

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 22/52, Gbnr - 22/26, FA - L33	16/2839

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
50/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Klage over avslag på søknad om fritak og dispensasjon frå plankrav - oppretting av eigedomar for bustadoppføring, gbnr 22/52 og 22/26

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring og deling av eigedom GBNR 22/52 og 22/26 - oppretting av grunneigedom

Kart

GBNR 22/52 og 22/26 - Søknad om dispensasjon fra plankrav - Deling/arealoverføring

Uttale - Meland - GBNR 22/26, 52 - Mjåtveitstø - Arealoverføring og deling av eigedom -

Dispensasjon

Følgeskriv

Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen - Arealoverføring gnr. 22 bnr. 52

Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen - Arealoverføring gnr. 22 bnr. 52

Avslag - GBNR 22/26 og 22/52, Mjåtveitstø - Søknad om dispensasjon frå plankrav

Uttale- vurdering av delingarealoverføring Gnr 2226,52

Uttale - vurdering av deling/arealoverføring Gnr 22/26,52

Klage på vedtak - avslag om fritak frå krav reguleringsplan GBNR 22/26 og 22/52

22-52 1_1000(314783)

22-52 1_3000(314784)

Oversiktsutsnitt(314997)(1)

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune av slo gjennom vedtak datert 08.05.2017, DS-109/2017, søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA) i medhald av plan- og bygningslova § 19-2. Vedtaket innebar òg avslag på krav om fritak frå plankrav i medhald av føresegn 2.1.1.a til kommuneplanen sin arealdel (fritak frå plankrav ved fortetting av resteigedomar i område som i vesentleg grad er utbygd utan plan).

Samla sett inneber søknaden oppretting av 2 nye matrikkeleiningar for bustadoppføring, samt ein resteigedom som skal behalde det opphavlege gbnr 22/52. Sjølve delingssøknaden blir behandla av administrasjonen etter avklaring av spørsmåla om fritak frå plankrav / dispensasjon.

Grunngjeving for klagen:

Avslaget blei påklaga gjennom brev frå HKH Bygg og Eigedom AS datert 18.05.2017. Prinsipalt gjeld klagen kravet om fritak frå plankrav, subsidiært dispensasjonsvurderinga.

Fritak frå plankrav:

- Det er grunnlag for å frita tiltaket (frådeling av to bustadeigedomar og oppføring av to bueiningar på desse) frå plankravet i medhald av føresegn 2.1.1.a til KPA. Dette fordi:
 - området ligg til rette for fortetting
 - området er vesentleg utbygd utan reguleringsplan
 - området er tilrettelagt med veg, vatn og avløp
 - området skal utbyggast med 2 einingar
- Tiltakshavar trur ikkje administrasjonen har handsama saker med heimel i føresegn 2.1.1.a tidlegare fordi denne føresegna var ny i kommuneplanen i 2015.
- Det er misvisande å vise til kart som syner det aktuelle området saman med dei store områda B_9 og B_8 som grunngjeving for at området ikkje er vesentleg utbygd utan plan.
- Når reguleringsplan på naboeigedom for delar av B_8 blir vedtatt, vil det omsøkte området ligge igjen som ein uregulert restparsell av B_8, som då vil passe betre inn i administrasjonen sine vilkår for unntak.
- Administrasjonen definerer området for bruk av punkt 2.1.1.a for snevert. Formålet med fritaksheimelen er at det i avsette byggeområde som er bebygd, og der det elles ligg til rette for fortetting, skal kunne tillatast nokre nye einingar utan å gå vegen om ein kostbar og tidkrevjande reguleringsplan. Føresegn 2.1.1.a gjer at ein kan unngå dispensasjonar i desse områda.
- Føresegn 2.1.1.a kan samanliknast med område avsett i KPA til LNF-område, men der spreidd bustadbygging er tillate. Heller ikkje i spreidd-områda er det krav om utarbeiding av reguleringsplan eller dispensasjon.

