

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-22/16, FA-L42	19/1574

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
104/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

## GBNR 22/16 - Klage på avslag til søknad om fritak frå bygge- og deleforbod - Mjåtveit

### Vedlegg:

Avslag - GBNR 2216 - Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering

Søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen

Dispensasjonssøknad

Søknad om fritak GBNR 22/16

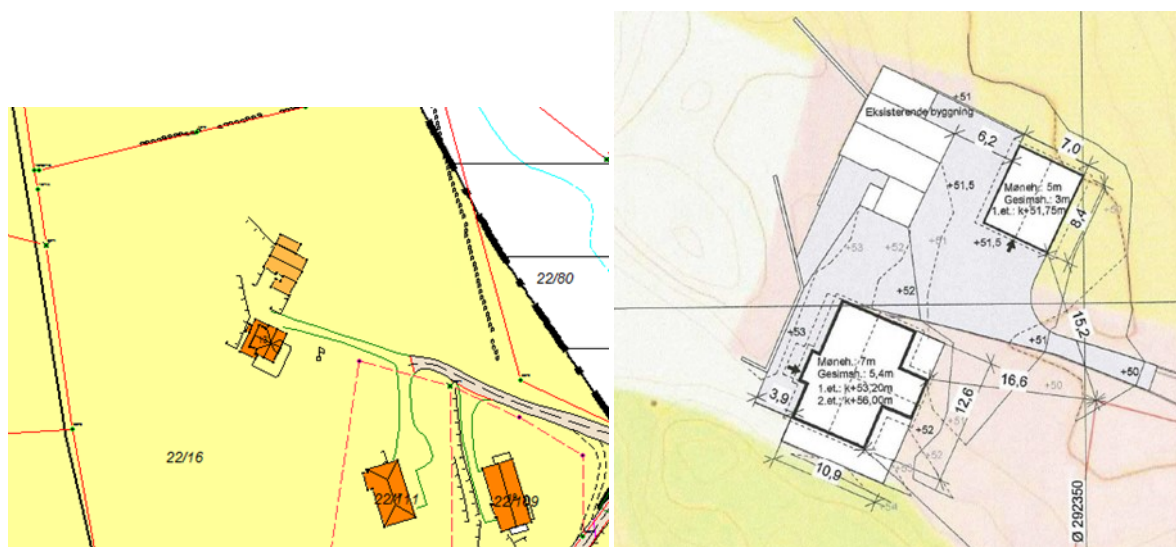
søknad om fritak

Klage på avslag - saksnr. 225/2019

Klage på avslag saksnr. 225/2019

### Saksopplysningar:

Saka gjeld søknad om fritak frå mellombels bygge-og deleforbod innanfor området Mjåtveitstø-Dalstø, som er under områderegulering, for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad og garasje på gbnr. 22/16.



### Historikk:

Rådmannen gav i vedtak datert 3.10.2019, i sak nr. 225/2019, avslag til søknad om fritak frå

gjeldande bygge- og deleforbod i området Mjåtveitstø – Dalstø.

Avslaget vart klaga på av Byggmester Knut Henanger i brev datert 22.10.2019. I klaga gjer han gjeldande følgjande:

I det omsøkte tiltak er det søkt om å rive ein eksisterande bustad og byggje ein ny bustad med same plassering som eksisterande bustad. Det er også søkt om å byggja ein garasje. Tiltaket vil ikkje utgjera nokon ny bueining, tiltaket er tilpassa eksisterande bustad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting. Tiltaket vil ikkje gi endra infrastruktur.

I kartet som er vedlagt søknad om fritak og uttale frå ARD viser at ny veg inn i området ikkje kan koma i konflikt med omsøkte tiltak. I følgje pbl§13-1 tredje ledd kan kommunen samtykke i at tiltak etter §1-6 blir gjennomført «*hvis det etter kommunens skjønn ikkje vil vanskeliggjøre planleggingen*».

I arbeidet med områdeplanen har utbyggjarane i tett samarbeid med plankonsulentane i ARD lagt opp til at områdeplanen skal være ein praktisk gjennomførbar plan. I heile prosessen med plassering av infrastruktur har det blitt gjennomført arbeid i felt for å kvalitetssjekka at valgt trase` lar seg gjennomføre i verklegheita. Det er blitt brukt ca. 2500 t på plassering av infrastruktur. I arbeidet med å finne trase` for ny hovedveg inn i området B-9 kom det tidlig fram utfordringer med høgdeforskjeller i terrenget. Det er blitt gjennomgått mange ulike forslag til vegtrase` men det er kun dagens valgte alternativ som lar seg gjennomføra med tanke på krava til stigning og kurvatur. Det har gjennom heile prosessen vore god dialog mellom grunneigar og deira gode medverknad har resultert i ei løysing der alle parter er nøgd. Dette er i tråd med vedtak i formannskapet 19.06.2019- Erklæring frå grunneigar sikrar gjennomføring av infrastruktur.

