og administrasjonen er ikkje lenger i tvil. Omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

I følgje klagar, så er fordelane klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Omsøkt arealet er i dag utilgjengeleg for almenda. Med etablert naust, vil dette tilrettelegge for auka bruk for almenda. Almenda kan nytte areal heilt opp til naustveggen da arealet vert å rekne som utmark.

Administrasjonen ønsker å framheve at naustetomt med etablert naust vil framstå som privatisert. Det vil ikkje framstå naturleg for almenda å nytta areal heilt opp til naustveggen som utmark nettopp på bakgrunn av skiljet mellom urørt utmark og utmark i nærleiken av etablert naust.

I tillegg meiner klagar at almenda si auke bruk av areal rundt naustet, er i tråd med dei statlege planretningslinjer for differensiert forvalting av strandsona langs sjø. Sjølv om arealet ligg i sone 2, så vil akkurat dette arealet ikkje vere lokalisert i eit område med stort press på

areala. Administrasjonen bemerker at sone 2 er ei retningslinje som har eit overordna vern i tidlegare Lindås kommune, også utover det enkelte område og den enkelte sak. Då det er allereie gjeve dispensasjon til to frådeltte parseller på gbnr 110/7 i vedtak av 28.02.2017, så vitnar dette om at presset på akkurat dette området og denne vågen er stort.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og nasjonale interesser i strandsona, jf. pbl. § 1-8, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordeler 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, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren sin negative uttale synar at ulempene med frådelinga er tilstades for både Landbruksomsyn, friluftssinteresser og grønstruktur. Dei gjer seg gjeldande med stor tyngde. Kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden sine personlege tilhøve har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering og omsyna bak byggeforbodet i strandsona gjer seg gjeldande, jf. pbl. § 1-8,, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Klager viser også til føresegn 4.6 i KDP som tilrettelegg for dispensasjon for tilleggsareal på inntil 200m² på eksisterande bustadeigedom. Administrasjonen viser først til at bustadeigedom er noko anna enn nausttomt. Det er større grunn å tillate tilleggsareal til fast bustad, som er i bruk heile året, enn ein analogisk tilnærming til ein naustetomt som kun er til fritids- og rekrasjonsbruk. I tillegg, så seier opninga for tilleggsareal på inntil 200m² i KDP punkt 4.6 at det kan gjevast disp. om vilkåra elles er oppfylte:

4.6 Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m² på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikkje oversige 400 m². Etter utbygging bør det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgden vert målt frå planert terreng.

Vilkår for dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8, er ikkje oppfylte. Når denne forutsetninga ikkje er oppfylt, kan ein ikkje nytt ein analogisk anvending av KDP pkt. 4.6 på frådeling av 100m² til naustetomt.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Konklusjon

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

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

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

Dersom APM finn at 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. § 19-1 første ledd første punktum.

Vidare kan ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfestet kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet¹. Det ble her presisert at forbodet mot usakleg forskjellsbehandling er en begrensing i forvaltningas frie skjønn og retter seg ikkje mot rettsbruken. Ein anførsel om usakleg forskjellsbehandling vil derfor ikkje ha relevans i vurderinga av om vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er tilstades. Anførselen vil måtte avgrensast til «kan» skjønnet, jf. pbl. § 19-2 første ledd første punktum.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Klagar påberoper at det er ikkje fare for presedens då ikkje er krav til parkering eller auka bruk av avkøyring samt at tomte ikkje er fritt omsetteleg.

Administrasjonen er ikkje einig at frådelinga ikkje vil skape presedens. Det er frådelinga i seg som vil skape ein forventning om at det skal gis dispensasjon til frådeling av naustetomt med den intensjon å bygge naust. At det er frådelinga i seg sjølv som skaper presedens, ser vi også i noverande sak. Klagar påberoper seg presedens for to fråskilde naustetomter frå gbnr 110/7 i vedtak av 28.02.2017.

Klagar påberoper seg likebehandling med rettsleg og faktisk likskap mellom noverande sak saken med dei to fråskilde naustetomtene på gbnr 110/7 i vedtak av 28.02.2017. Ein parsell var 117m² og den andre var 133m². Det er om lag 53 meter frå omsøkt parsell til desse naustetomtene.

Administrasjonen er einig med klagar at vedtak av 28.02.2017 – gbnr 110/5 har rettsleg og faktisk likskap. Saka frå 2017 skapar presedens i saka med den konsekvens at det vil vere usakleg å ikkje gje dispensasjon til omsøkte tiltak.

Administrasjonen ønsker å fremme at kommunen kan snu ein praksis som er uheldig. Det er uheldig å fremje noverande sak på bakgrunn av at strandsona blir utbygd utan reguleringsplan, forutsigbarheit og medverknad samt at presedensverknaden vert ytterlegare forsterka med noverande sak.

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.

¹ SOM -2017-1231

4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål	1620010
LNF - gbnr 110/5 Syslak	
Situasjonskart	1620328
Løyve etter jordlova til frådeling av 100 m2 til naustetomt - gbnr 1105	1593886
Syslak	
E-post	1593885
Fråsegn - Alver - 110/5 Syslak	1591859
- deling - dispensasjon	
Søknad om dispensasjon og løyve etter jordlova - gbnr 110/5 Syslak	1574308
Søknad om dispensasjon og løyve etter jordlova - gbnr 110/5 Syslak (ORG PDF)	1574294
Søknad om dispensasjon og løyve etter jordlova	1574295
Følggebrev søknad Syslak	1574296

Vedlagte saksdokument:

Situasjonskart	1574309
Nabovarsel	1574310
Klage_på_avslag	1626210
Sak 16_1439 i tidligere Lindås kommune - Omgjering av vedtak etter klageDispensasjon og løyve til fradeling av areal til naust - gbnr 1107 Syslak	1650112