Dispensasjon:

- Klagar gjer gjeldande at administrasjonen er negativ til dispensasjon som grunnhaldning, og viser til revidert plan og bygningslov som stramar inn bruken av dispensasjonar. I planskildringa til KPA punkt 3.2.1 om føresegner er det likevel uttalt at dispensasjonar kan vere nødvendig:

«Dispensasjonar frå kommuneplanen sin arealdel kan vere nødvendig sidan planen er laga på eit overordna nivå og umogleg kan fange opp alle detaljar. Det er likevel eit mål å ha færrast mogleg dispensasjonar frå kommuneplanen sin arealdel, etter at den er godkjent, då søknadsprosessane er tidkrevjande og lite føreseielege. Det er derfor lagt vekt på å formulere føresegnene til arealplanen slik at kommunen sitt ønskje for arealbruken kan gjennomførast utan mange dispensasjonar. Det vil alltid vere ein balansegang mellom detaljerte føresegner og fleksibel plan».
- Søkjar viser elles til dispensasjonssøknad datert 15.02.2017 og brev av 26.04.2017 til støtte for søknaden.
- Krav om reguleringsplan er eit unødig og omfattande krav for eit lite tiltak. Tiltaket har alle rettigheter og det er lagt til rette for veg, vatn og avlaup.
- Dersom området skal inngå i ein større reguleringsplan, slik det skal gjennomførast for område B_9, vil dette ta 3-5 år. Ein slik plan vil ikkje endre forholda som er på staden i dag, som uansett er eit naturleg bustadområde. Tiltakshavar ønskjer å kome i gang no.
- Tiltaket vil ikkje kunne vanskeleggjere planarbeidet for B_9 og restarealet på B_8. Det er lagt til rette for vegtilkomst til B_9 i den løysinga som ligg føre (gbnr 22/95).

Det blir vist til klagen i sin heilskap.

Nabovarsling:

Delingssøknaden blei nabovarsla 24.10.2016 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader. Kommunen har ikkje funne grunnlag for å stille krav om særskilt nabovarsling av dispensasjons-søknaden, jf pbl § 21-3, 2. ledd.

Høyringsuttaler og tilsvar frå tiltakshavar:

Gjennom pbl. § 19-1 er det bestemt at regionale og statlege myndigheiter skal ha høve til å uttale seg før kommunen eventuelt gir dispensasjon frå planar som vedkjem deira saksområde. Vidare følgjer det av pbl § 19-2 at kommunen ikkje bør gi dispensasjon dersom slik statleg eller regional myndigheit har rådd frå dispensasjon.

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormynde for uttale ved høyringsbrev av 17.02.2017. Både Statens vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland rådd frå dispensasjon.

SVV har gjennom skriv datert 14.03.2017 vist til at det er trong for å sjå infrastrukturen i området samla gjennom utarbeiding av reguleringsplan. Utarbeiding av reguleringsplan vil gi grunnlag for å sikre gjennomføring av nødvendige trafikksikringstiltak. Følgjande er opplyst om tilkomsten til området:

Dei omsøkte eigedomane har tilkomst frå fv. 564 via kryss med Mjåtveitmarka. Dette krysset er noko utbetra i seinare tid. Statens vegvesen vurderer dagens kryss til å vere tilstrekkeleg til dei gjeldande reguleringsplanane i området. Ved vidare utbygging vurderer vi at det er trong for passeringslomme, evt. venstresvingefelt, for å unngå at vestgåande trafikk på fv. 564 vert hindra av trafikk inn til Mjåtveitmarka. Dette har vi òg gitt merknad om ved varsel om oppstart på 2 reguleringsplanar i området.

Ettersom det er fleire prosjekter i gang og under oppstart i dette området, meiner vi at tilkomst frå fv. 564 må sjåast i samanheng. Statens vegvesen vil be om at Meland kommune samordnar dei ulike prosjekta, og vurderer utbyggingsavtale for å sikre gjennomføring av tiltak».

Fylkesmannen har gjennom skriv datert 22.02.2017 gitt følgjande grunngjeving for rådet om å ikkje gi dispensasjon [utdrag]:

«Fylkesmannen er kritisk til at større område sett av til byggeføremål vert bygd ut gjennom dispensasjonar. Slike dispensasjonar kan resultera i mindre gode planløysningar som ikkje tar høgd for heilskapleg planlegging og forvaltning. Dette gjeld både med tanke på effektiv areal- og ressursbruk, som til dømes felles infrastruktur, men også med omsyn til ivaretaking av landskapskvalitetar og estetikk. I tillegg er kommuneplanen relativt nyleg vedteken. Vi fryktar at ein vil undergrava kommuneplanen som styringsreiskap, om ein opnar opp for dispensasjon i slike saker.