Kommunen har i to tidlegare søknader vore positive til å gi fritak frå bygge- og deleforbодet for allereie regulerte eigedomar. Administrasjonen meiner i disse tilfella at det ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området. I desse sakene har administrasjonen valt å leggja seg på ei linja der allereie regulerte eigedomar skal få fritak. Bygge- og deleforbодet som UDU gav i vedtak datert 19.02.19 sak 16/19 legg ikkje opp til å skilja mellom tiltak innan/utanfor regulert område. I vedtaket står det «*fritak vil bli gitt vist det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området*». Sjølv om området B-5 i Mjåtveitmarka og bygging av bustader på 22/13 ligg i regulerte områder og har fått fritak, viser det seg at utbygging i desse områda er i konflikt med foreløpig innsendt materiale til områdeplanen.

Derimot er omsøkt tiltak ikkje i konflikt med dette. Utbyggjar har sikra nok område til at justering av trase` også er uproblematisk.

Det står også i saksutgreiinga et eigedommen grenser til areal som er registert med naturtypar av stor verdi. I verkelegheita er dette eit areal der det blei dumpa overskotsplanter frå drivhus som tidlegere eigar av 22/109 ikkje fekk seld på torget i Bergen. Dette er ikkje flora som naturleg høyrer til i området.

Me meiner difor at difor at søknad oppfyller krava til å få fritak frå bygge- og deleforbодet. Eigar av Gnr 22/16 ønsker synfaring i samband med behandling av saka.

I tillegg er det i etterkant søkt om fritak/dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel, då rådmannen i avslaget gjordet merksam på at tiltaket også er omfatta av plankravet.

I søknaden står følgjande:

Me søker om dispensasjon for krav om regulering i føresegn 1.2.1 i kommuneplanen sin arealdel. Søknad om dispensasjon gjeld for søknad om tiltak for riving av eksisterende bustad, oppføring av ny bustad, oppføring av ny garasje samt søknad om tilkopling av avlaup datert 12.07.19.

I føresegna er det vist til punkt 2.1.1a og 2.1.1 b for unntak frå plankravet.

*2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebyggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:*

- *Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1*
- *Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2*

Tiltaket som er omsøkt skal knyta seg til eksisterande infrastruktur. Jf. Pbl §11-10, nr 1 .

Tiltaket er tilpassa eksisterande bustad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting. Jf. Pbl §11-10, nr 2.

Videre står det i føresegna:

*Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3.*

*Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båtplassar, jf pbl § 11-10 nr. 1. Definisjonen av bueining følgjer matrikkellova, knytt til adresseeining, jf matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50. Plankravet gjeld ikkje for næringsområda N\_5 Sagstad, N\_9 Brakstad og N\_12 Vikebø.*

Omsøkt tiltak medfører ikkje fortetting, men krev ansvar etter pbl§20-3

I føresegna 2.1.1 b står det følgande:

*Kravet om reguleringsplan etter 1.2.1 og 1.2.2 er ikkje til hinder for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar i område for bygg og anlegg, for:*

- *Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j) ☒*
- *Tiltak som fell innafor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6*

*Tiltak skal vere tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2. Tiltaket kan ikkje utgjere ny bueining eller medføre bruksendring.*

Søknad om riving og oppføring av ny bustad fell inn under pbl §20-1 bokstav e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a) og bokstav f).

Oppføring av ny garasje fell inn under pbl. 20-4 bokstav a) og SAK10 §3-1 bokstav b) Tiltaket vil heller ikkje utgjere ny bueining eller medføre bruksendring.

På bakgrunn av opplysningar som er gjeven ovanfor meiner me at omsøkte tiltak er i samsvar med unntaket frå plankravet i føresegna.

Klage og søknad om fritak/dispensasjon vil bli nærare vurdert nedanfor.

**VURDERING:**

Kommunen skal vurdere saka på nytt, på bakgrunn av klage og øvrig dokumentasjon.

Lov- og plangrunnlag:

- Fritak frå bygge- og deleforbod:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd at:

*«Finner kommunen (...) at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter pbl § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikkje kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»*

På bakgrunn av saksutgreiing og vurdering til vedtak datert 19.2.2019, i sak 16/2019, vedtok UDU bygge- og deleforbod som vist til over. Forbodet gjeld for alle tiltak etter pbl § 1-6, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Bustad og garasje på over 50 m<sup>2</sup>, som omsøkt, er dermed omfatta av forbodet.