Vi er såleis samde i kommunen si vurdering om at desse områda bør byggjast ut gjennom ein heil-skapleg plan. Det vil i tillegg kunne skapa presedens å starte ein praksis med fritak frå plankravet i området.»

Tiltakshavar har gjennom skriv motteke 26.04.2017 kome med tilsvar til uttalene frå sektorstyresmaktene. Tiltakshavar held fast på at omsøkt frådelling til bustadoppføring ligg innanfor det kommunen gjennom KPA føresegn 2.1.1.a kan fritak frå plankrav, og uansett at vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Høyringsuttalene og tiltakshavar sine merknader er gjennomgått i avslagsvedtaket og ligg ved saksutgreiinga. Administrasjonen viser til vedtaket for nærare opplysningar.

Vurdering

Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt areal ligg i uregulert område avsett til framtidig område for bygg og anlegg med bustadformål (B_8). I slike område gjeld krav om reguleringsplan før «tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf § 20-1 vert tillate», jf føresegn 1.2.1 til KPA. Deling og arealoverføring som omsøkt er tiltak som er omfatta av plankravet.

Kravet om fritak frå plankrav – føresegn 2.1.1.a til KPA:

På nærare vilkår kan kommunen fritta frå kravet om reguleringsplan ved fortetting av eksisterande bustadområde som «...i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan». I tillegg til at denne grunnføresetnaden må vere oppfylt, må aktuelle resteigedomar kunne knyte seg til eksisterande infrastruktur, og vere tilpassa eksisterande bygg med omsyn til mellom anna volum og utnyttingsgrad, jf KPA punkt 2.1.1.a.

I det påklaga vedtaket blei det gjort følgjande vurdering knytt til kravet om fritak frå plankrav:

«Administrasjonen held fast ved vurderinga av at vilkåra for fritak frå plankrav ikkje er tilstade for omsøkt deling/arealoverføring. Grunnføresetnaden om at fritak kan bli gitt for område som «...i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan» er ikkje oppfylt. Tiltaket krev difor dispensasjon frå plankravet, slik administrasjonen har stilt krav om, og som tiltakshavar subsidiært har fremma. Dette er i sams oppfatning i administrasjonen og spørsmålet blir ikkje vurdert å vere tvilsamt. Standpunktet har støtte gjennom uttalene frå Statens vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland.

Det er rett som tiltakshavar skriv at KPA – korkje gjennom plankart eller føresegna – inneheld nokon definisjon eller klargjering av aktuelle eigedomar/område der fritaksheimelen er aktuell. Dette er ei konkret, skjønsmessig vurdering som kommunen må gjere frå søknad til søknad. Føresegn 2.1.1a er formulert som ei 'kan' føresegn. Administrasjonen sitt generelle utgangspunkt er at dersom vilkåra for fritak er oppfylt, så bør kommunen gi fritak frå plankravet.

Det omsøkte arealet grensar mot eksisterande bustadhus på gbnr 22/26 (einebustad), 22/53 og 22/252 (vertikaldelt tomannsbustad). Desse bygga blei i følgje matrikkelen oppført i perioden 2012-2016 etter dispensasjon frå LNF-formålet i dågjeldande kommuneplan. Omsøkt tiltak vil innebere fortsetting av denne utbygginga i området av same tiltakshavar.

Fritaksheimelen er etter administrasjonen sitt syn først og fremst aktuell ved fortetting av restparsellar i uregulert område som er utbygd utan reguleringsplan. Desse områda vil typisk vere avsett som 'noverande' bustadområde i KPA og ikkje 'framtidige' bustadområde. Etter revisjon av føresegn 2.1.1.a i 2016 går denne inndelinga ikkje lengre uttrykkeleg fram av KPA. Dette var eit bevisst val fordi skilje mellom 'noverande' og 'framtidige' byggeområde ikkje alltid gav noko godt skilje frå område til område i høve til eksisterande utbyggingsgrad. Omgrepa 'noverande' og 'framtidig' blei tatt inn i KPA med det formål å synleggjere endringar frå gamal til ny kommuneplan, og ikkje etter ei konkret vurdering av om området var meir eller mindre utbygd.

I denne saka viser eit oversiktsutsnitt av KPA at ordlyden «i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan» ikkje er treffande, sjå vedlegg.

Nokre bustadhus er det i området, men areala grenser mot større, sentrale ubygde område i Meland, som kommunestyret gjennom KPA har bestemt skal utviklast gjennom reguleringsplan. Etter forslag i kommunestyret er det mellom anna aktuelt å regulere inn ny

barneskule i område B_9. Når det nærare gjeld omsyna som skal takast i vare gjennom planprosessar, blir det vist til dispensasjonsvurderinga nedanfor.

Vidare er administrasjonen usamd med tiltakshavar i at eit fritak frå plankravet i denne saka ikkje vil kunne vere retningsgivande ved behandling av framtidige søknader om frådeling og/eller bustadoppføring innanfor område B_8 og B_9. Tvert i mot vil ei slik avgjerd undergrave plankravet i KPA som kommunestyret har fastsett. Grunngevinga for kravet om fritak og utbyggingsgraden i området inneheld ikkje argumentasjon som vil vere eigna til å skilje saka frå eventuelt etterfølgjande saker i same eller liknande område».

Administrasjonen vurderer at denne grunngevinga framleis er dekkande for administrasjonen sitt syn og held fast ved at KPA føresegn 2.1.1.a ikkje gir heimel for fritak frå plankravet i denne saka.

Administrasjonen opplyser elles at rettleiing og avgjerd av spørsmål knytt til føresegn 2.1.1.a har vore oppe mange gonger etter vedtaking av kommuneplanen. På bakgrunn av erfaringar med praktisering av føresegn 2.1.1.a – og på initiativ og etter framlegg frå administrasjonen - blei ordlyden endra av kommunestyret i 2016 som nemnd i grunngevinga sitert ovanfor. Dette for å sikre ei lik og fleksibel tilnærming og praksis i kommunen. I ein rekke saker har kommunen gitt fritak frå plankrav med grunnlag i føresegna. Det vil alltid vere grensetilfelle som kan vere vanskelig å vurdere, men denne saka er ikkje eit slikt grensetilfelle.

Klagar sin samanlikning med LNF-spreidd områda er ikkje treffande. Dette er landbruks-, natur- og friluftsområde, men kor det er opna for eit konkret tal nye bueiningar innanfor eit avgrensa geografisk område som er vist i kommuneplankartet. I desse område er det opna for maksimalt 1-5 einebustader i kvart område. I områda B_8 og B_9 er det potensielt tale om fleire hundre nye bueiningar, leikeareal, skule, vegframføring, parkering mv. I slike område har kommunestyret vedteke at det skal utarbeidast reguleringsplan, noko som uansett klart følgjer av plan- og bygningslova sitt regelverk. At tiltakshavar ønskjer å gå i gang no – utan å vente på eit planarbeid – er forståeleg sett frå tiltakshavar sin ståstad. Av omsyn til likebehandling meiner administrasjonen det er viktig å oppretthalde plankravet ovanfor alle grunneigarane i området.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det blir særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd, som begge må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl. § 1-1 blir sett vesentleg til side.
2. Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Administrasjonen i Meland kommune har ingen negativ grunnhaldning til dispensasjon, slik tiltakshavar har gjort gjeldande. Gjennomgang av dispensasjonspraksis for 2016 i Meland kommune, som tidlegare er presentert for UDU i møte desember 2016, viser at denne påstanden frå tiltakshavar

objektivt sett er feil. 75-80 % av alle dispensasjonssøknadene i 2016 blei godkjent administrativt eller av UDU etter positiv innstilling frå administrasjonen.

Administrasjonen er eit forvaltningsorgan som har plikt til å forvalte eit lovverk som er vedteke av Stortinget. Stortinget har gjennom vedtaking av plan- og bygningslova § 19-2 oppstilt strenge vilkår for dispensasjon. Dertil er administrasjonen som forvaltningsorgan forplikta til å lojalt tolke og praktisere kommuneplanen slik den er vedteke av kommunestyret. Dette er demokratiet sine spelereglar og ikkje eit uttrykk for personlege haldningar hjå tilsette i administrasjonen.

I det påklaga vedtaket blei det gjort følgjande vurdering knytt til spørsmålet om dispensasjon:

«Summen av mange små dispensasjonar blei allereie i 1966 skildra som «The tyranny of small decisions» i ein artikkel av siviløkonomen Alfred E. Kahn, jf rettsdata note 549 til pbl § 19-1. Føresetnadene og vilkåra for bruk av dispensasjon blei stramma inn gjennom førebuing og vedtaking av ny plan- og bygningslov i 2010 samanlikna med 1985-lova.