I følgje pbl § 13-1 tredje ledd kan kommunen samtykke i at tiltak etter § 1-6 blir gjennomført *«hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.»*

Kommunen skreiv følgjande grunngjeving for avslag datert 3.10.2019, i sak 225/2019:

*Administrasjonen har tidlegare vore positive til å gi fritak frå bygge- og deleforbodet for allereie regulerte eigedomar som formannskapet sitt val av trasè ikkje får konsekvensar for. Vi kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kan grunngjevast på same måte. Den omsøkte eigedomen inngår ikkje i ein reguleringsplan, men er satt av til byggeområde for bustad i kommuneplanen sin arealdel. Føresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel set krav om regulering av området før ny utbygging. For å sikre regulering av området er det lagt ned bygge- og deleforbod. Det omsøkte tiltaket krev dermed også fritak/dispensasjon frå plankravet. Dette er ikkje omsøkt, og administrasjonen vil vere negativ til slik søknad før ein har planlagt området som heilheit.*

*Kartet over viser at formannskapet sitt val av trasè vil få konsekvensar for den omsøkte eigedomen. Kva omfang det vil få for eigedomen, samt for planlagt tiltak, er ikkje avklart. Aslaug Sæther i Ard arealplan AS har uttalt at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med forslag til områdeplan og planlagd vegtrasè. Administrasjonen er einig i at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med foreløpig innsendt materiale til områdeplanen. Det same gjeld for vegtrasèen. Formannskapet har beslutta kva prinsipp i trafikkanalysen som skal leggast til grunn for vidare planarbeid. Likevel er analysen på eit overordna nivå, og justering av trasè i samsvar med analysen kan få verknad for tiltak i området.*

*Vidare grensar eigedomen til areal som er registrert med naturtyper av stor verdi. Dette kan få konsekvensar for vidare planarbeid, og tilseier at det ikkje bør gis fritak frå forbodet før forholdet er avklart i plan.*

*Administrasjonen finn dermed at eit fritak frå forbodet i dette tilfellet vil kunne få konsekvensar for vidare planarbeid, og presiserer at vi ikkje kan gi fritak frå forbodet som bind vidare planlegging av området.*

*Vidare er administrasjonen ikkje einig i at tiltaket ikkje kan få konsekvensar for tilsvarande søknadar. Eit fritak i denne saka vil uthole forbodet og skape uheldig presedens for tilsvarande søknadar.*

*På bakgrunn av dette finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gje fritak frå bygge- og deleforbodet datert 19.2.2019, i sak 16/2019, ikkje er oppfylt, jf. pbl § 13-1 tredje ledd.*

Rådmannen har tidlegare vore positive til å gi fritak frå bygge- og deleforbodet i to tilfelle, til søknad om oppføring av bustadar innanfor allereie regulerte område. Grunngevnaden for dette er at arealet er kjøpt ferdig regulert, noko som inneber at grunneigar i større grad har ei berettiga forventning om å kunne bygge på tomten enn grunneigar av uregulert areal.

Når det gjeld fritaka som kommunen allereie har gjeve, skriv klagar sjølv at desse har medført ei utfordring for vidare planarbeid. Rådmannen viser til at dette er eit argument som talar i mot å gje fleire fritak før områdereguleringsplanen er vedteken.

Klagar skriv også følgjande: «Utbyggjar har sikra nok område til at justering av trasè også er uproblematisk.» Rådmannen viser til at sjølv om det er inngått samarbeidsavtale om utarbeiding av områdeplanen, har kommunen det formelle ansvaret for planprosess og innhald. Planen gjev grunnlag for gjennomføring først når den er vedteken.

Rådmannen har vist til registrerte naturtypar på eigedomen. Det er ikkje sikkert at dette vil få betydning for utbygging på eigedomen, men vi held fast med at dette må avklarast i plan før det kan opnast for bygging.

På bakgrunn av det ovannemnde held rådmannen fast ved at det ikkje er grunnlag for å gi fritak frå gjeldande bygge- og deleforbod for det omsøkte tiltaket på gbnr. 22/16.

For det tilfellet at Utval for drift og utvikling er positive til å gi fritak frå gjeldande bygge- og delforbod, må utvalet også ta stilling til om det er grunnlag for å gi fritak eller dispensasjon frå gjeldande plankrav i KPA.

- Fritak frå plankrav:

Planføresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel (KPA) set krav til regulering av areal satt av til framtidig bygg og anlegg før det kan gis løyve til oppføring av tiltak. Den omsøkte eigedomen er omfatta av plankravet.

Planføresegn 2.1.1 a) opnar for at kommunen kan gi fritak frå plankravet for tiltak som krev ansvar etter pbl § 20-3, men som ikkje medfører fortetting. Ingen har dermed krav på fritak sjølv om føresegna opnar for det.

Føresegn 2.1.1 b) legg til grunn at plankravet ikkje er til hinder for oppføring av garasje som omsøkt.

Det er her søkt om løyve til riving av bustad og oppføring av ny bustad og garasje. Viss eigedomen ikkje var omfatta av bygge- og deleforbodet, ville ein kunne bygge garasje på eigedomen utan at

plankravet gjorde seg gjeldande, jf. planføresegn 2.1.1 b). Planføresegn 2.1.1 a) gir heimel for fritak til oppføring av bustaden, då den krev ansvar etter pbl § 20-3, men ikkje medfører fortetting. Rådmannen viser til at tiltakshavar ikkje har krav på å få fritak sjølv om føresegn 2.1.1 a) opnar for det. Ettersom det er pågåande planarbeid i området, finn rådmannen ikkje grunnlag for å gi fritak som omsøkt.

- Dispensasjon frå plankrav:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Ettersom den omsøkte eigedomen er bebygd med ein bustad i dag, som ein ønskjer å rive for å bygge ny bustad, kan ikkje rådmannen sjå at plankravet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon som omsøkt. Vi kan likevel ikkje sjå at det er lagt fram fordelar som er «klart» større enn ulempene ved å gi dispensasjon frå plankravet. Vi viser i den samanheng til at området er under regulering, og utbygging på den omsøkte eigedomen vert vurdert i planen. Det bør dermed ikkje opnast for utbygging som kan få konsekvensar for planlegginga.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at vilkåra får å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) held fast ved rådmannen si vurdering, og ikkje gir fritak frå bygge- og deleforbodet og fritak/dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel, går saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU gir dispensasjon frå plankravet, må vedtaket sendast til sektormyndede som skal vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Viss vedtaket vert klaga på, går vedtaket til setjefylkesmann for endeleg avgjerd etter vurdering av politisk utval i Alver kommune.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at det er grunnlag for å gi fritak frå gjeldande bygge- og deleforbod for riving av bustad og oppføring av ny bustad og garasje på gbnr. 22/16. På bakgrunn av dette finn Utval for drift og utvikling heller ikkje grunnlag for å gi fritak eller dispensasjon for gjeldande plankrav i kommuneplanen sin arealdel. Klaga vert difor ikkje teke til følgje.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.»

### **Utval for drift og utvikling - 104/2019**

#### **UDU - behandling:**

Fredrik Seliussen, H hadde varsla at han ville ha sin habilitet vurdert då han er dagleg leiar i Furefjellet AS, som i eit privat-offentleg-samarbeid, utvikler områdeplan for Dalstø-Mjåtveitstø sammen med Meland kommune.

Fredrik Seliussen gjekk frå ved handsaming av habilitetsspørsmålet.

Terje Larsen, H, tok sete ved handsaming av saka.

Det kom framlegg om at Fredrik Seliussen vart erklært inhabil i saka.

#### **Avrøysting:**

**Med tilvisning til forvaltningslova § 6 e)2. vart Fredrik Seliussen samrøystes erklært inhabil.**

Terje Larsen tok del i handsaming av saka.

#### **Framlegg til vedtak frå Mabel Johansen, H:**

Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at søknad om riving av bustad og garasje på **GBNR 22/16** vil få konsekvensar for plassering av teknisk infrastruktur i områdeplanen og gjev søkjar medhald i klagen.

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for riving av eksisterande bolig og oppføring av ny bolig og garasje på GBNR 22/6, i henhold til innsendt byggesøknad.

Utval for drift og utvikling gjev også fritak og dispensasjon for gjeldande plankrav i kommuneplanens arealdel. Det vert vist til opplysningar i saka og argumenta frå klager som grunngjeving av vedtaket.

#### **Avrøysting:**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 1 røyster for, (SP), 8 røyster mot, og fall.**

**Framlegg til vedtak frå Mabel Johansen fekk 8 røyster for, (2 AP, 2 H, 1 KrF, 1 FrP, 1 MDG, 1 Uavh), 1 røyst mot, og er såleis vedteke.**

#### **UDU - vedtak:**

Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at søknad om riving av bustad og garasje på **GBNR 22/16** vil få konsekvensar for plassering av tenisk infrastruktur i områdeplanen og gjev søkjar medhald i klagen.

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå bygge- og deleforbod, vedteke 19.02.2019, i sak 16/2019, for riving av eksisterande bolig og oppføring av ny bolig og garasje på GBNR 22/6, i henhold til innsendt byggesøknad.

Utval for drift og utvikling gjev også fritak og dispensasjon for gjeldande plankrav i kommuneplanens arealdel. Det vert vist til opplysningar i saka og argumenta frå klager som grunngjeving av vedtaket.