Kravet om planstyrt utvikling av dei framtidige bustadområda i kommunen er tufta på ein rekke omsyn, jf pbl § 1-1 og pbl § 3-1. Planlegging skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgåver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressursar. Planlegging skal sikre openheit, medverknad og ei føreseieleg utvikling. Det skal leggast vekt på langsiktige løysingar, og konsekvensar for miljø og samfunn skal skildrast.

For større utbyggingsområde let desse omsyna seg normalt ikkje stette på ei god måte gjennom dispensasjonsbehandling. Det heng saman med at krava til behandling av reguleringsplanar er særskilt innretta mot å sikre nemnde omsyn. Vidare er det krav til bruk av plankyndig/planfagleg kompetanse ved utarbeiding av reguleringsplanar. Dertil blir større område vurdert i samanheng og ikkje gjennom stykkevis og delt utbygging.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak plankravet blir sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon. Både saksbehandlingsreglar som skal sikre gode interesseavvegingar og tryggeleik for planfaglege vurderingar før utbygging vil bli sett til side gjennom dispensasjon.

Tiltakshavar har heller ikkje påvist klart større fordelar enn ulemper ved dispensasjon. Vilåret for dispensasjon er ikkje at kommunen skal påvise konkrete ulemper, men at tiltakshavar skal dokumentere klart større fordelar. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er påvist relevante fordelar ved dispensasjon framfor å følgje kommuneplanen sitt krav om utbygging etter reguleringsplan. Det faktum at det reint praktisk let seg gjere å bygge bustader i området utan reguleringsplan er ikkje i seg sjølv tilstrekkeleg for at vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Dispensasjonssøknaden skal vurderast konkret, men kommunen må òg vurdere saka i eit større perspektiv. Dersom kommunen gir dispensasjon i føreliggjande sak, vil det vere fare for at saka vil kunne skape presedens innanfor byggjeområde B_8 og B_9. Grunngevinga i søknaden inneheld i liten grad argumentasjon som vil vere eigna til å skilje saka frå eventuelt etterfølgjande saker. Stykkevis utbygging av område B_8 og B_9 gjennom dispensasjonar er ikkje ønskjeleg, korkje ut frå arealdisponering- eller samfunnsmessige omsyn.

I tillegg har Statens vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland rådd frå dispensasjon. Kommunen bør normalt følgje sektorstyresmaktene sine råd, jf pbl § 19-1, dersom desse er tufta på ei konkret og sakleg vurdering. Kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å overprøve dei faglege vurderingane som har kome til uttrykk gjennom desse høyringsfråsegnene».

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 08.05.2017, DS-109/2017 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 50/2017

UDU - behandling:

Fredrik Seliussen, H, var ugild ved handsaming av saka. Merethe Neverdal Skarsvåg møtte som vara.

Utvalet var på eiga synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak i møtet:

«På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følgje.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel om utarbeiding av reguleringsplan for gbnr 22/52-22/26 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag - DS sak 109/2017 - blir oppheva.

UDU finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at oppretting av to bustadparsellar på gbnr 22/52-22/26 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Tomtene ligg i utkanten av B8;
- Tiltaket er ikkje til hinder for seinare utbygging av regulert areal B8 og B9;
- Eksisterande infrastruktur kan nyttast.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 24.11.2016 (arealoverføring og deling) og 16.02.2017 (dispensasjon)»

Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette etter pbl. kap.20.

Saka vert oversendt til statlege og regionale mynde for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin

Ved røysting fekk rådmannen sitt framlegg til vedtak 0 røyster for, 8 i mot og fall.

Framlegg til vedtak i møtet fekk 8 røyster for, 0 i mot og er såleis samrøystes vedteke.

UDU - vedtak samrøystes:

«På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følgje.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel om utarbeiding av reguleringsplan for gbnr 22/52-22/26 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag - DS sak 109/2017 - blir oppheva.

UDU finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at oppretting av to bustadparsellar på gbnr 22/52-22/26 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Tomtene ligg i utkanten av B8;
- Tiltaket er ikkje til hinder for seinare utbygging av regulert areal B8 og B9;
- Eksisterande infrastruktur kan nyttast.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 24.11.2016 (arealoverføring og deling) og 16.02.2017 (dispensasjon)»

Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette etter pbl. kap.20.

Saka vert oversendt til statlege og regionale mynde for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin.