



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 18.01.2023
Møtestad: Helsehuset, møterom Nordhordland
Møtetid: 08:40 - 17:00

Eventuelle forfall må meldast til <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/politikk/melde-forfall-til-politiske-mote/>

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaring:

Kl. 08:40 Avreise frå Helsehuset
kl. 09:00 Sak 004/23 Eknes indre

Kl. 10:00 Møtestart

Orienteringar:

1. Status Områdeplaner i prosess og reguleringsplan for Alversund bru – v/Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse og Trude Langedal-rådgjevar Plan og analyse
2. Status Kommuneplanen sin arealdel for Alver – v/Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar Plan og analyse

Sakliste

Saknr	Tittel
001/23	Godkjenning av innkalling og sakliste
002/23	Godkjenning av møteprotokoll – 07.12.2022
003/23	Delegerte saker
004/23	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen for oppføring av bod - 238/26 Eknes indre
005/23	Klage på vilkår i løyve om å godkjenne gangveg som gangtilkomst til fritidsbustad gbnr 84/25 med storleik 1,5 *18 meter - gbnr 84/4 Kvalvågnes
006/23	Påstand om inhabilitet for APM utvalsleiar - Vedtak om dispensasjon frå pbl. § 29-4 samt løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa på vilkår - gbnr 322/111 Mjåtveit
007/23	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå regulert utnytingsgrad for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg - gbnr 323/468

	Frekhaug
008/23	Klage på vedtak om dispensasjon frå byggjegrense i 100 meters beltet langs sjøen, arealføremålet LNF og krav om parkering for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes
009/23	Klage på gjeve ferdigattest for to av tre støttemurar til einebustad- gbnr 428/127 Kvalheim Nedre
010/23	Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet, føresegn 3.2 i kommunedelplanen sin arealdel for Meland samt avslag på søknad om etablering av veg - gbnr 351/1 Landsvik
011/23	Klage på vedtak om å ta klagen på avslag på søknad om dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4 for etablering av veg til følgje - gbnr 351/1 Landsvik
012/23	Klagesak på reguleringsplan for fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad
013/23	Meldingar og orienteringar til APM - 18.01.2023

9. januar 2023

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv:

<arkivID><jpID> FE-033

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

09.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
001/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv:

<arkivID><jpID> FE-033

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

02.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
002/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

08.12.2022

Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 07.12.2022

1848566



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 07.12.2022
Møtestad: Helsehuset, møterom Nordhordland
Møtetid: 08:50 - 13:15

Synfaringar:

- Sak 148/22 og 149/22 Mjåtveitstø
- Sak 150/22 Sauvågen

Møtestart kl. 10:45

- Anne Grete Eide-Ap leia møtet i leiar Malin Andvik-Krf sitt fråvær.
- Utvalet valgte samrøystes Jogeir Romarheim-Krf til nestleiar i møtet.

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Henning Fyllingsnes	H	Medlem
Jogeir Romarheim	KRF	Medlem
Anne Grete Eide	AP	Nestleiar
Vigdis Villanger	SP	Medlem
Kenneth Taule Murberg	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	H	Medlem
Ståle Hopland	UAVH	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Malin Helene Andvik	KRF	Utvalsleiar

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Jon Vidar Sakseide	KRF	Malin Helene Andvik

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Are Frøysland Grande-avdelingsleiar Arealforvaltning, Eirik Berntsen-avdelingsleiar Miljø og tilsyn, Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan og analyse, Ingrid Raniseth-rådgjevar Arealforvaltning, Irene Wilhelmsen-ingeniør Veg, samferdsel og VA forvaltning, Lennart Falkenberg-Arell-rådgjevar Plan og byggesak, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Nora Gjerde-politisk sekretariat.

Sakliste

Saknr	Tittel
145/22	Godkjenning av innkalling og sakliste
146/22	Godkjenning av møteprotokoll
147/22	Delegerte saker
148/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit
149/22	Klage på avslag på søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit
150/22	1 ghs - Offentleg ettersyn & høyring - Detaljreguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn, gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003
151/22	Saksframlegg - Søknad om trafiksikringsmidlar frå Vestland fylkeskommune
152/22	Detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. PlanID 1263-201902 - 2. gongs handsaming
153/22	Forslag til detaljregulering for Åtun, gbnr. 108/61 - 1. gongs handsaming
154/22	Søknad om dispensasjon frå rekkjefølgjekrav for bruksendring til restaurant - gbnr 188/345 Gjervik ytre
155/22	Klage på avslag på søknad om igangsetjingsløyve for delar av tiltaket - gbnr 99/4 Våge
156/22	Klage på delar av vedtak om løyve til terrenginngrep veg, mur og planering - gbnr 99/4 Våge
157/22	Klage på innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 99/4 Våge
158/22	Klage på løyve til riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad – gbnr 428/75 Kvalheim nedre
159/22	Klage på planvedtak på vilkår om å sikre trygg veg fram til undergang samt dialog om etablering av landbruksundergang - Reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg - PlanID 1263-201804
160/22	Klage på reguleringsplan for Fv.57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad
161/22	Klage på vedteken detaljreguleringsplan med alternativ A2 + B3 for fv. 564 Fløksand - Vikebø - PlanID 1256-20160010
162/22	Interkommunal plan for sjøareal i Nordhordland - Alver kommune - Høyringsuttale
163/22	Meldingar og orienteringar til APM - 07.12.2022

145/22: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Endring rekkefølge saksliste: 145-150, 153, 160, 151, 152, 154-159, 161, 162, 163/22.

Ellers ingen merknader, samrøyses.

APM- 145/22 Vedtak:

Innkalling og saksliste vert godkjent.

146/22: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Møteprotokoll frå møte - 09.11.2022 vert godkjent, samrøystes.

APM- 146/22 Vedtak:

Møteprotokoll frå møte - 09.11.2022 er godkjent.

147/22: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 147/22 Vedtak:

Meldinga vart teke til orientering

148/22: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert ikkje teke til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4, samt søknad om

løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert teken til følgje.

Tidlegare vedtak med saknr. 717/22, datert 12.07.2022 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova sin § 29-4 for oppføring av omsøkt mur langs nabogrense på følgjande vilkår:

- Betongmuren skal verta kledd med ståande kledning med brun farge som passar med fargen på godkjent garasje.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av omsøkt mur.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense godkjent.
- Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

Grunngjeving for vedtaket:

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak 4 meters grensa mot nabo gjeve i pbl sin § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Det vert her vektlagt at muren på 16 meter i lengde går i eit kupert terreng, og at det er ein knekk på omsøkt mur der betong -og gråsteinsmuren skal møtast. På den delen av muren som er i betong ligg størstedelen av muren på baksida av ein fjellknaus, og den delen av betongmuren som er synleg frå 322/46 er ca. 1,2 meter høg. Dette gjer at lengde på muren ikkje vil verta oppfatta som ein lang mur på 16 meter frå naboeigedomen gnr 322 bnr 46. Vidare vert det vektlagt at naboeigedomen ikkje vil få redusert sol eller utsikt på grunn av omsøkt mur, og at snitthøgden på gråsteinsmuren berre vil vera cirka 1,4 meter. Når det går ei tid vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekkja av vegetasjon, og knapt bli synleg frå sentrale deler av naboeigedomen.

Utvalet vil og visa til at omsøkt mur vil medføra at gnr 322 bnr 111 vil få om lag 65 m² meir nyttbart areal, og at det vil medføra at tomte får eit betre uteareal, mellom anna vil det verta lettare å gå rundt bustaden.

At betongmuren også skal verta kledd med ståande kledning med brun farge, vil og medføra at denne delen av muren vil danna ein heilskap saman med den godkjente garasjen. Utvalet vel å leggja dette inn som eit vilkår for å gje dispensasjon.

Vidare kan utvalet ikkje sjå at omsøkt mur vil utfordra framtidig regulering av området på noko vis, sidan muren ligg inntil ein godkjent bustad, og vil danna eit naturleg skilje mellom to bustadtomter. Vidare vert det vist til at tiltaket er eit mindre utbyggingstiltak, jf pbl sin § 11-10.

Det er difor utvalet si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå 4-metersregelen gjeve i pbl sin § 29-4 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt mur langs nabogrensa er oppfylt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 148/22 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4, samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert teken til følgje.

Tidlegare vedtak med saknr. 717/22, datert 12.07.2022 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova sin § 29-4 for oppføring av omsøkt mur langs nabogrense på følgjande vilkår:

- Betongmuren skal verta kledd med ståande kledning med brun farge som passar med fargen på godkjent garasje.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av omsøkt mur.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense godkjent.
- Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

Grunngjeving for vedtaket:

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak 4 meters grensa mot nabo gjeve i pbl sin § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Det vert her vektlagt at muren på 16 meter i lengde går i eit kupert terreng, og at det er ein knekk på omsøkt mur der betong -og gråsteinsmuren skal møtast. På den delen av muren som er i betong ligg størstedelen av muren på baksida av ein fjellknaus, og den delen av betongmuren som er synleg frå 322/46 er ca. 1,2 meter høg. Dette gjer at lengde på muren ikkje vil verta oppfatta som ein lang mur på 16 meter frå naboeigedomen gnr 322 bnr 46.

Vidare vert det vektlagt at naboeigedomen ikkje vil få redusert sol eller utsikt på grunn av omsøkt mur, og at snitthøgden på gråsteinsmuren berre vil vera cirka 1,4 meter. Når det går ei tid vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekkja av vegetasjon, og knapt bli synleg frå sentrale deler av naboeigedomen.

Utvalet vil og visa til at omsøkt mur vil medføra at gnr 322 bnr 111 vil få om lag 65 m2 meir nyttbart areal, og at det vil medføra at tomte får eit betre uteareal, mellom anna vil det verta lettare å gå rundt bustaden.

At betongmuren også skal verta kledd med ståande kledning med brun farge, vil og medføra at denne delen av muren vil danne ein heilskap saman med den godkjente garasjen. Utvalet vel å leggja dette inn som eit vilkår for å gje dispensasjon.

Vidare kan utvalet ikkje sjå at omsøkt mur vil utfordra framtidig regulering av området på noko vis, sidan muren ligg inntil ein godkjent bustad, og vil danna eit naturleg skilje mellom to bustadtomter. Vidare vert det vist til at tiltaket er eit mindre utbyggingstiltak, jf pbl sin § 11-10.

Det er difor utvalet si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå 4-metersregelen gjeve i pbl sin § 29-4 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt mur langs nabogrensa er oppfylt.

149/22: Klage på avslag på søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen, frå tiltakshavar og heimelshavar av gbnr 322/111, vert ikkje teke til følgje.

Vedtak i sak 22/3672 med saknr. 797/22, datert 21.07.2022 og sendt ut den 31.08.2022, om klage på avslag på søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan – og bygningslova §§11-9 nr.1 og 11-10 nr.1 og kommunedelplan (KDP) til Meland pkt. 1.2.1.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Dispensasjon: Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre. Eigedommen ligg i område som er avsett til bustader, og det er knytt plankrav til tiltak på noverande bustader, jf. KP Meland § 1.2.1.

Tiltak på noverande tomt skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad om løyve etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate. Det kan gjerast unntak frå plankrav i KP Meland, jf. punkt 2.1.1 a, dersom tiltaket ligg i område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan.

Omsøkt tiltak ligg i område som ikkje kan karakteriserast som i vesentleg grad utbygd, og APM har vurdert med at tiltaket soleis ikkje er unntatt frå plankravet. Det primære formålet med ein reguleringsplan er at planen skal avklare hovudstrukturane og prinsipp for bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader i et område, og/ eller legge rammer for vidare detaljering. Plantypen skal mellom anna brukast når kommunen ser seg tent med å sjå eit større område i samanheng. Kommunen si vurdering er at tiltakets art og omfang ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak føreseigna det vert dispensert frå knytt til krav om at tiltaket skal inngå i ein reguleringsplan. Ei heller kan me sjå at tiltaket på nokon måte råkar framtidige planar for området eller andre interesser, ved at det vert gitt dispensasjon for for deling og oppretting av ny grunneigedom.

VEDTAK Klagen vert teke til følgje og det vert gjeve dispensasjon frå plankrav, jf. pbl § 11-9, nr.1/ KP Meland, føresegn 1.2.1. Det vert vidare gjeve delingsløyve i medhald av pbl § 20-1

på følgjande vilkår:

1.Vatn – avløp samt tilkomst og avkjørsel vert sikra før pasell 2 jf §§27-1-27-2 før løyve til frådelling kan gis

2 Dei privatrettslige erklæringane må tinglysast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnbok

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 149/22 Vedtak:

Dispensasjon: Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra. Eigedomen ligg i område som er avsett til bustader, og det er knytt plankrav til tiltak på noverande bustader, jf. KP Meland § 1.2.1.

Tiltak på noverande tomt skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad om løyve etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate. Det kan gjerast unntak frå plankrav i KP Meland, jf. punkt 2.1.1 a, dersom tiltaket ligg i område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan.

Omsøkt tiltak ligg i område som ikkje kan karakteriserast som i vesentleg grad utbygd, og APM har vurdert med at tiltaket soleis ikkje er unntatt frå plankravet. Det primære formålet med ein reguleringsplan er at planen skal avklare hovudstrukturane og prinsipp for bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader i et område, og/ eller legge rammer for vidare detaljering. Plantypen skal mellom anna brukast når kommunen ser seg tent med å sjå eit større område i samanheng. Kommunen si vurdering er at tiltakets art og omfang ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak føreseigna det vert dispensert frå knytt til krav om at tiltaket skal inngå i ein reguleringsplan. Ei heller kan me sjå at tiltaket på nokon måte råkar framtidige planar for området eller andre interesser, ved at det vert gitt dispensasjon for for deling og oppretting av ny grunneigedom.

VEDTAK Klagen vert teke til følgje og det vert gjeve dispensasjon frå plankrav, jf. pbl § 11-9, nr.1/ KP Meland, føresegn 1.2.1. Det vert vidare gjeve delingsløyve i medhald av pbl § 20-1

på følgjande vilkår:

1.Vatn – avløp samt tilkomst og avkjørsel vert sikra før pasell 2 jf §§27-1-27-2 før løyve til frådelling kan gis

2 Dei privatretslige erklæringane må tinglysast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnbok

150/22: 1 ghs - Offentleg ettersyn & høyring - Detaljreguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn, gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø ut forslag til reguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003, vist på plankart sist datert 28.10.2022, med tilhøyrande føresegnar datert 31.10.2022 til offentlig ettersyn og høyring på vilkår om at fram mot 2 ghs vert følgjande endringar gjort i planforslaget:

- 1. Det må utformast føresegn som sikra at det opparbeidast vegetasjonsskjerm i tråd med KDP krav 3.1.5 b), der det plantast stadeigne buskar og trær langs front fylling og langs kommunal veg for å dempa innsyn mot næringsområde. Tiltaket må og teiknast inn i illustrasjonsplan.».*

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 150/22 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø ut forslag til reguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003, vist på plankart sist datert 28.10.2022, med tilhøyrande føresegner datert 31.10.2022 til offentleg ettersyn og høyring på vilkår om at fram mot 2 ghs vert følgjande endringar gjort i planforslaget:

- 1. Det må utformast føresegn som sikra at det opparbeidast vegetasjonsskjerm i tråd med KDP krav 3.1.5 b), der det plantast stadeigne buskar og trær langs front fylling og langs kommunal veg for å dempa innsyn mot næringsområde. Tiltaket må og teiknast inn i illustrasjonsplan.».*

151/22: Saksframlegg - Søknad om trafikksikringsmidlar frå Vestland fylkeskommune**Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

Kommunestyret godkjenner at det vert søkt om tilskot frå Vestland fylkeskommune sine trafikksikringsmidlar til å dekke inntil 50% av kostnadene som er stipulert for tiltaka som er lista opp i saksutgreiinga. Kommunal eigendel blir dekkja av investeringsbudsjettet for trafikksikringstiltak i 2023. Kommunen dekkjer evt overskytande kostnad etter anbodsinnhenting.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:**Behandling:**

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 151/22 Vedtak:**Innstilling i APM - 07.12.2022:**

Kommunestyret godkjenner at det vert søkt om tilskot frå Vestland fylkeskommune sine trafikksikringsmidlar til å dekke inntil 50% av kostnadene som er stipulert for tiltaka som er lista opp i saksutgreiinga. Kommunal eigendel blir dekkja av investeringsbudsjettet for trafikksikringstiltak i 2023. Kommunen dekkjer evt overskytande kostnad etter

anbodsinnhenting.

152/22: Detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. PlanID 1263-201902 - 2. gongs handsaming

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Birkelundstunet, PlanID 1263-201902, som vist på plankart sist datert 16.06.2022 og med føresegner av revisjonsdato 10.10.2022.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 152/22 Vedtak:

Innstilling i APM - 07.12.2022:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Birkelundstunet, PlanID 1263-201902, som vist på plankart sist datert 16.06.2022 og med føresegner av revisjonsdato 10.10.2022.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

153/22: Forslag til detaljregulering for Åtun, gbnr. 108/61 - 1. gongs handsaming

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Åtun, gnr.108, bnr. 61 mfl. Plan-id 4631 2021 004, vist på plankart sist datert 26.10.2022, med tilhøyrande føresegner datert 25.10.2022.

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn skal det ligge føre illustrasjonar/fotomontasje som syner tiltakets verknad på Den Trondhjemske postveg.

Utval for areal, plan og miljø ber om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vert sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- Det vert tilrådd å gjere grep for bryte opp fasaden på bygga.
- Det må gjerast ei vurdering av solforhold og kvalitet på felles og privat uteopphaldsareal.
- Føresegna som gjeld rekkefølgekrav for opparbeiding av leikeareal må detaljerast.
- Det bør stillast krav til at ein viss prosentdel av bueiningane må vere universelt utforma og at trinnfrie løysingar mellom uteareala skal etterstrebast».

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 153/22 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Åtun, gnr.108, bnr. 61 mfl. Plan-id 4631 2021 004, vist på plankart sist datert

26.10.2022, med tilhøyrande føresegner datert 25.10.2022.

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn skal det ligge føre illustrasjonar/fotomontasje som syner tiltakets verknad på Den Trondhjemske postveg.

Utval for areal, plan og miljø ber om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vert sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- Det vert tilrådd å gjere grep for bryte opp fasaden på bygga.
- Det må gjerast ei vurdering av solforhold og kvalitet på felles og privat uteopphaldsareal.
- Føresegna som gjeld rekkefølgekrav for opparbeiding av leikeareal må detaljerast.
- Det bør stillast krav til at ein viss prosentdel av bueiningane må vere universelt utforma og at trinnfrie løysingar mellom uteareala skal etterstrebast».

154/22: Søknad om dispensasjon frå rekkjefølgjekrav for bruksendring til restaurant - gbnr 188/345 Gjervik ytre

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4 (2) og rekkjefølgjekrav i områdeplan for Knarvik senter føresegn 2.1.1 for fasadeendring og bruksendring frå kontor til restaurant på eigedommen gbnr 188/345.

Søknad om løyve til bruksendring og fasadeendring etter plan- og bygningslova jf. § 20-1 blir handsama administrativt i eige vedtak.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell dispensasjonsløyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 154/22 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4 (2) og rekkjefølgjekrav i områdeplan for Knarvik senter føresegn 2.1.1 for fasadeendring og bruksendring frå kontor til restaurant på eigedommen gbnr 188/345.

Søknad om løyve til bruksendring og fasadeendring etter plan- og bygningslova jf. § 20-1 blir handsama administrativt i eige vedtak.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell dispensasjonsløyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

155/22: Klage på avslag på søknad om igangsetjingsløyve for delar av tiltaket - gbnr 99/4 Våge

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Tiltakshavar sin klage på avslått søknad om igangsetjingsløyve, datert 28.10.2022 i sak 21/3088, vert ikkje teke til følge.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 155/22 Vedtak:

Tiltakshavar sin klage på avslått søknad om igangsetjingsløyve, datert 28.10.2022 i sak 21/3088, vert ikkje teke til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

**156/22: Klage på delar av vedtak om løyve til terrenginngrep veg, mur og planering
- gbnr 99/4 Våge**

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå nabo i sak 21/10678, datert 01.07.2022, vert ikkje teke til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 156/22 Vedtak:

Klagen i frå nabo i sak 21/10678, datert 01.07.2022, vert ikkje teke til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

157/22: Klage på innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 99/4 Våge

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå nabo, Elin og Henry Fanebust, på vedtak om innvilga konsesjon for overtaking av eigedom – gbnr 99/4 Våge, sak 20/15618 med saknr. 760/22, datert 06.07.2022, vert avvist grunna manglande klageinteresse.

Vedtaket om avvisning er eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Grunngjevinga er at avgjerda om å avvise klagen avgjer rettar og pliktar til klagar.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §§33 og 28, jf. konsesjonslova §§2, 9 og 11.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 157/22 Vedtak:

Klagen frå nabo, Elin og Henry Fanebust, på vedtak om innvilga konsesjon for overtaking av eigedom – gbnr 99/4 Våge, sak 20/15618 med saknr. 760/22, datert 06.07.2022, vert avvist grunna manglande klageinteresse.

Vedtaket om avvisning er eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Grunngevinga er at avgjerda om å avvise klagen avgjer rettar og pliktar til klagar.

Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §§33 og 28, jf. konsesjonslova §§2, 9 og 11.

158/22: Klage på løyve til riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad – gbnr 428/75 Kvalheim nedre

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå nabo i sak 22/4082 med saknr. 785/22, datert 15.08.2022, om løyve til riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad – gbnr 428/75 Kvalheim nedre, vert ikkje teke til følgje.

Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§27-1, 27-2 og 21-6.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 158/22 Vedtak:

Klagen frå nabo i sak 22/4082 med saknr. 785/22, datert 15.08.2022, om løyve til riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad – gbnr 428/75 Kvalheim nedre, vert ikkje teke til følgje.

Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§27-1, 27-2 og 21-6.

159/22: Klage på planvedtak på vilkår om å sikre trygg veg fram til undergang samt dialog om etablering av landbruksundergang - Reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg - PlanID 1263-201804

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå Statens Vegvesen i sak 20/1999 på Alver kommunestyre sitt vedtak – KO-068/22, datert 19.05.2022, vert teke til følgje.

Vedtak om at «Plan godkjennes på vilkår av at: Mjuke trafikkantar frå Fyllingsnesvegen mot E39 må sikrast trygg veg fram til undegang i plan. Kommunestyret ber SVV om å gå i dialog for å etablere ein landbruksundergang ved det vestlige Fyllingsneskrysset», vert gjort om.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

“Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg, PlanID 1263-201804, som vist på plankart sist datert 22.01.21 og med føresegner av revisjonsdato 21.05.21.”

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §34, jf. §33 og plan- og bygningslova §12-12.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 159/22 Vedtak:

Klagen frå Statens Vegvesen i sak 20/1999 på Alver kommunestyre sitt vedtak – KO-068/22, datert 19.05.2022, vert teke til følgje.

Vedtak om at «Plan godkjennes på vilkår av at: Mjuke trafikkantar frå Fyllingsnesvegen mot E39 må sikrast trygg veg fram til undegang i plan. Kommunestyret ber SVV om å gå i dialog for å etablere ein landbruksundergang ved det vestlige Fyllingsneskrysset», vert gjort om.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

“Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg, PlanID 1263-201804, som vist på plankart sist datert 22.01.21 og med føresegner av revisjonsdato 21.05.21.”

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §34, jf. §33 og plan- og bygningslova §12-12.

160/22: Klage på reguleringsplan for Fv.57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagene i sak 20/1203 på vedtak med saknr. 038/22, datert 07.04.2022, om godkjenning av framlegg til reguleringsplan for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad frå Alver kommunestyre, vert ikkje teke til følgje.

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 07.09.2022:

Behandling:

Utvalet var på 5 synfaringar i saka før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Tøft-V:

APM utset saka og ber om meir informasjon for å få svar på konkrete spørsmål frå dei instanser/fagmiljøa som har laga planen. Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 108/22 Vedtak:

APM utset saka og ber om meir informasjon for å få svar på konkrete spørsmål frå dei instanser/fagmiljøa som har laga planen.

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Behandling:

Orientering til saka v/Kari Veseth Kinden frå Vestland fylkeskommune (deltok via teams)

Framlegg frå Vigdis Villanger-Sp:

APM ber om at det vert laga reguleringsplan langs den kommunale Hopevegen med formål om å få regulert fortau fram til Mongstadkrysset.

Vidare ber me om at det i det seinare byggeplanarbeid vert sett på optimalisering av avkøyringar, tilkomstvegar og tilkomstvegar til landbruket (ved gnr 118/1).

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 136/22 Vedtak:

APM ber om at det vert laga reguleringsplan langs den kommunale Hopevegen med formål om å få regulert fortau fram til Mongstadkrysset.

Vidare ber me om at det i det seinare byggeplanarbeid vert sett på optimalisering av avkøyringar, tilkomstvegar og tilkomstvegar til landbruket (ved gnr 118/1).

Alver kommunestyre 24.11.2022:**Behandling:**

Laila Bjørge-SP stilte spørsmål om habilitet då ho har deltatt som saksbehandlar i denne saka. Kommunestyret gjorde samrøystes vedtak om at ho er inhabil i denne saka. L.Bjørge deltok ikkje under handsaming av saka.

Framlegg frå I.Fjeldsbø-H:

Saken blir sendt tilbake til utval for areal, plan og miljø for ny vurdering
Framlegget vart samrøystes vedteke.

KO- 155/22 Vedtak:

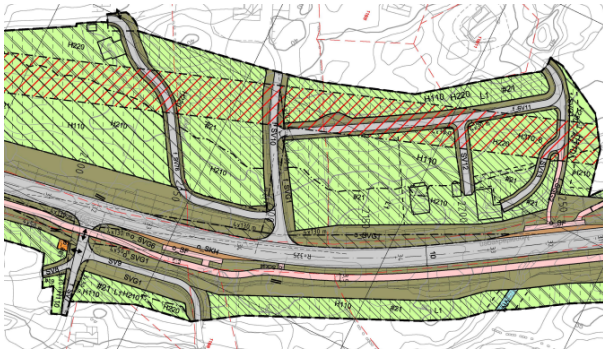
Saken blir sendt tilbake til utval for areal, plan og miljø for ny vurdering

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:**Behandling:****Framlegg frå Vigdis Villanger-Sp:**

Følgjande klager i sak 20/1203 på vedtak med saknr. 038/22, datert 07.04.2022, om godkjenning av framlegg til reguleringsplan for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad frå Alver kommunestyre, vert tekne delvis til følgje.

1. Olav Kåre Tykhelle representert av Advokatfirmaet Harris – gbnr 118/ 1.

Klagen vert delvis teken til følgje ved at det vert lagt inn eit føresegnsområde (bestemmelsesområde) på plankartet med teikningsutsnitt 003, vist på figur nedunder:



I føresegnene i eige punkt til dette føresegnsområdet skal det stå:
Innanfor føresegnsområde (ved gnr 118 bnr 1 m.fl.) skal det i samband med utarbeiding av byggjeplan leggjast vekt på følgjande:

- Optimalisering av landbruksvegar, som sikrar tryggare kryssing over fylkesvegen.
- Tilkomsveg til naboeigedomen gnr 118 bnr 2 og 11 må leggjast meir parallelt med fylkesvegen i starten, og slik at ein også unngår at garasjen/ uthuset på gnr 118 bnr 1 må rivast.

2. Liv Marit og Øyvind Hope- gbnr 126/7 . Klagen vert teken til følgje ved at reguleringsplanen ikkje går lenger nord enn til innmarka på gnr. 126 bnr.1, profil 9110. Nytt reguleringsplankart må lagast for teikning nr 013 og teikning 014 går heilt ut. Føresegnene og planskildringa må reviderast i samband med denne endringa på plankartet.

APM sender saka tilbake til administrasjonen for innarbeiding av planendringane i medhald av at dei to klagane er delvis tekne til følgje, jf. punkta ovanfor. Revidert reguleringsplan skal gå via APM før kommunestyret får reguleringsplanen til slutthandsaming.

Dei andre klagene frå følgjande personar vert ikkje tekne til følgje:

3. Rita Waagenæs – gbnr 116/79
4. Harry Michal Rosnes – gbnr 117/3
5. Karstein Stene – gbnr 116/36

Grunngjevinga knytt til dei andre tre klagene går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 160/22 Vedtak:

Innstilling i APM - 07.12.2022:

Følgjande klager i sak 20/1203 på vedtak med saknr. 038/22, datert 07.04.2022, om godkjenning av framlegg til reguleringsplan for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad frå Alver kommunestyre, vert tekne delvis til følgje.

1. Olav Kåre Tykhelle representert av Advokatfirmaet Harris – gbnr 118/ 1.

Klagen vert delvis teken til følgje ved at det vert lagt inn eit føresegnsområde (bestemmelsesområde) på plankartet med teikningsutsnitt 003, vist på figur nedunder:



I føresegnene i eige punkt til dette føresegnsområdet skal det stå:

Innanfor føresegnsområde (ved gnr 118 bnr 1 m.fl.) skal det i samband med utarbeiding av byggjeplan leggjast vekt på følgjande:

- Optimalisering av landbruksvegar, som sikrar tryggare kryssing over fylkesvegen.
- Tilkomstveg til naboeigedomen gnr 118 bnr 2 og 11 må leggjast meir parallelt med fylkesvegen i starten, og slik at ein også unngår at garasjen/ uthuset på gnr 118 bnr 1 må rivast.

2. Liv Marit og Øyvind Hope- gbnr 126/7 . Klagen vert teken til følgje ved at reguleringsplanen ikkje går lenger nord enn til innmarka på gnr. 126 bnr.1, profil 9110. Nytt reguleringsplankart må lagast for teikning nr 013 og teikning 014 går heilt ut. Føresegnene og planskildringa må reviderast i samband med denne endringa på plankartet.

APM sender saka tilbake til administrasjonen for innarbeiding av planendringane i medhald av at dei to klagane er delvis tekne til følgje, jf. punkta ovanfor. Revidert reguleringsplan skal gå via APM før kommunestyret får reguleringsplanen til slutthandsaming.

Dei andre klagene frå følgjande personar vert ikkje tekne til følgje:

3. Rita Waagencæs – gbnr 116/79
4. Harry Michal Rosnes – gbnr 117/3
5. Karstein Stene – gbnr 116/36

Grunngjevinga knytt til dei andre tre klagane går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Dei 7 klagane frå grunneigarane i planområdet i sak 20/8340 på Alver kommunestyre sitt vedtak KO-079/22, datert 16.06.2022, om vedteken detaljreguleringsplan med alternativ A2+B3 for fv. 564 Fløksand – Vikebø, blir vurdert slik:

1. Klagen frå Gunnar Klemet Bøe blir ikkje tatt til følgje.
2. Klagen frå Turid Larsen Østerby blir tatt til følgje;
 - Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «f_SV20 er felles for gnr. 343 bnr. 3, 52/54 og 65.
3. Klagen frå Arne Gunleiv Haugsvær blir tatt delvis tatt til følgje;
 - 3.1. Klagen i relasjon til naust blir ikkje tatt til følgje.
 - 3.2. Klagen i relasjon tilkomst til jordbruksareal søraust for Steinberget blir tatt til følgje;
 - Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «f_SV11 er felles for jordbruksverksemd på eigedomane gnr. 305, bnr. 3 og 4.
4. Klagen frå Gunn Margareth og Arne Haugsvær blir ikkje tatt til følgje.
5. Klagen frå Bente Fløisand-Larsen blir ikkje tatt til følgje.
6. Klagen frå Scholz med fleire blir ikkje tatt til følgje.
7. Klagen frå Johannes Romstad blir ikkje tatt til følgje.

Vedtaket frå KO-079/22, datert 16.06.2022, om val av alternativ A2, vert oppretthalden:

Alternativ A2

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for fv. 564 Fløksand – Vikebø v/ alternativ A2+B3, PlanID 1256 2016 0010, som vist på plankart sist datert 10.12.2021 og med føresegner av revisjonsdato 10.12.2021.

Før kunngjering av planvedtaket må planomtalen, VA-rammeplan og plankart vere

oppdatert jf. val av trasé. I samband med overvasshandtering til Sørstøa, lyt det etablerast ein reinseanretning som sandfang eller reinsedam. Val av andre overvassløysingar enn naturbaserte løysingar skal grunngjevast.

Klimagassvurderinga og tekst om handtering av masser må takast inn i planomtalen, plankarta må oppdaterast med nytt basiskart og framsida på føresegna må oppdaterast med vedtaksprosess. Vurdering i høve konsekvensane av å redusere rabatten mellom gang- og sykkelveg ved Rylandsvassdraget må også omtalast.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §34, jf. §33 og plan- og bygningslova §12-12.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Alternativ A1

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for fv. 564 Fløksand – Vikebø v/

alternativ A1+B3, PlanID 1256 2016 0010, som vist på plankart sist datert 21.12.2021 og med føresegner av revisjonsdato 21.12.2021.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (Ståle Hopland-Uavh, Jogeir Romarheim-Krf, Jon Vidar Sakseide-Krf, Anne Grete Eide-Ap)

Kommunedirektøren sitt framlegg vart vedteke med 5 røyster (Vigdis Villanger-Sp, Kenneth Murberg-H, Henning Fyllingsnes-H, Heine Fyllingsnes-H, Sveinung Toft-V)

APM- 161/22 Vedtak:

Dei 7 klagane frå grunneigarane i planområdet i sak 20/8340 på Alver kommunestyre sitt vedtak KO-079/22, datert 16.06.2022, om vedteken detaljreguleringsplan med alternativ A2+B3 for fv. 564 Fløksand – Vikebø, blir vurdert slik:

1. Klagen frå Gunnar Klemet Bøe blir ikkje tatt til følgje.

2. Klagen frå Turid Larsen Østerby blir tatt til følgje;

- Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «f_SV20 er felles for gnr. 343 bnr. 3, 52/54 og 65.

3. Klagen frå Arne Gunleiv Haugsvær blir tatt delvis tatt til følgje;

3.1. Klagen i relasjon til naust blir ikkje tatt til følgje.

3.2. Klagen i relasjon tilkomst til jordbruksareal søraust for Steinberget blir tatt til følgje;

- Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «f_SV11 er felles for jordbruksverksemd på eigedomane gnr. 305, bnr. 3 og 4.

4. Klagen frå Gunn Margareth og Arne Haugsvær blir ikkje tatt til følgje.

5. Klagen frå Bente Fløisand-Larsen blir ikkje tatt til følgje.

6. Klagen frå Scholz med fleire blir ikkje tatt til følgje.

7. Klagen frå Johannes Romstad blir ikkje tatt til følgje.

Vedtaket frå KO-079/22, datert 16.06.2022, om val av alternativ A2, vert oppretthalden:

Alternativ A2

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for fv. 564 Fløksand – Vikebø v/ alternativ A2+B3, PlanID 1256 2016 0010, som vist på plankart sist datert 10.12.2021 og med føresegner av revisjonsdato 10.12.2021.

Før kunngjering av planvedtaket må planomtalen, VA-rammeplan og plankart vere oppdatert jf. val av trasé. I samband med overvasshandtering til Sørstøa, lyt det etablerast ein reinseanretning som sandfang eller reinsedam. Val av andre overvassløyser enn naturbaserte løyser skal grunngjevast.

Klimagassvurderinga og tekst om handtering av masser må takast inn i planomtalen, plankarta må oppdaterast med nytt basiskart og framsida på føreseigna må oppdaterast med vedtaksprosess. Vurdering i høve konsekvensane av å redusere rabatten mellom gang- og sykkelveg ved Rylandsvassdraget må også omtalast.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12-12.»

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §34, jf. §33 og plan- og bygningslova §12-12.

162/22: Interkommunal plan for sjøareal i Nordhordland - Alver kommune - Høyringsuttale

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret tilrår at innspel som gjeld sjøareal, motteke som innspel under høyring av planprogram for kommuneplanen sin arealdel på land, vert sendt samla som innspel frå Alver kommune inn til arbeidet med Interkommunal plan for sjø.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Sveinung Toft-V sa seg ugild grunna medlemskap i arbeidsgruppa for utarbeiding av planen. Utvalet erklærte han samrøystes som ugild, og han deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Orientering til saka v/Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan og analyse

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 162/22 Vedtak:

Innstilling i APM - 07.12.2022:

Kommunestyret tilrår at innspel som gjeld sjøareal, motteke som innspel under høyring av planprogram for kommuneplanen sin arealdel på land, vert sendt samla som innspel frå Alver kommune inn til arbeidet med Interkommunal plan for sjø.

163/22: Meldingar og orienteringar til APM - 07.12.2022

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Meldinga vert teke til orientering.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Behandling:

Meldinga vert teke til orientering, samrøystes

APM- 163/22 Vedtak:

Meldinga vart teke til orientering.

Arkiv: <arkivID><jplD> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 09.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
003/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

1372/22, Adresseendring og adressetildeling Hagellia 19A,B GBNR 185/125

1430/22, Adressetildelig Kubbaleitet 121-129 GBNR 137/185- hus nr 8

1459/22, Adressetildeling Gamle Prestavegen 12-18 GBNR 108/525

1431/22, Adressetildeling Nordbøvegen 58, 60 GBNR 424/303

1353/22, Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 110/2 Syslak

1124/22, Avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplankravet - gbnr 322/46 Mjåtveit

1406/22, Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 433/11 Hella indre

1449/22, Avslag på søknad om ferdigattest - gbnr 195/77 Leiknes

1454/22, Avslutning av klagesak - løyvet til oppføring av driftsbygning av 28.09.2022 er oppheva og klagesaken er avvist - gbnr 437/5 Dalland

1448/22, Avvisning av klage på avslutta sak - gbnr 428/127 Kvalheim nedre

1447/22, Avvisning av klage på tvangsmulkt - gbnr 449/32 Nøttveit

1368/22, Avvist søknad om bruksendring - gbnr 331/2 Håtuft

1463/22, Avvist søknad om frådeling - gbnr 134/8 Hilland

1462/22, Avvist søknad om frådeling - gbnr 318/1 Sagstad øvre

1457/22, Avvist søknad om frådeling - gbnr 499/6 Ystebø

1393/22, Avvist søknad om redusert gebyr - Bogatunet

1097/22, Dispensasjon og endringsvedtak - Planering av tomtar - gbnr 445/488 Manger nedre

1424/22, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 125/6 Kjeilen Indre

1403/22, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 424/111, 424/283 og 424/284 Bø

1376/22, Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 331/2 Håtuft

1237/22, Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av forretnings- og bustadbygg på vilkår - gbnr 188/137, 188/385, 188/116, 188/75, 188/407, 188/187 og 188/283 Gjervik ytre

1399/22, Endra løyve til seksjonering - gbnr 123/150 Risa

1441/22, Endringsvedtak - Løyve til heving av topp golv og tilkomst veg - gbnr 243/5 Vassel

1400/22, Endringsvedtak - Oppføring av lagerbygg - gbnr 322/280 Mjåtveit

1385/22, Endringsvedtak - Tilbygg og garasje - gbnr 137/253 Alver

1362/22, Ferdigattest - gbnr 1/62 Flatøy

1426/22, Ferdigattest - gbnr 108/181 Lindås

1425/22, Ferdigattest - gbnr 108/240 Lindås

1377/22, Ferdigattest - gbnr 131/21 Remme

1470/22, Ferdigattest - gbnr 131/77 Remme

1434/22, Ferdigattest - gbnr 188/776 s.1-36 bustadblokker A og B med utomhus felt B9 Gjervik ytre

1437/22, Ferdigattest - gbnr 188/776 s.37-74 to bustadblokker C og D med utomhus i felt B9 Gjervik ytre

1380/22, Ferdigattest - gbnr 212/122 Eikanger øvre

1456/22, Ferdigattest - gbnr 214/44 Fyllingsnes

1367/22, Ferdigattest - gbnr 239/94 Eknes ytre

1446/22, Ferdigattest - gbnr 322/174 oppsetjing av skilt Mjåtveit

1402/22, Ferdigattest - gbnr 322/272 seksjonar 1-10 bustadblokk A felt B05 Mjåtveit

1401/22, Ferdigattest - gbnr 322/273 seksjonar 11-20 blokk B Mjåtveit

1471/22, Ferdigattest - gbnr 323/490 Frekhaug

018/23, Ferdigattest - gbnr 324/113 Langeland

1412/22, Ferdigattest - gbnr 357/3 Sætre

1397/22, Ferdigattest - gbnr 445/259 Manger nedre

1408/22, Ferdigattest - tilbygg til bustad gbnr 310/108 Holme

1414/22, Ferdigattest - tilbygg til bustad gbnr 345/12 Vikebø

017/23, Ferdigattest - Veg, VA-anlegg gbnr 137/835 Alver

1366/22, Ferdigattest - gbnr 137/786 Alver

1413/22, Ferdigattest - rehabilitering av pipe til bustad gbnr 328/3 Grasdøl

1371/22, Ferdigattest - tilbygg til naust gbnr 345/147 Vikebø

1381/22, Ferdigattest for driftsbygning - gbnr 415/10 Nordanger

1461/22, Ferdigattest for fasadeendring og pipe - gbnr 428/51 Kvalheim nedre

012/23, Ferdigattest for hagestove og innglassing av terrasse - gbnr 188/112 og 188/113 Gjervik ytre

007/23, Ferdigattest for innglassing av altanar - gbnr 188/257 Gjervik ytre

001/23, Ferdigattest for innglassing av balkongar - gbnr 188/359 Gjervik ytre

009/23, Ferdigattest for tilbygg - gbnr 188/211 Gjervik ytre

010/23, Ferdigattest for tilbygg - gbnr 188/229 Gjervik ytre

1416/22, Ferdigattest for tomannsbustad med adresse Leknesvegen 239 A og B - gbnr 196/30//9 og 196/30//10 Midtgård

1452/22, Ferdigattest garasje - gbnr 137/633 Alver

1432/22, Ferdigattest garasje - gbnr 212/122 Eikanger øvre

030/23, Ferdigattest garasje - gbnr 24/50 Fammestad

1384/22, Ferdigattest garasje - gbnr 349/154 lo

1453/22, Ferdigattest garasje - gbnr 445/409 Manger nedre

1390/22, Ferdigattest hus 10 i delfelt B 24 - gbnr 322/166 Mjåtveit

1410/22, Ferdigattest lagerhall - gbnr 127/93 Mongstad

024/23, Ferdigattest oppføring av pipe - gbnr 15/11 Rød

1389/22, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 11/76 Hølleland

1433/22, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 195/69 Leiknes

003/23, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 56/48 Hundvin

1419/22, Ferdigattest påbygg og terrasse til våninghus - gbnr 421/17 Sylta indre

027/23, Ferdigattest teknisk infrastruktur byggetrinn 3 - gbnr 137/185 og gbnr 137/803 Alver

016/23, Ferdigattest tilbygg - gbnr 126/85 Hope

008/23, Ferdigattest tilbygg - gbnr 188/225 Gjervik ytre

1373/22, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 428/26 og 428/85 Kvalheim nedre

1455/22, Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 227/12 Molvik

1422/22, Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 444/80 m/fl. Mangersneset - Kloakkrensestasjon

1287/22, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 432/1- og 432/12 Uthella

021/23, Gebyr for godkjend tiltak på BS7 og BS8 - gbnr 188/137 m. fl. Gjervik ytre

1442/22, Godkjenning av forpaktingskontrakt - gbnr 313/1 Røyset og 314/6 Erstad

1429/22, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 137/25 Alver

1465/22, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 417/112 Rossnes

1407/22, Igangsetjingsløyve for grunn- og betongarbeid for bustad 8 på område BB5 - gbnr 137/185 Alver

1428/22, Igangsettingsløyve for riving av fritidsbustad og oppføring av ny - gbnr 327/47 Moldekleiv

1417/22, Igangsettingsløyve for Tilbygg til bustad - gbnr 43/1 Natås

1370/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 170/3 Vatne

1464/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 97/2 Løtveit

1369/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 31/4 Li (Dalsgrend)

1387/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 462/3 Kolås

1445/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 497/3 Instebo

1443/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 91/6 Brundtland

1386/22, Innvilga konsesjon på festegrund - gbnr 246/15/1 Nipo

1359/22, Klagen avvises - gbnr 416/15 Mjøs

004/23, Løyve etter jordlova § 9 til omdisponering av fulldyrka jord i høve omlegging av veg på gbnr. 56/12 Hundvin.

1388/22, Løyve etter jordlova søknad om dispensasjon for etablering av fiberkabel med koplingsskåp ved Sirsetvatnet.

1048/22, Løyve til bruksendring - gbnr 479/14 Tjore nedre

1120/22, Løyve til bruksendring - gbnr 323/138 Frekhaug

1394/22, Løyve til bruksendring - gbnr 449/32 Nøttveit

1348/22, Løyve til bruksendring og endring av fasade - gbnr 188/345 Gjervik ytre

Det vert gjeve løyve for bruksendring og fasadeendring på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.09.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert [dato], og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**
3. **Tiltaket får tilkomst til offentleg veg [via privat veg]. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert [dato]/ godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert [dato].**

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle. (Gjelder bare der avkjørselen eller tilkomstveien er godkjent i en annen sak [fjern gul tekst om vilkåret er relevant])**
2. **Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**
3. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk. [ved mindre tiltak (tilbygg og påbygg), garasje mv kan dette punktet vurderast fjerna]**

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1379/22, Løyve til bygging av landbruksveg - gbnr. 204/2 Sandvik og 205/1 Hakseter i Alver kommune

1475/22, Løyve til endring av godkjend tiltak og igangsettingsløyve for fritidsbustad - gbnr 239/17 Eknes ytre

1089/22, Løyve til fasadeendring - gbnr 29/35 Hauge (Dalsgrend)

1365/22, Løyve til legalisering av gjennomført ombygging - gbnr 444/23 Meieri bygg Mangersneset

941/22, Løyve til legalisering av tilbygg til hytte og avslag på søknad om legalisering av hagestove - gbnr 353/26 Bratshaug

029/23, Løyve til oppføring av carport - gbnr 323/261 Frekhaug

1162/22, Løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 162/1 Herland

019/23, Løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 499/8 Ystebø

006/23, Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 172/222 Hopland

1327/22, Løyve til oppføring av einebustad med carport - gbnr 24/157 Fammestad

1409/22, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 324/7 Langeland

963/22, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 339/45 Gaustad

1460/22, Løyve til oppføring av kai - gbnr 126/39 Hope

020/23, Løyve til oppføring av nytt våningshus, riving av eldre våningshus - gbnr 357/8 Sætre

1423/22, Løyve til oppføring av næringsbygg - gbnr 119/5 Sundsbø

1467/22, Løyve til oppføring av pipe - gbnr 81/31 Risøy

1418/22, Løyve til oppføring av redskapshus - gbnr 35/4 Nævdal

1427/22, Løyve til oppføring av rehabilitering av teglskorstein - gbnr 108/23 Lindås

1415/22, Løyve til oppføring av støttemur - gbnr 137/202 Alver

1364/22, Løyve til oppføring av telekommunikasjonsbygning - gbnr 115/1 Kårdal

1444/22, Løyve til oppføring av tilbygg i form av garasje - gbnr 134/292 Hilland

1361/22, Løyve til oppføring av tilbygg sommerstue - gbnr 233/90 Eide indre

1435/22, Løyve til oppføring av to felles naustbodar - gbnr 443/101 Toska

1439/22, Løyve til oppføring av to tomannsbustader - dispensasjon - gbnr 108/525 Lindås

1405/22, Løyve til oppføring av utviding av eksisterende kulvert - gbnr 188/116 Gjervik ytre

1438/22, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/185 Alver

1114/22, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 310/3 Holme

1440/22, Løyve til oppsetjing av skilt - gbnr 322/174 Mjåtveit

1469/22, Løyve til piperehabilitering - gbnr 421/16 Sylta indre

1468/22, Løyve til piperehabilitering - gbnr 491/1 Kvitstein

026/23, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 64/6 Myksvoll øvre

1398/22, Løyve til riving av våningshus og oppføring av nytt - gbnr 347/13 Rossland

1363/22, Løyve til riving og oppføring av telekommunikasjonsanlegg - gbnr 104/22 Haukås

1420/22, Løyve til skorsteinsrehabilitering - gbnr 339/19 Gaustad

1214/22, Løyve til vesentlig terrenginngrep og oppføring av garasje - gbnr 185/125 Isdal

1375/22, Løyve til å byggje landbruksveg med vilkår på gbnr 178/2 Kjenes - Nystølen

1436/22, Løyve til å byggje landbruksveg på gbnr 221/1 Eikefet i Alver kommune

015/23, Mellombels bruksløyve - gbnr 444/23 ombygging 3 leiligheiter Mangersneset

1411/22, Mellombels bruksløyve einebustad - gbnr 445/476 Manger nedre

1392/22, Midlertidig brukstillatelse - gbnr 202/177 Hjelmås

005/23, Midlertidig brukstillatelse - gbnr 353/19 Bratshaug

1360/22, Søknaden om endring av gitt løyve og søknad om oppføring av tilbygg vert avvist -
gbnr 212/141 Eikanger øvre

1383/22, Søknaden om etablering av fiberkabel på strekninga Sundsbø - Fanebust vert avvist

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-238/26, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 26.10.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
140/22	Utval for areal, plan og miljø	09.11.2022
004/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen for oppføring av bod - 238/26 Eknes indre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen, frå tiltakshavar, vert ikkje teke til følge. Vedtak i sak 21/10031 med saknr. 731/22, datert 28.06.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8, for oppføring av bod 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.

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Handsaming:
Framlegg frå Heine Fyllingsnes-H:

APM utset saka og ber om synfaring i januar 2023.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 140/22 Vedtak:
APM utset saka og ber om synfaring i januar 2023.

Saksopplysningar
Administrativt saknr. 731/22

Tiltak: Oppføring av bod, ca. 18m² (3*6m)

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 238/26
Adresse: Eigedomen har ingen adresse
Tiltakshavar/eigar: Henriette Johanne Meyer

Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/10031 med saknr. 731/22, datert 28.06.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8, for oppføring av bod. Bod er opplyst å vere ca. 18m² (3*6m). Føremålet med boden er å nytte den til reiskap og utstyr.

Eigedomen er i matrikkelen registeret å vere 1938,8m². Det er ein bygning på eigedomen i form av eit uthus på 20m² som er godkjent i 2016. Eit uthus er ein mindre frittliggande bygning som ikkje skal nyttast til beboelse. Eigedomen er ubebygd da det ikkje er oppført småhus eller næringsbygg. Bruk av grunn er i matrikkelen registrert som fritidseigedom.

Vedtaket av [dato] har følgjande ordlyd:

«VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF og byggjeforbodet i 100-metersbeltet for oppføring av bod.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) tidlegare.

Reduksjon av tiltaket i klageomgangen?

Klagar viser til at boden kan reduserst frå 18m² til 12m² dersom dette ikkje inneberer ny søknad. I klageomgangen, så er kun boden på 18m² handsama av kommunedirektøren. Det er ikkje tatt stilling til reduksjon av boden da dette representerer et nytt tiltak og ny søknad.

Historikk uthus

Det er gitt dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8, for oppføring av uthus frå Plan- og miljøutvalet (PM) i tidlegare Lindås kommune i møte den 16.03.2016 med saknr. 025/16. Utvalet var på synfaring før møtet.

Plan- og miljøutvalet (PM) i tidlegare Lindås kommune fatta følgjande vedtak:

«PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet gjev søkjar medhald i søknad om dispensasjon vedrørande oppføring av uthus på gbnr 238/26 på inntil 20 m².

Vedtak i sak 164/15 vert oppheva og søknad om dispensasjon fra LNF og 100 m-beltet fra sjø, for oppføring av uthus godkjennes. Strandsonevernet vert ikkje sterkt råka av tiltaket det er søkt om og heller ikkje trekt linje for funksjonett strandsone. Det er ikkje en del av eit samanhengande tur- og friluftsområde.»

Vedtaket frå PM av 16.03.2016 vart ikkje påklaga av Statsforvaltaren eller andre, herunder naboar. Dispensasjonen frå PM var eit endeleg vedtak.

Det er gitt delegert løyve til uthuset den 12.07.2019 med bl.a. vilkår om at drivhuset på eigedomen skulle rivast. Bruksareal (BRA) var opplyst å vere ca. 19,5m² og bygd areal opplyst å vere ca. 20m². Det vart i løyvet vist til at uthuset skal nyttast til reiskapar og lager.

Det er omsøkt og gitt løyve til endring av fasade for uthuset i delegert vedtak den 13.10.2016 under føresetnad at bl.a. drivhuset på eigedomen skal rivast.

Det er gitt ferdigattest for uthuset den 18.04.2018. Tiltakshavar opplyste da at drivhuset var revet og at øvrige vilkår for løyve var innfridd.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 28.06.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 28.06.2022 er sendt ut same dag. Klagen av 07.07.2022 er mottatt innan klagefristen. Klagen er sist supplert den 27.07.2022.

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Lindås er definert som arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8

Dispensasjon

Tiltak krev 2 dispensasjonar:

1. Dispensasjon frå arealføremålet LNF.
2. Dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8.

Tiltakshavar har søkt om og fått handsama begge dispensasjonane i det delegerte vedtaket av 28.06.2022.

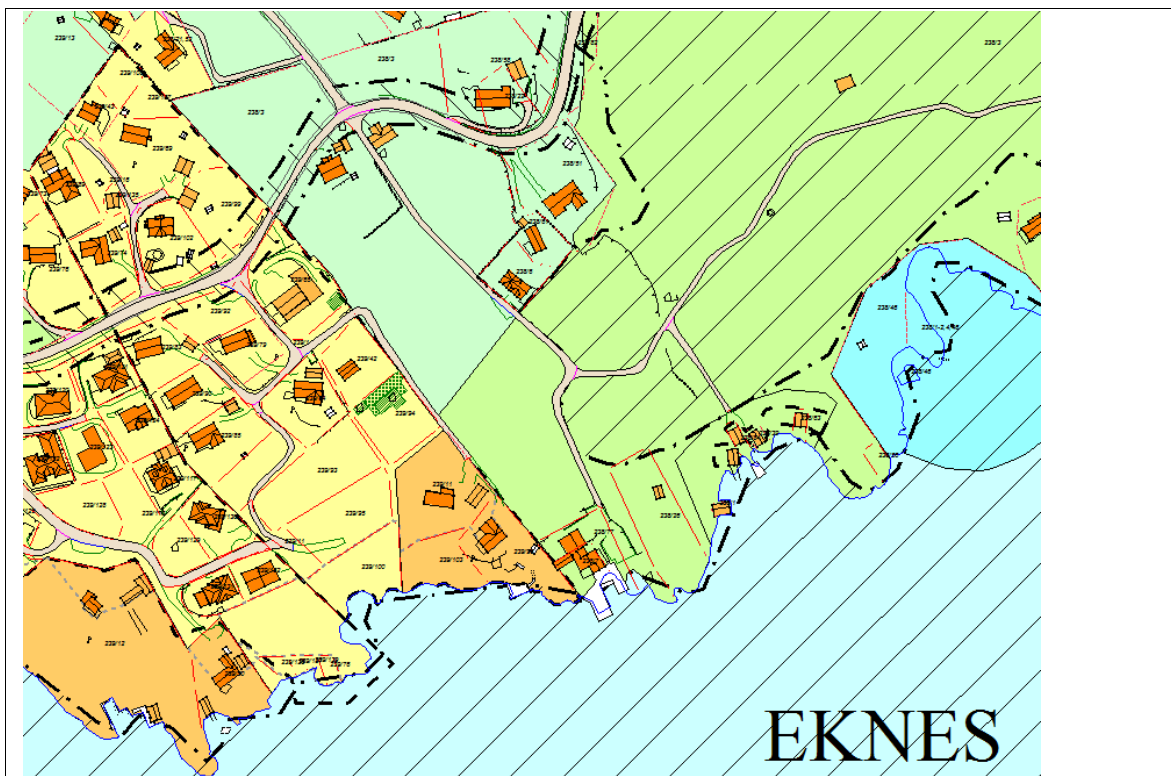
Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland av 31.05.2022. Dei viser til at eigedomen vert gradvis nedbygd med nytt tiltak. Dette medfører ein bit for bit utbygging av området. Statsforvaltaren fråråder dispensasjon.

Det ligg føre uttale frå Vestland fylkeskommune av 13.06.2022. Dei viser til at potensiale for arkeologiske funn er lavt og minner om meldeplikt til fylkeskommunen ved automatiske freda kulturminne.

Kart/foto

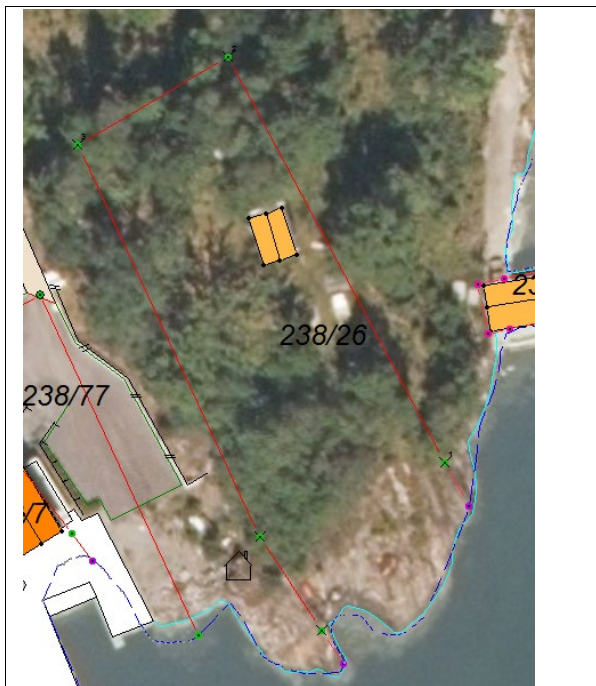
Oversikt – utsnitt Eknes. LNF- grønt. Fritidsbustad – oransje. Bustad - gult
--



Utsnitt Gisline – grønt LNF og strandsone – gbnr 238/26



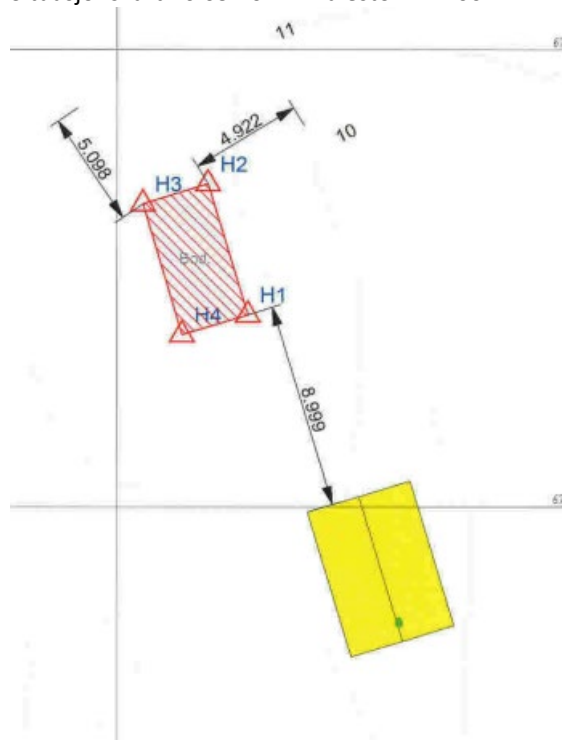
Ortofoto 2018



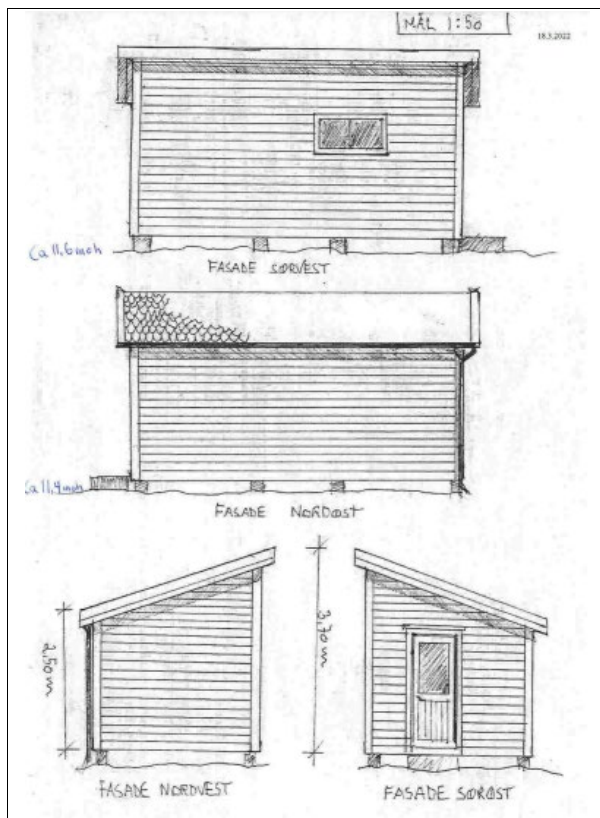
Situasjonskart 16.03.2022. Målestokk 1:500



Situasjonskart 16.03.2022. Målestokk 1:200



Fasader - bod



Situasjonskart til uthuset, datert 24.02.05

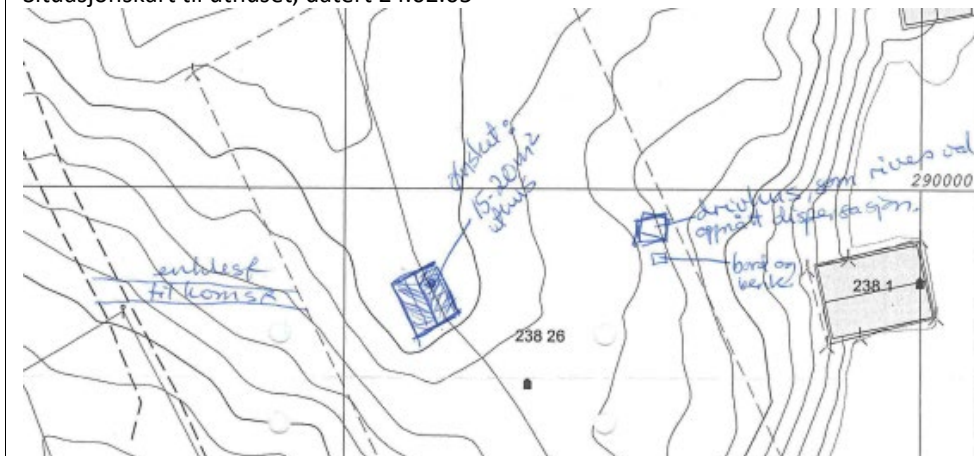


Foto uthus – godkjent 2016

Foto uthus - godkjent 2016



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Omsøkt bod vil medføre at eksisterande arbeidstelt vert fjerna. Lagring av havkajakker vert lagra i boden utan at dei vert synlege frå sjøen. Uthuset er bygget på søyler og same byggjeteknikk skal nyttast for boden. Bodan vil ikkje medføre økt privatisering av området/tomta da den vert plassert bak eksisterande bygg [uthus].

Klagar har sterke røter i området med familie som har eid og feriert på eigedomar på Eknes indre sidan år 1920. Fritidseigedomen vart kjøpt i 1966. Eigedomen vert nytta til camping med telt. Det har tidlegare vore lavvo plassert på eigedomen. Det er gjeve løyve til bygningen på 20m² ca. 50m frå strandlinja. Det er ønskeleg å kunne nytte eigedomen for framtidige generasjonar.

Klagar viser til at det er større behov for lagring av reiskapar og utstyr. Bodan plasserast i bakkant på eigedomen, 9 meter bak eksisterande bygning og 4,9 meter frå nabogrensa.

Klagar arbeider med å behalde og utvikle eigedomen/området som naturleg kulturlandskap. Eigedomen er open og ikkje inngjerda slik at denne kan vere tilgjengeleg for rekreasjon også for almenda.

Klagar viser til tomtens topografi og LNF:

«Tomten har for det meste skogbunn og forholdsvis bratt svaberg ned til sjø. Det er ufremkommelig langs sjøkanten. Friluftsområdet Kvernhusviki ligger ca hundre meter bortenfor Naustviki, der det er naturleg å ferdes for bading. Før tillatelsen til bygget i 2016, var det ikke stidannelse ned til tomten. Det er ikke opparbeidet gangvei til tomten. Vi har fokus på å holde vegetasjonen nede og å kunne bruke deler av tomten til dyrking av grønnsaker, bær og urter.»

«Området brukes ikke til landbruk og området rundt eiendommen blir mer og mer tilgrodd av trær. Eiendommen min ivaretas ved å holde uønsket tilvekst nede. Det dyrkes pr i dag poteter og noe urter.»

Klagar viser til strandsonen:

«- Strandlinjen på 25-30 m er svaberg og ikke lett tilgjengelig for bading for barn og hensetting av båt.

- Det er ikke mulig å gå langs sjøkanten pga privat eiendom på vestsiden og stupbratt terreng mot ett av de 5 naustene på østsiden.

- Ca 200 m østover ligger en stor og lett tilgjengelig badeplass/offentlig fritidsområde, Kvernhusviken.»

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

VURDERING

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 etter pbl. §19-2. 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, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd 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.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100- meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8.

LNF-formålet skal i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det 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 byggjeforbodet i strandsona er i hovudsak å sørgje 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.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Søkjar vis til at det allereie står eit bygg som det ble gidd tillatels for i 2016, og at tomten ligg mellom eksisterande busetnad. Elles består tomten for det meste av fjell og skogbotn, og har i følgje søkjar ingen landbruksverdi. Søkjer mein at boden ikkje vil forringe naturen på eigedommen og at fordelane med tiltaket vil vere at eksisterande arbeidstelt fjernes da boden vil overteke lagringa av søkjarens havkajakkar.

Kommunen si vurdering er at omsyna til friluft slår sterkt inn i området og at det er viktig å verne ålmenta sine friluftsinteresser området og detts landskapsverdi. Eksisterande busetnad og tidlegare gjevne dispensasjonar bør ikkje opna for ny utbygging utan vidare.

Eigedomen er ikkje bebygd med hytte eller hus, og det kan vere både uheldig og unaudsynt privatiserande å tillate fleire uthus/bodar.»

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 tiltaket, 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.

Kommunen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«I følgje pbl. 19-2(2) skal «*[f]ordelane ved å gje dispensasjon (...) vere klart større enn ulempene*». Kommunen kan ikkje sjå at det føreligg slike kvalifiserte fordeler som talar for ytterlegare privatisering i området. Det visast elles til Statsforvaltaren uttale og fråråding i saka.»

Statsforvaltaren viser til at eigedomen vert gradvis nedbygd med ny bygning i form av bod. Dette medfører ein bit for bit utbygging av området.

Lindås kommune gav for få år sidan løyve til oppføring av etablert bod under føresetnad av at drivhuset skulle rivast slik at uthuset erstatta drivhuset. Det er nyleg tatt stilling til at det kun skal vere eit bygg på eigedomen.

Vidare må den større eigedomen på nesten 2 mål fortsette å behalde sitt ubebygde preg med sin sentrale plassering i eit LNF- område og i strandsona. Det skal ikkje gis løyve til nye tiltak på eigedomen slik at status quo vert oppretthalden (noverande situasjon vert ikkje endra). Sjølv om tiltaket er lite, så viser foto av uthuset at det er tydeleg i landskapet og en ny bod vil også vere fremtredande i landskapet.

Det ikkje ligg føre fordelar for andre enn klagar ved at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av bod. Slike personlege fordelar har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå 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.

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

Subsidiært – 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.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfesta kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å ta stilling til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Det er kommunen sin vurdering at det vil kunne føre til eit framtidig press på kommunen å tillate oppføring av nye bygg på eigedomen. Eigedomen har ikkje eit naturleg areal å fortette på bakgrunn av sitt ubebygde preg. Faren for uheldig presedens er stor dersom ein opnar opp for ytterlegare tiltak på eigedomen i tillegg til uthuset som er godkjent etablert.

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

Konklusjon

Det er kommunedirektøren 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 kommunedirektøren 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 grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, 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 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:

27.07.2022	Klage på avslag søknad om bod på gbnr. 238_26	1779134
13.07.2022	Klage på vedtak - gbnr 238/26 Eknes indre	1774201
29.06.2022	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 238/26 Eknes indre	1767888

01.06.2022	Uttale - gbnr 238/26 Eknes indre - oppføring av bod - dispensasjon	1748328
18.03.2022	Søknad om dispensasjon for oppføring av bod - gbnr 238/26 Eknes indre - tilleggsopplysninger	1710814
18.03.2022	Kart	1710816
18.03.2022	Teikning	1710817
18.03.2022	Oppmåling	1710818
17.06.2022	Uttale - gnr 238/26 Eknes indre - oppførnig av bod - dispensasjon - VLFK	1756037
30.11.2021	Søknad om dispensasjon for oppføring av bod - gbnr 238/26 Eknes indre	1651957
26.10.2022	Løyve til tiltak uten ansvarsrett gbnr 238_26	1824148
26.10.2022	Løyve til endring - gbnr 238_26 Eknes indre	1824149
26.10.2022	Ferdigattest uthus - gbnr 238_26 Eknes indre	1824150
31.10.2022	Klage på dispensasjonsvedtak vedrørende oppføring av uthus - gbnr 238_26 Eknes Indre	1824216
26.10.2022	Kart og målebrev for uthus - gbnr 238_36 Eknes indre	1824356

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-84/4, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 02.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
005/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

**Klage på vilkår i løyve om å godkjenne gangveg som gangtilkomst til fritidsbustad gbnr 84/25 med storleik 1,5 *18 meter - gbnr 84/4 Kvalvågnes
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen, frå eigarane av gbnr 84/25 på delegert vedtak i sak 22/257 med saknr. 22/64272, datert 29.08.2022, på vilkår i løyve om å godkjenne gangveg som gangtilkomst til fritidsbustad gbnr 84/25 med storleik 1,5 *18 meter - gbnr 84/4 Kvalvågnes, vert ikkje teke til følge.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 22/64272

Tiltak: Legalisering av etablert gangveg til fritidsbustad gbnr 84/25 plassert på gbnr 84/4

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: Gbnr 84/25 – fritidseigedom bebygd med fritidsbustad/garasje/naust
Adresse: Kvalvågnesvegen 685, 5956 Hundvin
Eigedom: Gbnr 84/4 – lokalitet gangvegen

Eigar gbnr 84/4: Nils Gullak og Jorunn Haugen Kvalvågnes
Adresse: Kvalvågnesvegen 681 og 682, 5956 Hundvin

Eigar gbnr 84/25: Eli-Merethe Hjortland

Tiltakshavarar: gbnr 84/19, 20, 25 og 26

Klagar: Eigar av gbnr 84/25 - Eli-Merethe Hjortland og Morten Hjortland

Det var søkt om veg omtalt som «gangveg» med breidd på 2,5 meter og lengde 18 meter.

Gangvegen er allerede etablert på gbnr 84/4. Søknaden gjaldt legalisering av den etablerte gangveg til fritidsbustad på gbnr 84/25. Legalisering av tiltak inneberer at tiltaket ikkje eksisterer, dvs. at etableringa av gangvegen ikkje er utført. Gangvegen sikrar gbnr 84/25 gangtilkomst.

Det er i same løyve gjeve løyve til parkering til tiltakshavarane i saka, dvs. gbnr 84/19, 20, 25 og 26. Dette løyvet er ikkje påklaga av partane eller av Statsforvaltaren i Vestland. Denne delen av løyvet om parkering er endeleg og gyldig.

Vedtaket av 29.08.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå pbl.§1-8 og arealføremål LNF for oppføring av veg og parkering. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for etablering av veg og parkering på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.01.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Gangveg frå parkeringsplass til gbnr.84/25 vert godkjend med ei vegbreidd på 1,5 meter. Sjå saksutgreiing.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-4.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå eigar av gbnr 84/25 over delegert vedtak av 29.08.2022. Gbnr 84/25 er nabo til gbnr 84/4, som er eigedomen der gangvegen skal etablerast, og part i saken. Gbnr 84/25 påklagar ikkje vedtaket om gangvegen som nabo, men som eigar av eigedomen gbnr 84/25. Denne fritidseigedomen skal bruke gangvegen frå parkeringsplassen som gangtilkomst.

Klagerett og klagefrist

Klagar, gbnr 84/25 skal dra nytte av tiltaket og har rettsleg klageinteresse i saka og kan påklage enkeltvedtaket, jf. fvl. § 28 første ledd, jf. § 2.

Vedtaket av 29.08.2022 er sendt ut den 30.08.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 07.09.2022.

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

Eigedomen gbnr 84/4 ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som LNF. Eigedomen gbnr 85/24 er definert som fritidsbustadbebyggelse.

Dispensasjon

Etablering av gangvegen på gbnr 84/4 krev dispensasjon frå pbl.§1-8 og arealføremål LNF.

Uttale frå anna styresmakt

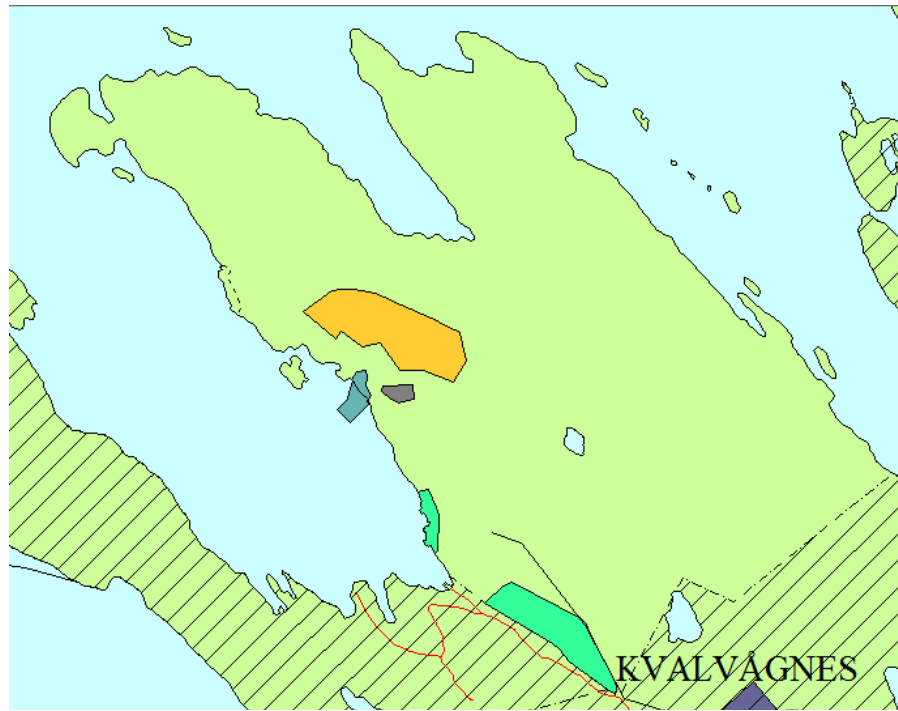
Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 06.07.2022. Dei vektlegg at endringar frå gjeldande plan skjer ved kommuneplan/reguleringsplan og ikkje ved enkeltvise dispensasjonar. Kommunen må vurdere om tiltaket(søknaden gjaldt på tidspunktet for uttale både parkeringsplassen og gangvegen), vil føre til auka privatisering av området og påverknad av landskapet, særleg sett frå sjø.

Vidare vurderer dei at dispensasjon for vegen isolert sett er uheldig basert på presedensverknad som kan medføre ein bit for bit nedbygging. Dette kan gje samla sett store negative landskapsverknadar særleg sett frå sjø.

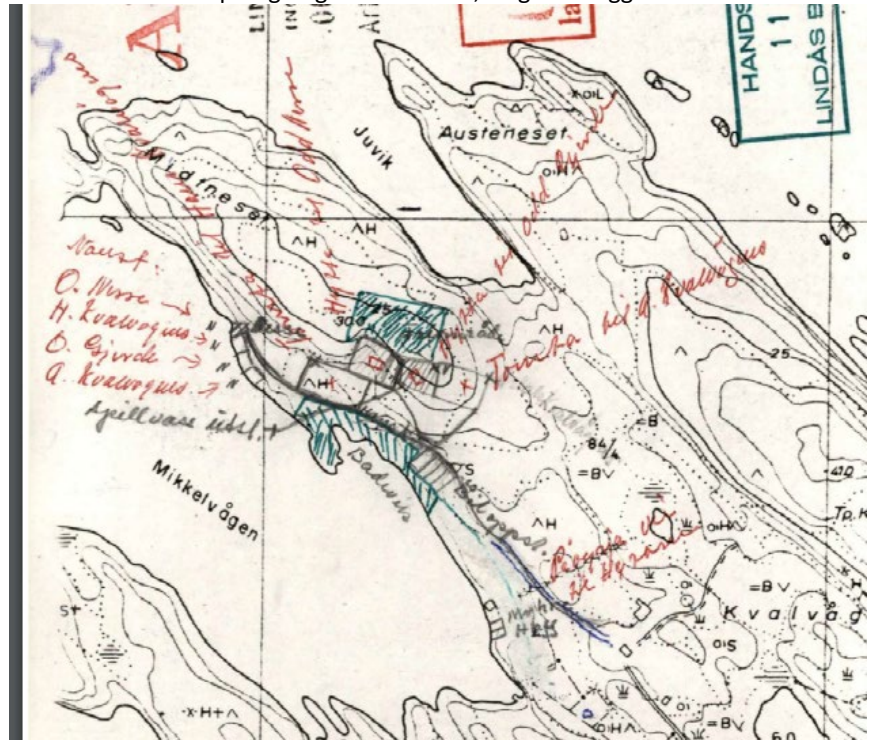
Det ligg føre uttale frå Vestland fylkeskommune den 25.08.2022 som ikkje har merknader til tiltaket.

Kart/foto

Oversiktskart

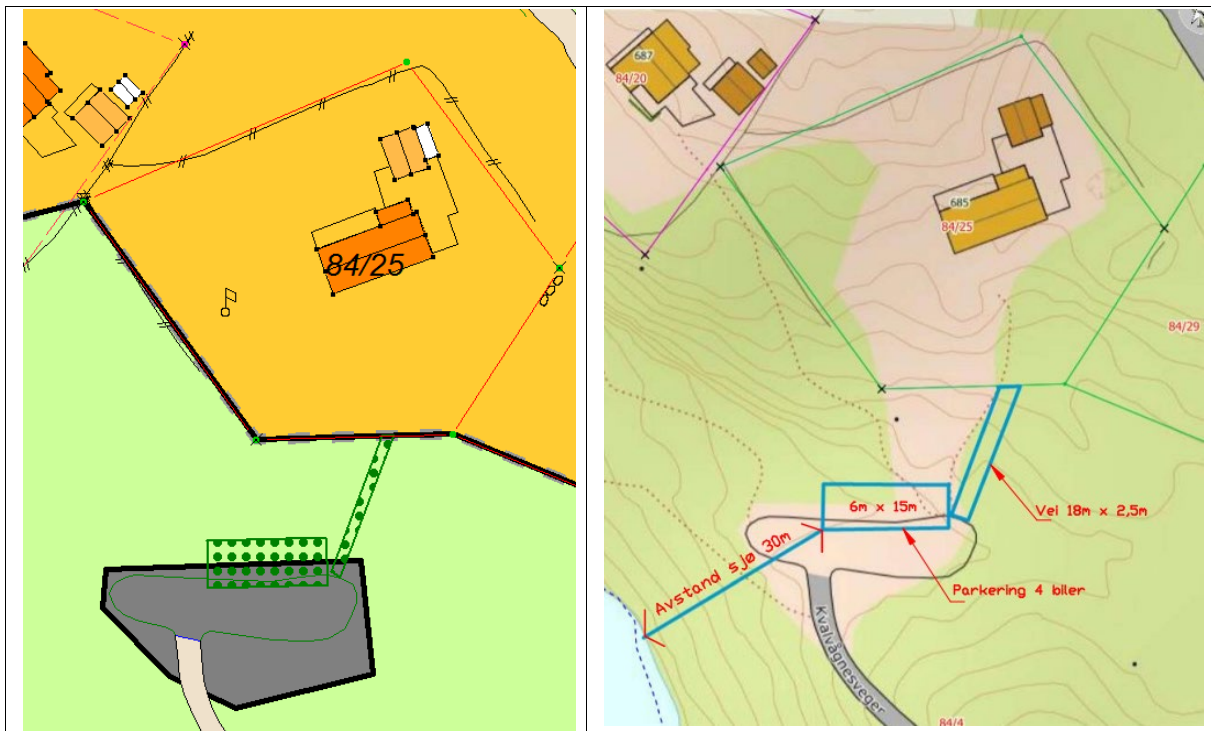


Plankart 1977 med påtegninger frå delesak, klage vedlegg 2



Kartutsnitt Gisline –
LNF (grøn) – gbnr 84/4
Fritidsbebyggelse (oransje) - gbnr 84/25
Godkjent stipla parkeringsplass og gangveg
(mørke grøn) med vedtak , datert 26.08.2022

Situasjonskart, datert 05.01.2022
Veg til gbnr 84/25 er vist å vere 18m*2,5m.
Parkeringsplass til 4 bilar med storleik 6*15m gjeve i
vedtak av 26.08.2022.



Ortofoto, Alver 2020



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagen gjeld berre etablering av tiltaket i form av gangveg som gangtilkomst til fritidseigedomen gbnr 84/25. Klagen rettar seg mot vilkåret om at vegen skal ha breidde på 1,5 meter. Dei ynskjer veg med breidde på 3 meter og å kunne nytte vegen som køyreveg.

Det er vist til at tiltaket gjeld opprusting av veg som skal nyttast av traktor og andre maskiner.

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

VURDERING

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

Omsyna som ligg bak føreseigna 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 interesseavveginga 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, 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.

Dersom APM finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilråa 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.

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

«Dispensasjon frå pbl. §1-8

Det generelle byggeforbodet i strandsona følgjer av pbl. §1-8. Det går her fram at det i 100-metersbeltet

langs sjø og vassdrag skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsona skal som nasjonalt mål haldast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at parkeringsplass vil sikre parkeringsmogelegheit for eksisterande fritidsbustadar i område.

Vegen som er søkt om fram til gbnr.84/25 er ein tidlegare gardsveg som er opprusta. Det er i det konkrete tilfellet tale om ei mindre vegstrekning som ikkje inneber særlege inngrep i terreng, og vil følgjeleg ikkje ha nemneverdige landskapspåverknadar sett frå sjø.

Det er i uttale peikt på at ein må vurdere presedensverknad ved etablering av vegen, ettersom det ligg fleire fritidsbustadar i tilknytning til parkeringsområdet. Det er i den konkrete saka hovudsakleg tatt stilling til den konkret omsøkte vegen. Det er lagt særleg vekt på at det er tale om ei opprusting av tidlegare gardsveg. Vegen er opplyst med ei lengd på 18 meter, og det er ikkje opplyst at den krev inngrep i terreng. Administrasjonen har jamvel vurdert at det ikkje er naudsynt med ei vegbreidd på 2,5 meter for gangtilkomst til fritidsbustad. Det er dermed sett vilkår om vegbreidd på inntil 1,5 meter for å redusere inngrep. Veg vil framleis tene føremål som gangtilkomst for fritidsbustad.

Tiltak vil vidare ikkje medføre ulemper for ålmenta sin tilgang til området, og kommunen vurderer ikkje tiltak som negativt ut frå omsyn etter pbl.§1-8.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå pbl.§1-8.

Dispensasjon frå arealføremål LNF

Det går fram av pbl.§11-7 nr.5 at arealføremål LNF syner til tiltak som er naudsynte for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

Vidare går det fram av Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.215 at arealføremålet dekkjer områder som skal nyttast til å sikre landbruksproduksjon, eller bli liggjande som naturområde med spesiell betyding for friluftslivet. Dette er areal som i det vesentlege skal vere ubygd, eller berre bygd ut i tilknytning til landbruk og reindrift.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at etablering av parkeringsareal og ein mindre gangveg ikkje medfører negative følgjer sett mot arealføremål LNF. Området som tiltak skal plasserast på er lagt inn som «bebyggd» i gardskart, og området rundt er lagt inn som «produktiv skog». Det er dermed vurdert at tiltak ikkje vil ha uheldige konsekvensar for eventuell framtidig drift i samsvar med LNF-føremål i framtida.

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

Det vert også vist til vurderinga for sjølve gangvegen som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Tiltak

Det er søkt om veg omtalt som «gangveg» med breidd på 2,5 meter. Administrasjonen vurderer at det ikkje er naudsynt med breidd på 2,5 meter frå parkeringsareal til fritidsbustad. Ei slik breidd vil vere naudsynt først ved tilkomstveg for bil.

Administrasjonen vurderer det som tilstrekkeleg med gangveg/gangsti frå parkeringsareal til fritidsbustad, og set dermed vilkår om at veg vert avgrensa til 1,5 meter i breidd. Dette vil føre til mindre inngrep i natur, samt redusere landskapspåverknad, og jamvel tene føremål som tilkomst i form av gangveg. Dette er i tråd med forvaltningspraksis.»

Vurdering i klageomgangen

Det er søkt om gangveg med 2,5 meter bredde og 18 meter lengde. Det er gitt løyve til gangveg 1,5m*18 meter. Bredden og at gangvegen ikkje er køyreveg er påklaga, jf. klage vedlegg 4.

I vår sak er det er søkt om oppgradering av gangveg til fritidsbustad med 2,5m*18m. Dette er sakshandsama. Dersom det er ønskeleg å nytte gangvegen som køyreveg, så må dette omsøkast da klageomgangen ikkje kan ta stilling til køyreveg som nytt tiltak. I klageomgangen gjenstår klage på å nytte gangvegen som tilkomstveg med 1,5m bredde og 18 meter lengde.

Tinglyste skøyter mv., jf. vedlegg 3 i klagen, er tinglyste private rettar. Dei tinglyste private rettane synleggjer at dei privatrettsleg tilhøva er på plass. Desse private rettane vil ikkje ha automatisk overføringsverdi når dispensasjon frå arealformål LNF og byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø skal vurderast. Arealføremål og byggeforbodet vil ha ein eigen vurdering og ta utgangspunkt i dagens regelverk. Det vises her til plankartet frå 1977 som ikkje gir opplysningar om vegen sin bredde, ei heller er det innteikna byggegrense mot sjø, sjå klage vedlegg 1 og 2.

Søknad og løyve i vår sak gjelder fritidsbustad og ikkje eit løyve til gardsveg, sjå klage vedlegg 3. Å nytte vegen som gardsveg er ikkje omsøkt og ikkje ein del av løyvet. Det kan ikkje i klageomgangen påberopast ein vegbreidde på 2,5 meter med den grunngjeving at gangvegen også skal nyttast som gardsveg. Å nytte gangvegen som landbruksveg til landbrukseigedom er eit eige tiltak som krev eigen søknad og eige vedtak om godkjenning.

På denne bakgrunn vert løyvet med vilkår ståande i motsetnad til klagars krav om å nytte gangvegen med 3 meters bredde og som køyreveg, sjå klage vedlegg 5.

Kommunen har den 29.08.2022 gjeve løyve til ein gangveg som tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 84/25 med 1,5 meter bredde og 18 meters lengde.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren 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 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 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:

13.07.2022	Kommentar til uttale frå Statsforvaltaren - gbnr 84/4 Kvalvågneset	1776015
07.07.2022	Uttale - gbnr 84/4 Kvalvågneset - parkeringsplass - dispensasjon	1773698
04.07.2022	Tilleggsopplysningar - gbnr 84/4 Kvalvågneset	1771839

04.07.2022	Vedlegg A. Søknad om dispensasjon	1771840
04.07.2022	Vedlegg B. Stigningsgrad veg	1771841
04.07.2022	Vedlegg C. Erklæring signert	1771842
11.01.2022	Vedlegg 10-11 til søknad om parkeringsplass og lovleggjering av gardsveg - gbnr 84/4 Kvalvågneset	1670991
11.01.2022	Vedlegg 10 Opplysninger gitt i nabovarsel signert	1670992
11.01.2022	Vedlegg 11 Kvittering for nabovarsel signert	1670993
11.01.2022	Søknad om løyve for parkeringsplass og lovleggjering av oppgradert gardsveg - gbnr 84/4 Kvalvågneset (del 1)	1670968
11.01.2022	Søknad om tilatelse til tiltak uten ansvarsrett signert	1670982
11.01.2022	Søknad om byggeløyve og lovleggjering	1670969
11.01.2022	Vedlegg 1 Notat Siuasjonsplan	1670970
11.01.2022	Vedlegg 1A Byggesaksbehandling 84-25og26 Lindås bygningsråd	1670971
11.01.2022	Vedlegg 1B Generalplanutvalet 18.02.77	1670972
11.01.2022	Vedlegg 1 C Sakshandsaming av hyttesaker	1670973
11.01.2022	Vedlegg 1D Bygningsrådet til generalplanutvalet 21.11.78 - s. 1	1670974
11.01.2022	Vedlegg 1E Bygningsrådet til generalplanutvalet 21.11.78 - s. 2	1670975
11.01.2022	Vedlegg 1F Bygningsrådet til generalplanutvalet 21.11.78 - s. 3	1670976
11.01.2022	Vedlegg 2 Godkjent situasjonsplan hyttefelt Kvalvågnes - Mikkelvågen	1670977
11.01.2022	Vedlegg 3 Inntegnet parkering vei og avstand sjø	1670978
11.01.2022	Vedlegg 4 Inntegnet parkering og vei flyfoto 2020 og 2009	1670979
11.01.2022	Vedlegg 5 Inntegnet på bilde med tiltak som må rettast	1670980
11.01.2022	Vedlegg 6 Situasjonsplan med alternativ plassering parkeringsplass	1670981
11.01.2022	Vedlegg 8 kartskisse situasjonsplan gårdsveg	1670983
11.01.2022	Vedlegg 9 Skjøte 84.25	1670984
08.09.2022	Klage - gbnr 84/4 Kvalvågneset	1797756
08.09.2022	epost - Klage - gbnr 84/4	1797751
08.09.2022	Vedlegg 1 Notat Siuasjonsplan (003)	1797752
08.09.2022	Vedlegg 2 Godkjent situasjonsplan hyttefelt Kvalvågnes - Mikkelvågen	1797753
08.09.2022	Vedlegg 3 kartskisse situasjonsplan gårdsveg	1797754
08.09.2022	vedlegg 4 Skøyte Gbnr 84/26	1797755
08.09.2022	Vedlegg 5 Skjøte 84/25	1797769
30.08.2022	Løyve til oppføring av parkeringsplass - gbnr 84/4 Kvalvågneset	1790996

Arkiv:

<arkivID><jplD>
GBNR-322/111, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

03.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
006/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

**Påstand om inhabilitet for APM utvalsleiar - Vedtak om dispensasjon frå pbl. § 29-4 samt løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa på vilkår - gbnr 322/111 Mjåtveit
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Påstand om inhabilitet for utvalsleiar, Anne Grete Eide, i møte for Utval for areal, plan og miljø (APM) den 07.12.2022 for vedtak med saknr. 148/22, datert 07.12.2022, om dispensasjon frå pbl. § 29-4 samt løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa på vilkår - gbnr 322/111 Mjåtveit, avgjerast av APM utvalet i møte den 18.01.2023.

Saksutgreiing er vedlagt.

Saksopplysningar

Politisk vedtak: Utval for areal, plan og miljø (APM) vedtak den 07.12.2022 med saknr. 148/22 - Vedtak om dispensasjon frå pbl. § 29-4 samt løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa på vilkår - gbnr 322/111 Mjåtveit

Tiltak: Oppføring av mur

Søknadstype: Dispensasjon og tiltak

Eigedom: Gbnr 322/11

Adresse: Mjåtveitstø 17, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: HKH Bygg og Eiendom AS med styrets leiar Helge Henanger og dagleg leiar Knut Henanger

Synfaring: APM har vore på synfaring før møtet den 07.12.2022

Påstand om inhabilitet: Boligutvikling Vest AS – nabo - gbnr 322/46 v/Thomas Kvalheim

Kven er påstått inhabil: Utvalsleiar, Anne Grete Eide, i møte for Utval for areal, plan og miljø (APM) den 07.12.2022

Tilknytning gjennom selskap:

- Rock Partner AS med styrets leiar og dagleg leiar - Anne Grete Eide og styremedlem - Helge

Henanger.

- Anne Grete Eide og Farmer Holding AS er største aksjonærer i Rock Partner AS.
- Helge Henanger er styrets leiar og dagleg leiar i Farmer Holding AS.
- Helge Henanger er styrets leiar i HKH Bygg og Eiendom AS (tiltakshavar/eigar – gbnr 322/11. Aksjeselskapet er part i saken).
- Fabrilis Invest AS og Farmer Holding AS er største aksjonærer i HKH Bygg og Eiendom AS.

Saka gjeld påstand om inhabilitet for utvalsleiar, Anne Grete Eide, i møte for Utval for areal, plan og miljø (APM) den 07.12.2022 for vedtak med saknr. 148/22, datert 07.12.2022, om dispensasjon frå pbl. § 29-4 samt løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa på vilkår - gbnr 322/111 Mjåtveit.

Det er Boligutvikling Vest AS – nabo - gbnr 322/46 v/Thomas Kvalheim i e-post, datert 08.12.2022, som fremjar påstand om inhabilitet for utvalsleiar Anne Grete Eide for hennar tilknytning til Helge Henanger via felles selskap:

«Ved et enkelt søk finner vi deres representant og leder for Utvalget (07.12.2022) representert i næringslivet sammen med utbygger Helge Henanger.

Eide og Henanger driver i fellesskap firmaet Rock Partner AS, med org. nr. 991 884 203 hvor Eide er daglig leder med andel 50% og Henanger ved Farmer Holding 50 %. Selskapet driver i bransjen «Bygg- og anleggsleverandør, entreprenør».

Anne Grete har gitt tilsvar til påstanden om inhabilitet i e-post av 13.12.2022. Ho svarer følgjande:

«Det er ikkje rart at ein kjenner innbyggerne i Meland .

Ja eg har hatt ein selskap med Helge Henanger som ikkje har ert i drift på 2 år.

Eg meina at eg ikkje er innhabil når eg ikkje har noe med det selskapet Helge Henanger har i dag eller har noen form for kontakt innen det firmaet han driv i denne saka.»

Aksjeselskapet Rock Partner - Enhetsregisteret – Brønnøysundsregisteret

Rock Partner AS sitt føremål:

«Å drive entreprenørvirksomhet innen bygg og anlegg. Dette vil omfatte arbeid på grunn som graving, boring, sprengning, planering, oppføring av grunnmur og annet entreprenørarbeid. Selskapet vil også drive med salg av varer som har sammenheng med dette, herunder kjøp og salg av jord, stein, singel og sand, samt andre aktiviteter som naturlig har sammenheng med dette. Selskapet kan også befatte seg med annen generell handelsvirksomhet og finansiering av prosjekter som selskapet er involvert i. Selskapet vil også drive med handel av aksjer og verdipapirer, herunder lånefinansierte investeringer

med verdipapirer og valuta.»

Aktivitet/bransje

«Entreprenørvirksomhet innen bygg og anlegg.»

Særlige opplysninger:

«Registrert i Foretaksregisteret

Sist innsendte årsregnskap 2020»

Aksjeselskapet Rock Partner AS - proff.no

Offisiell foretaksinformasjon			
Juridisk navn:	ROCK PARTNER AS	Telefon:	59 17 91 70
Org nr:	991 884 203	Adresse:	levegen 125, 5917 Rossland
Selskapsform:	Aksjeselskap	Postadresse:	c/o Anne Grete Eide levegen 125, 5917 Rossland
Daglig leder:	Anne Grete Eide	Registrert i foretaksregisteret:	Ja
NACE-bransje:	43.120 Grunnarbeid	Registrert i MVA:	Nei
		Registrert i NAV aa-registeret:	Nei
		Registrert i frivillighetsreg.:	Nei
		Stiftelsesdato:	21.09.2007
		Registreringsdato:	30.10.2007
		Aksjekapital:	200 000
Kilde: Brønnøysundregistrene			
Ledelse/administrasjon		Aksjonærer	
Daglig leder	Anne Grete Eide (f 1960)	Største aksjonær:	Anne Grete Eide , FARMER HOLDING AS
Styrets leder	Anne Grete Eide (f 1960)		
Kilde: Brønnøysundregistrene		Sist oppdatert 2021	

Aksjeselskapet Farmer Holding AS - Enhetsregisteret – Brønnøysundsregisteret

Farmer Holding AS sitt føremål:

«Eie aksjer i andre selskaper som driver med utvikling, grunnarbeid, utbygging og utleie av fast eiendom, samt alt som står i forbindelse med dette.»

Aktivitet/bransje

«Investering i aksjer i andre selskaper som driver med utvikling, grunnarbeid, utbygging og utleie av fast eiendom, samt alt som står i forbindelse med dette.»

Aksjeselskapet Farmer Holding AS - proff.no

Offisiell foretaksinformasjon

Juridisk navn:	FARMER HOLDING AS	Adresse:	Øvre Sagstad 110, 5919 Frekhaug
Org nr:	918 320 636	Postadresse:	Øvre Sagstad 110, 5919 Frekhaug
Selskapsform:	Aksjeselskap	Registrert i foretaksregisteret:	Ja
Daglig leder:	Helge Henanger	Registrert i MVA:	Nei
NACE-bransje:	70.100 Hovedkontortjenester	Registrert i NAV aa-registeret:	Nei
		Registrert i frivillighetsreg.:	Nei
		Stiftelsesdato:	13.12.2016
		Registreringsdato:	06.01.2017
		Aksjekapital:	700 000

Kilde: Brønnøysundregistrene

Konsern

Farmer Holding AS inngår i et konsern med totalt [2 selskaper](#).

Farmer Holding AS har [1 datterselskaper](#).

Ledelse/administrasjon

Daglig leder	Helge Henanger (f 1969)
Styrets leder	Helge Henanger (f 1969)

Kilde: Brønnøysundregistrene

Aksjonærer

Største aksjonær:	Camilla Henanger , Helge Henanger
-------------------	-----------------------------------

Sist oppdatert 2021

Se konsernrelasjoner

Aksjeselskapet HKH Bygg og Eiendom AS - Enhetsregisteret – Brønnøysundsregisteret

HKH Bygg og Eiendom AS sitt føremål:

«Kjøp og salg av eiendommer og oppføring og salg av boliger, og annen virksomhet som naturlig hører sammen med dette.»

Aktivitet/bransje

«Kjøp av eiendommer og oppføring og salg av boliger, og annen virksomhet som hører sammen med dette.»

Aksjeselskapet HKH Bygg og Eiendom AS - proff.no

Offisiell foretaksinformasjon			
Juridisk navn:	HKH BYGG OG EIENDOM AS	Telefon:	56 17 71 95
Org nr:	990 515 433	Faks:	56 17 08 39
Selskapsform:	Aksjeselskap	Adresse:	Mjåtveitstø 33A, 5918 Frekhaug
Daglig leder:	Knut Henanger	Postadresse:	Mjåtveitstø 33A, 5918 Frekhaug
NACE-bransje:	41.109 Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers	Registrert i foretaksregisteret:	Ja
		Registrert i MVA:	Nei
		Registrert i NAV aa-registeret:	Nei
		Registrert i frivillighetsreg.:	Nei
		Stiftelsesdato:	21.10.2006
		Registreringsdato:	27.11.2006
		Aksjekapital:	100 000
Kilde: Brønnøysundregistrene			
Ledelse/administrasjon		Aksjonærer	
Daglig leder	Knut Henanger (f 1968)	Største aksjonær:	FABRILIS INVEST AS , FARMER HOLDING AS
Styrets leder	Helge Henanger (f 1969)		
Kilde: Brønnøysundregistrene		Sist oppdatert 2021	
Vis alle roller		Vis alle aksjonærer	

VURDERING

Utgangspunktet for inhabilitetsvurderinga tas i forvaltningsloven (fvl.) kap. II. Føremålet med habilitetsreglane er todelt. For det første skal reglane sørje for at forvaltninga skal treffe korrekte og føremålstenlege avgjerder. For det andre skal reglane bidra til å styrke tilliten til forvaltninga under eitt og til sakshandsaminga i den enkelte sak. Det følgjer av forarbeida til forvaltningsloven at tillit er forutsetninga for ei velfungerande forvaltning.

Det følgjer av fvl. §10 andre alternativ at habilitetsreglane gjelder for offentlige tjenestemenn og for «enhver annen som utfører tjeneste eller arbeid for et forvaltningsorgan». Einkvar annen omfattar folkevalte i kommunen slik som utvalsleiar og øvrige medlemmar i APM utvalet. Habilitetsreglane gjelder difor for utvalsleiar, Anne Grete Eide, i møte den 07.12.2022.

Inhabilitet (ugildhet) betyr i vår sak betyr at den folkevalte ikkje kan medveke ved utredninga eller vurderinga og kan ikkje treffe avgjerd i saka. Det må avklarast om det ligg føre «særlege forhold» som kan svekke tilliten til den folkevalte sin upartiskhet ved blant anna å vektlegge om det ligg føre særleg fordel, tap eller ulempe for «ham selv», jf. fvl. §6 andre ledd første punktum. Alternativet «ham selv» viser både til avgjerd som direkte retter seg mot den folkevalte og avgjerd som retter seg mot eit selskap som den folkevalte har eierinteresser i. Eierinteresser i selskap kan indirekte medføre særlig fordel, tap eller ulempe for den folkevalte.

Det er APM som fattar vedtak om utvalsleiar den 07.12.2022 er inhabil, jf. fvl. §8 andre ledd første punktum. Varamann eller annan stedfortredar bør innkallast til møtet den 18.01.2023, som kan tre inn i rolla til den folkevalte, for det tilfellet APM utvalet finn at utvalsleiar den 07.12.2022 var inhabil. Forutsetninga er at dette kan gjerast utan vesentleg tap av tid eller kostnad, jf. fvl. §8 tredje ledd andre punktum. Dette for å sikre ein tidseffektiv prosess rundt habilitetsspørsmålet, der det er rom for ulike synspunkt og utfallet av inhabilitetsvurderinga er usikker.

Det er den folkevalte som «skal i god tid si fra om forhold som gjør eller kan gjøre ham ugild», jf. fvl. §8 tredje ledd første punktum. Den folkevalte må sjølv seie ifrå om inhabilitet eller mogleg inhabilitet der slikt spørsmål gjer seg gjeldande. Habilitetsspørsmål er ikkje påberopt eller handsama i møtet den 07.12.2022. Det er først påberopt av part i saka etter APM møtet den 07.12.2022. Det er fremma påstand om inhabilitet for utvalsleiar den 08.12.2022 frå Boligutvikling Vest AS – nabo - gbnr 322/46 v/Thomas Kvalheim. Det er gitt et tilsvar frå utvalsleiar, Anne Grete Eide, med e-post av 13.12.2022. Ho svarar at ho reknar seg som habil i saka basert på hennar rolle som styrets leiar og dagleg leiar i Rock Partner AS, der Helge Henanger er styremedlem.

Kommuneadvokaten v/Jarle Landås har gjeve ei juridisk vurdering den 15.12.2022 om habilitetsspørsmålet i relasjon til Anne Grete Eide. Kommunedirektøren viser i sin heilskap til denne juridiske vurderinga og legg denne til grunn:

«Inhabilitet foreligger automatisk når vedkommende selv er part i en sak, jf forvaltningsloven § 6, 1. ledd bokstav ab. Det foreligger automatisk inhabilitet også dersom vedkommende er i nær familie med en part eller har ledende stilling eller er i styret til en bedrift som er part i saken. Videre vil vedkommende blant annet være inhabil dersom det foreligger særlige forhold som er egnet til å svekke tilliten til upartiskheten, jf. forvaltningsloven § 6, 2. ledd. Det skal etter ordlyden i loven legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part. Inhabiliteten gjelder ved tilretteleggelsen og avgjørelsen av saken. Inhabilitetsreglene gjelder ikke dersom *det er åpenbart at tilknytning til saken eller partene ikke vil kunne påvirke hans standpunkt og verken offentlige eller private interesser tilsier at han viker sete*, jf. forvaltningsloven § 6, 4. ledd. Part er i forvaltningslovens § 2, 1. ledd bokstav d definert som en person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder.

Etter foreliggende opplysninger gjelder ikke saken direkte Eide eller selskap som hun eier eller er styremedlem. Shun er etter dette ikke part i saken og spørsmålet er derfor om det foreligger andre særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til upartiskheten til Eide.

Etter gitte opplysninger har Eide et firma sammen med Henanger som er part i saken. Eide opplyser at dette selskapet ikke har vært i drift på 2 år og at selskapet ikke har noe med den aktuelle saken å gjøre. Det er ikke gitt flere opplysninger enn felles selskap som grunnlag for vurderingen av habilitet i saken. Det er således ingen ytterligere opplysninger som indikerer nær personlige tilknytning mellom Eide og Henanger. Ugildsinnsigelse er reist av en part og dette skal etter det som går fram overfor imidlertid tillegges vekt i vurderingen

Etter en konkret vurdering er det kommuneadvokatkontoret sin konklusjon at det ikke foreligger opplysninger som medfører at Eide er inhabil til å behandle den aktuelle saken i utvalget. Det tas forbehold om at det kan foreligge opplysninger som ikke er kommet fram. Det er utvalget selv som avgjør inhabilitetsspørsmålet, jf. forvaltningsloven § 8.»

Konklusjon

Kommunedirektøren viser til at det det er ein samanheng mellom dei aktuelle selskapa i saka. Rock Partner AS med styrets leiar og dagleg leiar - Anne Grete Eide og styremedlem - Helge Henanger, der Anne Grete Eide og Farmer Holding AS er største aksjonærar. Videre er Helge Henanger er styrets leiar og dagleg leiar i Farmer Holding AS. Helge Henanger er styrets leiar i HKH Bygg og Eiendom AS (aksjeselskapet er part i saken) og tiltakshavar/eigar av gbnr 322/1 som er gitt vedtak om dispensasjon frå pbl. § 29-4 samt løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa på vilkår - gbnr 322/111 Mjåtveit den 07.12.2022. Farmer Holding AS er ein av dei største aksjonærane i HKH Bygg og Eiendom AS.

Dessutan er føremålet til Rock Partner AS å drive entreprenørvirksomheit innan bygg og anlegg som inkluderer oppføring av grunnmur og anna entreprenørarbeid. Det er ein faktisk samanheng mellom føremålet til Rock Partner AS, som inkluderer tiltaket oppføring av grunnmur og anna entreprenørarbeid, og gjeve dispensasjon til tiltaket til HKH Bygg og Eiendom AS frå APM den 07.12.2022 for tiltaket 16 meter mur i nabogrensa.

Det må da avklarast om det ligg føre «særlege forhold» som kan svekke tilliten til Anne Grete Eide sin upartiskhet og som gjer ho inhbail ved vedtaket av 07.12.2022. Det skal blant anna vektleggast om det ligg føre særleg fordel, tap eller ulempe for selskap som ho har eierinteresser i. Eierinteresser i selskap kan indirekte medføre særleg fordel, tap eller ulempe for den folkevalte, fvl. §6 andre ledd første punktum. «Særlege forhold» er ikkje uttømmende og inviterer til å vektlegge forhold som gjer seg gjeldande i den konkrete saka. Det må difor sjåast til faktisk samanheng mellom Rock Partner AS sitt føremål, som inkluderer tiltaket oppføring av grunnmur og anna entreprenørarbeid, og gjeve dispensasjon til HKH Bygg og Eiendom AS frå APM den 07.12.2022 for tiltaket 16 meter mur i nabogrensa.

Samtidig så opplys Anne Greie Eide at det ikkje har vore drift i aksjeselskapet Rock Partner AS på to år. Dette støttes av opplysningar gjeve i Brønnøysundsregisteret om at sist innsendte årsregnskap er år 2020. Dette betyr at selskapet ikkje er aktivt pr. dags dato. Dette taler til Anne Grete Eide sin fordel og styrker hennar tillit som utvalsleiar den 07.12.2022.

Vidare legg kommuneadvokaten til grunn at habilitetsspørsmålet, vurdert opp mot felles selskap, ikkje er tilstrekkeleg grunnlag på noverande tidspunkt til å konkludere med inhabilitet.

Kommuneadvokaten si juridiske utgreiing om habilitetsspørsmålet legg til grunn at Anne Grete Eide ikkje er inhabil med dei opplysningane som ligg føre i saka. Anne Grete Eide finn sjølv at ho ikkje er inhabil i saka grunn manglande drift dei siste to åra i aksjeselskapet Rock Partner AS.

Den endelege avgjerda av inhabilitetsspørsmålet gjerast av APM utvalet i tråd med forvaltningslova kapittel II i møte den 18.01.2023.

Dersom APM finn at utvalsleiar, Anne Grete Eide, ikkje var inhabil i møte den 07.12.2022, så skal det ikkje fattast nytt vedtak i klagesaka. Vedtak av 07.12.2022 vert eit nytt enkeltvedtak som partane kan klage på. Vedtaket vert sendt Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering. Dersom APM finn at utvalsleiar den 07.12.2022 var inhabil, jf. fvl. §8 andre ledd første punktum, så må det fattast nytt vedtak i klagesaka. Dette fordi vedtaket av 07.12.2022 med inhabil utvalsleiar rettsleg sett vil utgå,

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 grunngeven, 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 grunngevast, 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.
12. Forvaltningsloven kapittel III om ugildhet.

Vedlegg i saken:

16.12.2022	Tilbakemelding frå kommuneadvokaten i spørsmål om habilitet - gbnr 322/111 Mjåtveit	1852816
16.12.2022	Svar på påstand om inhabilitet - gbnr 322/111 Mjåtveit	1852810
09.01.2023	E-post korrespondanse - Saka blir fulgt opp vidare - Habilitetsspørsmål, sak 21/4413-22/91810 - gbnr 322/111 Mjåtveit	1858350
14.12.2022	Ber om skriftleg vurdering av habilitet i saka - gbnr 322/111 Mjåtveit	1851228
08.12.2022	Habilitetsspørsmål i saka - gbnr 322/111 Mjåtveit	1848490
08.12.2022	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit	1841725
04.10.2021	Signert samtykkeerklæring 322_16	1621416
04.10.2021	signert samtykkeerklæring 322_109	1621415
28.10.2021	Fritak frå plankrav og rammeløyve til riving av	1618159

	eksisterende bustad, grunn- og terrengarbeid, samt oppføring av ny einebustad - gbnr 322/111 Mjåtveit	
10.05.2021	Situasjonsplan	1556505
10.05.2021	Situasjonsplan	1556506
14.05.2021	Tegning Ny Fasade	1558501
14.05.2021	Tegning Nytt Snitt	1558500
10.05.2021	ORG Tegning Ny Fasade	1556507
10.05.2021	ORG Tegning Nytt Snitt	1556508
10.05.2021	Søknad om rammetillatelse - gbnr 322/111 Mjåtveit	1556501
10.05.2021	Beregning av utnytting	1556513
10.05.2021	Fritak frå plankrav	1556514
11.04.2022	Igangsettingsløyve for riving av eksisterende bustad og etablering av veg - gbnr 322/111	1721098
24.03.2022	D-1 Situasjonsplan	1713475
24.03.2022	E-2 Snitt bustad	1713476
24.03.2022	E-3 Profillinjer	1713477
24.03.2022	E-1 fasader	1713478
08.04.2022	Vedkomande IG for veg og riving - gbnr 322/111 Mjåtveit	1721088
22.04.2022	Byggesak GBNR 322/111 saknr.21/4413	1720975
07.04.2022	Søknadsprosess - gbnr 322/111 Mjåtveit	1720925
07.04.2022	Ber om tilbakemelding - gbnr 322/111 Mjåtveit	1720698
07.04.2022	Situasjonsplan	1720699
24.03.2022	Framside søknad om IG	1713473
24.03.2022	Søknad om igangsettingsløyve for gbnr 322/111 Mjåtveit	1713472
24.03.2022	Søknad om igangsetjingsløyve	1713474
24.03.2022	Q-1 Naboerklæring	1713481
27.10.2021	Nabosamtykke gbnr 322/16 Mjåtveit	1631235
27.10.2021	Uttale fra veg-avd - GBNR 322/111 Mjåtveit	1630093
20.04.2022	Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning - gbnr 322/111 Mjåtveit	1726315
20.04.2022	3 Søknad om dispensasjon for oppføring av mur i grense	1726317
20.04.2022	6 Nabovarsel - 20220320-2120	1726320
20.04.2022	7 Nabovarsel 20220401-0724	1726321
20.04.2022	8 Svar På Nabovarsel	1726322
20.04.2022	9 Nabomerknader Svar På Nabovarsel	1726323
20.04.2022	10 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Perspektiv	1726324
20.04.2022	11 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Snitt	1726325
20.04.2022	12 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411	1726326
20.04.2022	13 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Terrengprofil.	1726327
20.04.2022	14 Avkjørselsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Situasjonplan.	1726328
20.04.2022	15 Tegning Ny Fasade HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 fasade sør og øst.	1726329
20.04.2022	16 Tegning Ny Fasade HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 perspektiv.	1726330
20.04.2022	17 Tegning Ny Fasade HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 fasade nord og vest	1726331
20.04.2022	18 Tegning Ny Plan HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 plan 2etg	1726332
20.04.2022	19 Tegning Ny Plan HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 plan 1etg	1726333
20.04.2022	20 Tegning Nytt Snitt HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 snitt.	1726334
20.04.2022	24 Utnytting Beregning av utnytting versjon 2	1726338

13.07.2022	Endringsvedtak - Rive eksisterande bygg, bygge ny bustad - gbnr 322/111	1761258
27.06.2022	Tilleggsopplysningar - gbnr 322/111 Mjåtveit	1767282
27.06.2022	Kart og teikningar	1767283
14.07.2022	Igangsettingsløyve for oppføring av bustad - gbnr 322/111	1776177
11.11.2022	Uttale til klagen	1832651
11.08.2022	Ferdigattest - gbnr 322/111 Mjåtveit	1784408
26.07.2022	Søknad om ferdigattest - gbnr 322/111 Mjåtveit	1778623
26.07.2022	Ferdigattest 322111	1778624
26.07.2022	Q-1 Følgebrev ferdigattest	1778625
26.07.2022	Klage på avslag av dispensasjon - gbnr 322/111 Mjåtveit	1778570
29.11.2022	SOMB 2014_334	1842424
09.01.2023	Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret - Brønnøysundregistrene - Rock Partner AS	1859651
09.01.2023	Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret - Brønnøysundregistrene - Farmer Holding AS	1859656
09.01.2023	Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret - Brønnøysundregistrene - HKH Bygg og Eiendom AS	1859657

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-323/468, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 02.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
007/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg - gbnr 323/468 Frekhaug
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar på avslag i sak 22/985 med saknr. 895/22, datert 22.08.2022, om dispensasjon frå reguleringsplanen føresegn § 3 bokstav d) med utnyttingsgrad 20 %-BRA (20 %-TU) for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom, vert ikkje teke til følge.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 895/22

Tiltak: Oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 323/468

Adresse: Elvavegen 3B, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: John Roald Fløysand

Klagar: Jens H.N. Bjordal på vegne av tiltakshavar

Vedtaket av 22.08.2022 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplanens føresegn § 3 punkt d) med omsyn til utnyttingsgrad, for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3 bokstav d) gjeld utnyttingsgrad på eigendommen, for oppføring av ny gapahuk og bod med takoverbygg i mellom. Storleiken på tiltaket er berekna til 37,1 m². Eigendommens areal er på 1150,7 m².

Tiltakshavar har ved søknad opplyst at tiltak som allereie er oppført på eigendommen (minus leikehytte på 12 m² BRA, som skal rivast) medrekna omsøkt tiltak, utgjer til saman 371,7 BRA.

Det er også opplyst ved søknad at sum BYA (minus leikehytte på 14 m² BYA, som skal rivast) utgjer til saman 360m². I vedtaket ble det lagt til grunn at rett berekning sum BRA $371,7 / 1150,7 \times 100 = 32,3$ TU. Tomtejustering/ utviding av areal mot nabo gbnr 323/95 var registrert inn i matrikkelen den 05.07.2022 med tilleggsarealet på 37,2 m². Etter justering, er arealet på eigendommen på 1187,9 m². Klagar viser til at ny utrekning då vert 31,7 %- TU (%-BRA). Kommunedirektøren legg denne berekninga til grunn.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Jens H.N. Bjordal på vegne av tiltakshavar over delegert vedtak av 22.08.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 22.08.2022 er sendt ut den 23.08.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 05.09.2022.

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

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Frekhaug senter/ vest, plan ID nr. 1256-19951011 er definert som område for bustader. Reguleringsplanen er vedtatt den 23.01.1995 og revidert 15.01.1997

Kommuneplan for Meland 2015-2026 plan ID nr 1256-20190001 supplerer

reguleringsplanen.

Grad av utnytting – Berekning og måleregler frå Kommunal og moderniseringsdepartemenet

Da reguleringsplanen er vedtatt den 23.01.1995 og revidert 15.01.1997, så skal grad av utnytting for reguleringsplanar frå 1997-2007 med %-BRA (%-TU) leggst til grunn, se «Grad av utnytting» § 3-6, jf. § 3-5 på side 57-58. For reguleringsplanar frå 1987-1997, så eksisterer ikkje begrepet TU.

Reguleringsplaner fra 1997–2007

Teknisk forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 og NS 3940
2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles
etter planer fra perioden 1997-2007.

Teknisk forskrift 1997 (i kraft juli 1997)

§ 3-1 Hensikten med grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes for et avgrenset område.
Hensikten er å regulere bygningers volum over terreng
og bygningers totale areal.

§ 3-2 Grad av utnytting

Grad av utnytting kan fastsettes i bestemmelsene
til kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller
bebyggelsesplan.

Det skal angis en eller flere av følgende beregningsmåter:

- a. Prosent bebygd areal (%-BYA)
- b. Tillatt bruksareal (T-BRA)
- c. Prosent tomteutnyttelse (%-TU)

Beregningsregel for utnyttingsgrad for BRA (bruksareal). Grad av utnytting i reguleringsplanen for Frekhaug Senter/vest revidert 1997 med føresegn § 3 bokstav d) skal bereknast etter %-BRA (%-TU), se §3-6, jf. §3-5:

Beregningsregel for utnyttingsgrad for BYA (bebygd areal). Grad av utnytting i reguleringsplanen for Frekhaug Senter/vest revidert 1997 med føresegn § 3 bokstav d) skal ikkje bereknast etter (% BYA), men etter %-TU som er %-BRA.

§ 3-6 Prosent tomteutnyttelse (%-TU) Prosent tomteutnyttelse angir forholdet mellom tillatt bruksareal etter § 3-5 og tomtearealet. Tomteutnyttelse skrives % TU = 00 %. § 3-5 Tillatt bruksareal (T-BRA) Tillatt bruksareal for bebyggelse for en tomt angis i m² og skrives T-BRA = 00m². Bruksarealet beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, men med følgende endringer: ▪ Uinnredete bygningsvolumer som tilfredsstiller standardens krav til høyde og bredde inngår i beregningsgrunnlaget. ▪ Det skal ikke gjøres fradrag for kanaler, sjakter, skillevegger og tykke innervegger. ▪ For bygninger med etasjehøyde over 3,0 m, beregnes tillatt bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver 3,0 m. ▪ Overbygd, åpent areal (OPA) mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning går inn i beregningsgrunnlaget ▪ For bruksareal under terreng, se § 3-7.	§ 3-4 Prosent bebygd areal (%-BYA) Prosent bebygd areal angir andelen av tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke. Bebygd areal beregnes i henhold til Norsk Standard 3940. Bygningshøyde kan fastsettes i bestemmelsene til planen, i samsvar med § 3-9. Prosent bebygd areal skrives %-BYA=00 %. Definisjon av tomt i relasjon til grad av utnyttning: § 3-10 Tomt Tomt er det areal som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde. Med mindre annet er fastsatt i bestemmelser til den enkelte plan gjelder den fastsatte grad av utnyttning også for den enkelte eiendom.
---	--

Tillat grad av utnyttning

Reguleringsplanen føresegn §3 bokstav d) lyder:

§ 3 <u>Område for frittliggjande bustadhus</u> d) TU for frittliggjande einebustader må ikkje overstige 20%.
--

Då reguleringsplanen sin utnyttingsgrad skal bereknast i %-BRA (%TU) skal føresegn § 3 bokstav d) lyde «TU for frittliggjande einebustader må ikkje overstige 20% [BRA]».

Tillat grad av utnyttning etter gjeldande reguleringsplan er 20 %-BRA (20 %-TU), og etter kommuneplan for Meland er grad av utnyttning 400 m² BRA (bruksareal).

Dispensasjon

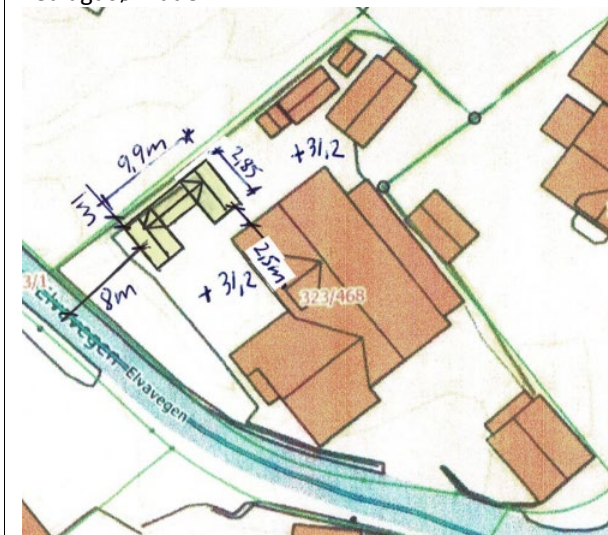
Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen føresegn § 3 bokstav d) med utnyttingsgrad 20 %-BRA (20 %-TU)for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom.

Retningsgivende for dispensasjonsvurderinga er krav til dispensasjon frå utnyttingsgrad på 30% BYA tillatt i nærliggande områder, jf. KDP Meland føresegn 1.6.14. Det er opplyst i klagen at %-BYA er 34,4 %-BYA.

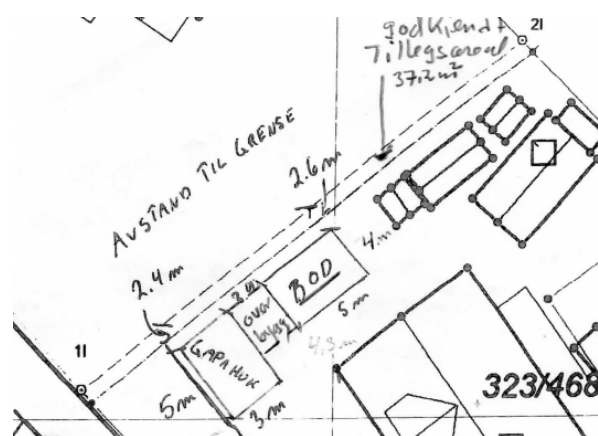
Flyfoto med nummererte bygg på eiegenomen – vedlagt klagen



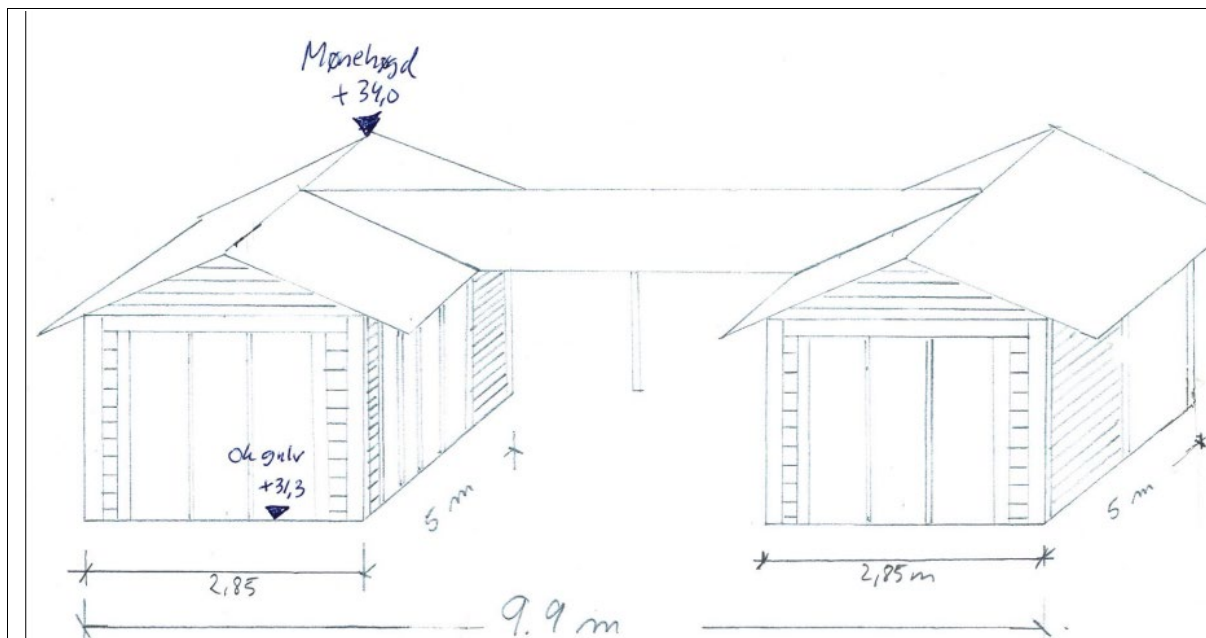
Situasjonskart, datert 29.03.22,
vedlagt søknaden



Justert situasjonskart med godkjent tilleggsareal
37,2m² mot nabo –
vedlagt klagen



Fasadeteikning av bod og gapahuk med takoverbygg



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar gjer greie for utnyttingsgrad (%-BYA)på eigedomen.

Klagar viser vidare til at «Eigedomen ligg i eit etablert bustadområde. Omsøkte eigedom med bygde tiltak har aldri vore klaga på av nokon part. Omsøkte tiltak har vore nabovarsla utan merknader frå nokon. Eigar sjølv har heller ingen problem med tiltaka. Noko miljømessige ulemper for samfunn eller omgjevnad kan ein derfor ikkje sjå. Ein kan heller ikkje sjå at tryggleik eller tilgjenge på nokon måte kan vera til sjenanse eller ulempe for nokon.»

Klagar viser også til visuelle kvalitetar: «Omsøkte tiltak er svært små og er i seg sjølv ikkje skjemmande. Tiltaka vert oppført i tre noko som er vanleg. Noko skjemmande utsyn til bygga frå omgjevnaden kan ein heller ikkje sjå. Gode visuelle kvalitetar er derfor ivaretatt.»

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

VURDERING

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

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

«Tiltaket ligg i etablert bustadområde nært Frekhaug sentrum, hovudsakleg beståande av einebustader og tomannsbustader. Eigendommen har eit totalt areal på 1150,7 m², og det er ved søknad opplyst at tiltakshavar har planar om å inngå avtale med nabo som gjeld grensejustering med eit tilleggsareal frå nabotomt på 37,1 m². Arealet på eigendommen vil i tilfelle auke til 1187m². Det føreligg ikkje dokumentasjon som gjeld det nemnte, og administrasjonen kan dermed ikkje leggja eventuelt nytt areal til i vurdering og berekning som gjeld utnyttingsgrad på tomten.

Det er allereie oppført fleire tiltak/ bygnader på eigendommen, og det er innsendt plankart som syner tiltak på tomten, samt arealberekning. Det er likevel uklårt i desse dokumenta kva som er berekna grad tomteutnytting samla sett.

Det går heller ikkje klårt fram av søknaden den totale bygningsmassen på eigendommen. Innsendt situasjonskart datert den 29.03.2022 samsvarar ikkje med ortofoto som syner bygningsmassen på staden.

Det går fram av søkjars opplysning ved innsendt søknad om dispensasjon, den 01.02.2022, at det søkjast om dispensasjon frå reguleringsføresegner om ein utnyttingsgrad, berekna til 31,3%. Tiltakshavar viser til vedtak i sak nr. 174/10 datert 21.04.2010, samt sak nr. 131/12 datert 16.04.2012, at det er gitt dispensasjon på andre eigendomar i området, med ei tomteutnytting på 28,5%, og 29,1%. Vidare at det nye tiltaket vil gjera at tomteutnyttinga vil auke med 2,2% til 31,3%.

Kommunen har ved handsaming og vurdering av tiltaket lagt til grunn administrasjonens opplysning til søkjar om at TU er BRA, og ikkje BYA, sendt med brev den 26.04.2022. Presisering av ny berekna tomteutnytting er ikkje motteke. Slik administrasjonen forstår, vert rett berekning sum BRA 371,7/ 1150,7 x 100 = 32,3 TU.

Administrasjonen har vurdert at tiltaket ikkje er i samsvar med reguleringsplan Frekhaug sentrum/ vest, § 3 punkt d), vidare at det også er ei overskriding av utnyttingsgrad på 30% BYA som er tillat i nærliggande område, jf. KDP Meland plan, føresegn 1.6.14. Tiltaket vil også skapa ein uheldig presedens som ikkje er ynskjeleg i kommunen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak Reguleringsplanen for Frekhaug Vest plan ID nr. 1256-19951011 føresegn § 3 punkt d) vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for knytt til oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av omsøkt tiltak, er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om dispensasjon for oppføring av bod og gapahuk med takoverbygg i mellom avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 3 , punk d) i Reguleringsplanen for Frekhaug Vest plan ID nr. 1256-19951011,

ikkje er oppfylt.

For ordens skuld nemnes det at et går fram av ortofoto at det allereie er oppført om lag 8 tiltak på eigendommen. Berre tre av dei er registrerte. Ved ei eventuell klage, oppmodar administrasjonen om at det vert sendt inn til kommunen opplysningar med omsyn til grad av utnytting som gjeld alle oppførte tiltak på eigendommen, for registrering i matrikkelen.»

Det vert også vist til vurdering av plassering og visuelle kvalitetar som vart gjort av administrasjonen ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Plassering

Plasseringa gjer tiltaket godt synleg frå Elvavegen som er tilkomstveg til fleire andre bustader. Det er administrasjonens vurdering at det allereie er bygd og plassert fleire tiltak på eigendommen, og at det ved oppføring av omsøkt tiltak visuelt sett fortettar eigendommen ytterlegare.»

«Visuelle kvalitetar

Det er ved handsaming av søknaden og ved vurdering av tiltaket, ikkje tatt stilling til tiltakets visuelle kvalitetar. Det er i mangelbrev datert 10.03.2022 mellom anna etterspurt teikningar som syner tiltaket. Ved brev sendt kommunen den 30.03.2022. syner ei perspektivskisse tiltaket frå to sider.

Fasadeteikningar som syner tiltaket frå dei andre sidene manglar, og høve til opphøveleg terreng og nytt planert terreng kjem ikkje klårt fram. Det er heller ikkje gjort greie for til dømes material, - og fargebruk.»

Vurdering i klageomgangen

Ved handsaming av søknad vart det vurdert at det var grunnlag for å avslå søknaden.

Det går fram av reguleringsplanen frå 1995, at TU er BRA og ikkje BYA. Ved utrekning blei soleis ikkje mellom anna parkering, veg, terrasse/ plattingar tatt med i berekninga. Det er administrasjonens vurdering at dersom alt dette skulle vert lagt til slik det er krav om ved utrekning i nærliggande område, slik søkjar viser til, så ville utnyttingsgraden på eigendommen vært *betydeleg* større.

Administrasjonen la til grunn at rett berekna tomteutnytting vart utrekna til 32,3 TU.

Det er på tomta allereie oppført fleire større og mindre tiltak, (totalt 9 stk., eit av dei skal rivast), og det er ikkje ynskjeleg å fortetta eigdommen ytterlegare. Tiltaket er i strid med Reguleringsplanens § 3 punkt d), samt ei overskriding av utnyttingsgrad på 30% BYA som er tillat i nærliggande områder, jf. KDP Meland føresegn 1.6.14. Det er i tillegg tidlegare gitt to dispensasjonar knytt til tiltak på eigendommen.

I klaga vert det mellom anna vist til at det ikkje blei tatt omsyn til tomtejustering/ utviding av areal mot nabo gbnr 323/95. Administrasjonen er nå opplyst om at dette blei registrert inn i matrikkelen den 05.07.2022. (Sak nr. 22/5293) Tilleggsarealet på 37,2 m², skulle av den grunn vore tatt med i berekninga som gjeld tomteutnytting.

Administrasjonen la til grunn ved utrekning at tomtearealet var på 1150,7 m². I vedtaket vart TU berekna til 32,3 % TU. Etter justering, er arealet på eigendommen på 1187,9 m². Klagar viser til at ny utrekning då vert 31,7 % TU. Byggesaksavdelinga vurderer med at dette ikkje utgjer ein vesentleg endring.

Det er også vist til i klaga at det ved utrekning av BYA vart medrekna drivhus, 2 telt og symjebasseng med eit samla areal på 34,3m². Dette er ikkje tilfelle, ettersom det er oppgitt BRA (TU) på 371,7 m² som er lagt til grunn ved utrekninga.

Det er ved søknad opplyst følgande:

BRA :

Eksisterande bygningar : 348,0 m2

Utebod/gapahuk : 35,7 m2

Sum 383,7 m2

Minus ekst. Leikehytte: 12,0 m2

SUM BRA 371,7 m2

Areal som heller ikkje er medrekna:

Areal som ikke er med rekna.

• Drivhus	4,5 m2
• Telt 1	11,5 m2
• Telt 2	4,8 m2
Totalt	20,8 m2

Det er i klaga opplyst følgande:

Det er nå søkt om godkjenning av ein gapahuk på 14,3 kvm., ny bod på 14,3 kvm. samt eit overbygg på 8,5 kvm. til saman 37,1 kvm. Dersom ein tar desse med vil ein få ei utnytting på $339,8 / 1187,9 \times 100 = 28,6 \%$ BYA dersom dei små husa som telt, drivhus og symjebasseng ikkje er med. Dersom ein tar alle bygg med, og dei omsøkte, vert utnyttinga $408,4 / 1187,9 \times 100 = 34,4 \%$ BYA. Dette tyder ein auke i utnyttinga på $34,4 \%$ minus $29,1 \%$ = $5,3 \%$ auke.

Det er i klaga vist til ei utnytting på 339,8 m2 BYA. Dette er heller ikkje i samsvar med opplysningar gitt ved søknad.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren 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 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.

Vedlegg i saken:

23.08.2022	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 323/468 Frekhaug	1787874
30.03.2022	Kart og teikning	1716311
01.02.2022	Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner om utnyttingsgrad - gbnr 323/468 Frekhaug	1684387
18.05.2022	Svar på manglar i søknad 323/468	1740620
01.02.2022	Nabovarsel-2021 1226-1710	1684386
01.02.2022	Kvittering-for-nabovarsel-2021 1226-1710	1684385
01.02.2022	Beregning av utnytting	1684388
05.09.2022	Klage på avslag - Flyfoto med nummererte bygg på eigedomen - Justert situasjonskart som syner omsøkte tiltak - gbnr 323/468 Frekhaug	1795732
05.09.2022	Flyfoto med nummererte bygg på eigedomen	1795733
05.09.2022	Gapahuk . Snitt	1795734
05.09.2022	Gapahuk. Fasade mot nord. M = 1 20	1795735
05.09.2022	Gapahuk.Fasade mot sør.M = 1 20	1795736
05.09.2022	Gapahuk.Fasade vest. M = 1 20	1795737
05.09.2022	Gapahuk.Fasade øst. M = 1 20	1795738

05.09.2022	Justert sit.kart som syner omsøkte tiltak samt tilleggsareal	1795739
05.09.2022	Klage på vedtak i sak 895 22	1795740
05.09.2022	Ny bod . Fasade mot sør. M = 1 20.	1795741
05.09.2022	Ny bod. Fasade mot øst. M =1 20	1795742
05.09.2022	Ny bod. Fasade mot nord. M = 1 20.	1795743
05.09.2022	Ny bod. Fasade mot vest. MK = 1 20	1795744
05.09.2022	Ny bod. Snitt. M = 1 20	1795745
05.09.2022	Oversyn over bygg på eigedom samt over omsøkte tiltak.	1795746
09.01.2023	Reguleringsplanføresegner for Frekhaug senter_Vest	1858982
09.01.2023	Reguleringsplankart for Frekhaug senter_Vest	1858983
09.01.2023	Grad av utnytting _ reguleringsplan frå 1997 - side 57 og 58	1858984

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-214/32, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 04.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
008/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

Klage på vedtak om dispensasjon frå byggjegrænse i 100 meters beltet langs sjøen, arealføremålet LNF og krav om parkering for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland vert teke til følge og vedtak i sak 21/10740 med saknr. 122/22, datert 05.10.2022, om dispensasjon frå byggjegrænse i 100 meters beltet langs sjøen, arealføremålet LNF og krav om parkering for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes, vert gjort om. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon til oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Politisk saknr. 122/22

Tiltak: Oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr 214/32

Adresse: Litlevågsbrotet, 5913 Eikangervåg

Tiltakshavar/eigar: Unni Erdal, Sjur Eikanger, Helge Magnus Erdal og Jørn Eikanger (1/4)

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Vedtaket av 05.10.2022 har følgjande ordlyd:

«APM- 122/22 Vedtak:

Klagen blir tatt til følge og vi gir dispensasjon frå byggegrense frå sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg gbnr 214/32. Det blir og gitt dispensasjon frå arealformålet landbruksområde for etablering av veg. Det blir gitt dispensasjon for møneretning i reguleringsplankartet. Det blir gitt dispensasjon frå krav om parkering på P7 for hytte nr. 10.

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Storneset Strandplan del av Fyllingsnes med planid. 1263-20101976. Fritidsbustaden er plassert innanfor område som er definert som byggeområde for fritidsbustad i plan. Tomten som er valt er av liten allmenn verdi i forhold til friluftsliv og rekreasjon. Tilkomst frå sjø er sterkt begrensa. Sjølv om hytta ligg i tilknytning til eit nes så er det ikkje uberørt i forhold til innsyn frå sjø, då det ligg tett opp til eit oppdrettsanlegg som er synleg frå sjø.

Dersom ein skal flytte hytta utanfor byggegrense mot sjø vil hytta bli meir synleg og vil råke landbruket meir.”

Sakshistorikk

Det vart i administrativt vedtak i sak 21/10740 med saknr. 21/10740, datert 03.06.2022, gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes. Avslaget på dispensasjon frå byggegrense mot sjø gjeld både plassering av hytte og etablering av tilkomstveg.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Søknad om dispensasjon frå krav om møneretning i reguleringsplankart, arealføremål landbruksområde for veg, og frå krav om parkering på P7 er ikkje vurdert i denne omgang.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Avslaget vart påklaga av tiltakshavar Helge Magnus Erdal. Administrasjonen fastholdt sitt opprinnelege vedtak og saka vart oversendt Utval for areal, plan og miljø (APM) for politisk behandling.

Saka har vore handsama av APM 2 gengar tidlegare.

1. behandling

Utval for areal, plan og miljø (APM) utsette saken i møte den 07.09.2022 med saknr. 113/22 for synfaring på staden.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 113/22 Vedtak:

Saka vert utsatt i påvente av synfaring.»

2. behandling

Utval for areal, plan og miljø (APM) tok klagen frå tiltakshavar til følge og gav dispensasjon frå byggegrense i 100 meters beltet langs sjøen, arealføremålet LNF og krav om parkering for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 122/22 Vedtak:

Klagen blir tatt til følge og vi gir dispensasjon frå byggegrense frå sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg gbnr 214/32. Det blir og gitt dispensasjon frå arealformålet landbruksområde for etablering av veg. Det blir gitt dispensasjon for møneretning i reguleringsplankartet. Det blir gitt dispensasjon frå krav om parkering på P7 for hytte nr. 10.

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Storneset Strandplan del av Fyllingsnes med planid. 1263-20101976. Fritidsbustaden er plassert innanfor område som er definert som byggeområde for fritidsbustad i plan. Tomten som er valt er av liten allmenn verdi i forhold til friluftsliv og rekreasjon. Tilkomst frå sjø er sterkt begrensa. Sjølv om hytta ligg i tilknytning til eit nes så er det ikkje uberørt i forhold til innsyn frå sjø, då det ligg tett opp til eit oppdrettsanlegg som er synleg frå sjø.

Dersom ein skal flytte hytta utanfor byggegrense mot sjø vil hytta bli meir synleg og vil råke landbruket meir.”

Statsforvaltaren i Vestland har den 25.10.2022 påklaga politisk i sak 21/10740 med saknr. 122/22, datert 05.10.2022, om dispensasjon frå byggjegrænse i 100 meters beltet langs sjøen, arealføremålet LNF og krav om parkering for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes. Det denne klagen som handsamast i møte for APM 18.01.2023.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland på politisk vedtak av 05.10.2022.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren har klagerett som sektorstyresmakt.

Klagen er rettidig (innan rett tid) mottatt innan den 25.10.2022.

Tilsvaret er datert 01.01.2023 og rettidig mottatt den 02.01.2023.

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. Som følge av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Storneset Strandplan del av Fyllingsnes med planid. 1263-20101976. Fritidsbustad er ynskja plassert innanfor område som er definert som byggeområde for fritidsbustad i plan. Planen angir med sirklar 21 planlagde hytter angitt frå 1-20 samt 4 og 4a.

Klagars hytte er illustrert innafor sirkel 10 lengst sør i plankartet. Kartdata syner at planområdet er delvis utbygd med 10 av 21 hytter plassert i tråd med arealplankartet. Tilkomstveg er plassert i område sett av til landbruksområde.

Strandplanen gjeld med suppleringar/endringar av kommunedelplanen (KDP) for Lindås 2019-2031 (planid 1263-201805) sine føresegnar der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegnar om temaet, jf. føresegn 4.5.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA, og samla BRA skal ikkje overstige 150 m² jf. kommuneplan for Lindås føresegn 3.1.2. Fritidsbustaden er opplyst å vere 164,6m² BYA og 149m² BRA og er innafor tillat utnyttingsgrad.

Dispensasjon

Det er søkt om og krav til dispensasjon frå

1. Byggegrense mot sjø for plassering av hytte og etablering av veg.
2. Arealføremålet landbruksområde for etablering av veg.
3. Møneretning i reguleringsplankartet.
4. Krav om parkering på P7 for hytte nr.10

APM har gjeve dispensasjon for samtlige dispensasjonar. Til sakens opplysning, jf. fvl. §17, så viser kommunedirektøren til tidlegare administrativ utgreiing om manglande vurdering av dispensasjonane nr. 2, 3 og 4, der kun nr. 1 er administrativt vurdert sjå saksframlegget til APM møtet den 05.10.2023:

“Det er søkt om dispensasjon frå krav om møneretning i reguleringsplankart, arealføremålet landbruksområde for etablering av veg, samt krav om parkering på P7. Det følgjer av avslaget frå kommunen side 9 at det ikkje er tatt stilling til desse dispensasjonane då det gis avslag på søknad om byggegrense mot sjø for plassering av hytte og etablering av veg:

«Dispensasjon frå arealføremål landbruksområde for etablering av veg og krav om parkering på P7 er ikkje nærmare vurdert i dette vedtaket. Dette er ettersom administrasjon gjev avslag på dispensasjon frå byggegrense mot sjø både for plassering av hytte, samt etablering av veg.

Tilkomstveg og tiltenkt parkering på P7 skal som utgangspunkt skal nyttast ved etablering av fritidsbustad. Desse må jamvel vurderast konkret ved eventuell ny plassering av fritidsbustad i samsvar med byggegrense, der det må dokumenterast at fordelane ved eventuell dispensasjon er vesentleg større enn ulempene.

Likeeins vil eventuell ny plassering av bygg krevje ei ny vurdering av dispensasjon frå krav om

møneretning i reguleringsplankart. Denne dispensasjonen er dermed ikkje vurdert nærmare i denne omgang.»

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Alver kommune ved avdeling for Samferdsel, veg, vatn, avløp - forvaltning den 08.02.2022:

«Vegen har eit parti der fallet utgjer 14,25 % som betyr eit vegen har eit fall på 1:7. Anbefalt fall på veg er 1:8. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp har elles ingen merknader til søknaden.

I samband med søknad om utvida bruk av eksisterande avkjørsle har Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning den 25.05.2021 gitt ei uttale der vi sett krav om at avkjørsle skal stette tekniske krav fastsatt av Vegdirektoratet etter veglova, vegnormal og forskrift. Eksisterande avkjørsle stettar, per dags dato, ikkje krava slik at det utløyser er krav om utbetring av denne.

I reguleringsplan for Nystøltunet (planid 1263-201603) er det i rekkefølgekrav satt krav om at avkjørsle skal være utbetra ihht til godkjent vegplan før det vert sett i gong tiltak i planområdet. Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning har ingen informasjon om status i dette arbeidet.

I samband med reguleringsplan for Nystøltunet skal kommunen etablere kommunalt vatn og avløp i området. Fritidsbustad kan få krav om å knytte seg på kommunalt vatn og avløp når dett er etablert.»

Det ligg føre uttale frå Vestland fylkeskommune den 02.02.2022 med seinare varsel om arkeologisk registrering datert 22.03.2022 og til sist kulturminnefagleg fråsegn, datert 08.04.2022. Følgjande gjekk fram av kulturminnefagleg fråsegn:

«I brev av 22.03.2022 varsla Vestland fylkeskommune ei arkeologisk registrering.

Den arkeologiske registreringa vart utført 08.04.2022. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet.

Vi gjer merksam på at dersom det i samband med arbeid i marka kjem fram funn eller konstruksjonar som kan vere automatisk freda må ein straks melde frå til Vestland fylkeskommune. Alt arbeid må stansast for ei nærare gransking av staden, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd. Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader til saka.»

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 18.02.2022:

«Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»

Arealet har store strandsoneverdiar. Den omsøkte hytta ligg eksponert til ytst på Fyllingsnes. Arealet er i dag ikkje privatisert og er utan tiltak. Plasseringa av omsøkt hytta vil, slik vi forstår det, vere i samsvar med formålet i reguleringsplanen for Storneset Strandplan. Dette er ein reguleringsplan som vart vedteke i 1977, og strandsonevernet er vesentleg innskjerpa sidan då. I kommuneplanen for Lindås er strandsona vurdert på ny og det er lagt inn ein ny byggegrense mot sjø, som gjeld føre den eldre reguleringsplanen. Vi kan difor ikkje leggje vekt på at fritidsbustaden er plassert i samsvar med formålet i den eldre reguleringsplanen, sjå også nedanfor. Vi vurderer at utbygging ytst på neset her vil vere vesentleg i strid med byggeforbodet i pbl §1-8 og strandsoneverdiane i området. Vi legg særleg vekt på at strandsona her er fri for inngrep og utbygging av fritidsbustad, med eller utan veg, vil vere negativt for landskap og vil privatisere eit område som i dag ikkje er privatisert.

Vi minner også om at ein så gamal reguleringsplan som frå 1977 skal vurderast på nytt og at det er plikt til å sjå at den er oppdatert, jf. pbl. § 12-4 fjerde ledd. Vi finn at reguleringsplanen ikkje er i samsvar med dei endringane og innskjerpingane som har skjedd for strandsonevernet. Det er ikkje grunnlag for eit byggeformål til sjø her med så store område som ikkje er bygd ut. Sjølv med byggegrense i kommuneplanen, trengje byggeformålet å bli trekt lengre bort frå sjøen. Vi ser trong for å gjennomgå reguleringsplanen før eventuelle byggjeløyve innan planområdet. Den er i dag i strid med strandsonevernet etter pbl. § 1-8 og dei statlege planretningslinene for strandsona.»

Kommunen sin vurdering - reguleringsplan og strandsonevernet/strandsona

Statsforvaltaren har her stilt spørsmål om reguleringsplanen Storeneset strandplan del av Fyllingsneset frå 30.09.1976 i nødvendig grad er oppdatert for å kunne gje byggjeløyve, jf. pbl. 12-4 femte ledd. Det er eit spørsmål om planen avklarar aktuelle offentlege og private interesser, er oppdatert i forhold til dei stadlege forhold, nye arealpolitiske føringar og holdar eit forsvarleg planfagleg kvalitetsnivå, jf. forarbeida til bestemmelsen. Ei slik vurdering vil også forutsette samråd med viktige sektorar om sikkerheit og beredskap, infrastruktur, naturfare, natur og kulturmiljø m.v.

Pbl. § 12-4 femte ledd krevjar at reguleringsplanen i nødvendig grad er oppdatert.

Det følger av pbl. §12-4 femte ledd:

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter [§ 12-11](#), ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering

Det følger av forarbeidane til pbl. §12-4 femte ledd, Prop.121 L (2013-2014):

«Til § 12-4 femte ledd

[LOV-2008-06-27-71-§12-4](#)

Endringen innebærer at regelen om en gjennomføringsfrist oppheves og avløses av en bestemmelse som innebærer plikt til å vurdere, avklare og dokumentere at en gjeldende detaljregulering basert på et privat

reguleringsforslag fortsatt er et forsvarlig og aktuelt grunnlag for ny utbygging når den er ti år eller mer. Kommunen skal når det kommer inn søknad om ny utbygging i områder med slike planer vurdere om planen avklarer aktuelle offentlige og private interesser, er oppdatert i forhold til de stedlige forhold, nye arealpolitiske føringer og holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå. Det er den som fremmer en byggesøknad som må sørge for å fremskaffe underlag, avklaringer i forhold til private og offentlige interesser, samt dokumentasjon som trengs for kommunens behandling og avgjørelse av spørsmålet om hvorvidt gjeldende plan kan legges til grunn for godkjenning av aktuelle byggetiltak, eller om det først må utarbeides nytt plangrunnlag. Kommunen kan om nødvendig nytte midlertidig forbud mot tiltak etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 13. Bestemmelsen er ikke ment å komme til anvendelse for mindre tiltak og kompletterende utbygging i områder som i hovedsak allerede er bebygget.»

Forarbeidene vektlegg at det gis unntak frå evalueringa for mindre tiltak og kompletterande utbygging i områder som i hovudsak allereie er bebygget. Oppføring av hytte på gbnr 214/32 er ikkje eit mindre tiltak. Oppføringa av hytta vil heller ikkje kompletterande utbygga i eit planområde som i hovudsak allereie er bebygget. Dette på bakgrunn av at planområdet kun er delvis utbygd med 10 av 21 hytter. Dette er mindre enn halve talet av hytter innafor planområdet. Unntaket frå evalueringa kjem ikkje til anvending for Storeneset strandplan del av Fyllingsneset.

Vidare viser forarbeidene til at det er klagar som må sørge for å fremskaffe underlag, avklaringar i forhold til private og offentlege interesser, samt dokumentasjon som trengs for kommunens behandling og avgjersle av spørsmålet om gjeldande plan kan leggst til grunn for godkjenning av aktuelle byggetiltak, eller om det først må utarbeidast nytt plangrunnlag Kommunen kan ikkje sjå at klagar har fremskaffa slik naudsynt informasjon. Kommunen har difor på eige grunnlag gjort ein vurdering om det ligg føre nødvendig oppdatert plangrunnlag.

Kommunen viser til følgjande punkt:

1. Byggegrense mot sjø, sjå arealplankart til kommunedelplan (KDP) for Lindås 2019-2031.
1. Pågåande rullering av kommuneplan for Alver med gjennomgang av område- og reguleringsplanar i Alver kommune, der dette er eit hovudtema i planprogrammet:

«Status for gjeldande område- og detaljreguleringsplanar

Alver kommune har om lag 450 gjeldande område- og detaljreguleringsplanar. Fleire av desse planane er eldre planar, planar som har manglar og/eller feil, eller planar som i stor grad er erstatta av nyare planar. Døme på manglar i ein plan kan vere at byggegrense mot sjø eller utnytingsgrad ikkje er fastsett.

I planarbeidet skal vi vurdere kvar enkelt plan for å avklare kva planar som kan gjelde vidare, kva planar som må supplerast av kommuneplanen på eit eller fleire tema, og kva planar som fullt ut må erstattast av kommuneplanen.»

I tillegg er dei eit eige avsnitt som viser korleis kommunen ønskjer å forvalte strandsona i framtida:

«Strandsona

Vi skal vurdere korleis tilgangen til strandsona kan verte teke i vare for alle. Funksjonell strandsoneanalyse er ein systematisk gjennomgang av kva som er forholdet mellom sjø og land i kommunen. Analysen er eit kunnskapsgrunnlag for å identifisere mellom anna område som ikkje bør byggast ut og område som kan vidareutviklast med ny utbygging eller fortetting.»

1. Den konkrete vurderinga som er gjort ved handsaming av søknaden i saka:

«I reguleringsplan for Storneset strandplan del av Fyllingsnes frå 1977 er det ikkje lagt inn byggegrense mot sjø. Det er i denne planen tilrettelagt for utbygging av fritidsbustad. Ved utarbeiding av kommunedelplan for Lindås i 2019 er det derimot lagt inn ei byggegrense mot sjø i dette området. Dette tyder på at ein her har tatt konkret stilling til kvar ein ynskjer etablering av tiltak innanfor denne reguleringsplanen. Skildra plassering av tiltak er i strid med denne grensa.

Statsforvaltaren i Vestland viser til at det konkrete området har store strandsoneverdiar, og viser til nye statlege planretningslinjer for forvaltning av strandsona som er innført etter utarbeiding av reguleringsplanen i 1977. Retningslinjene for handsaming av dispensasjonssøknad i 100-metersbeltet går fram av blant anna Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.243, der det er presisert at det er eit nasjonalt mål at strandsona skal haldast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Vidare går det fram at regjeringa ynskjer ei strengare og meir langsiktig strandsoneforvaltning, som medfører ein streng praksis ved handsaming av dispensasjonar i 100-metersbeltet mot sjø.

Det aktuelle området er per dags dato ikkje privatisert ved utbygging. Etablering av tiltak vil dermed føre til landskapspåverknad og privatisering av eit nytt område i nær tilknytning til strandsona. Dette er vurdert som uheldig etter ny innføring av byggegrense i kommunedelplan.

Ny kommuneplan er no under arbeid. Vurdering av byggegrensa, strandsona og den gjeldande reguleringsplanen må vurderast vidare i arbeidet med denne planen.»

Det er klart at planen er utdatert i høve strandsonevernet sett i lys av den vesentlege innskjerpinga som har vore for tiltak i strandsona sidan Storneset planen vart vedtatt i 1976. Det ligg ikkje føre nødvendig oppdatert plangrunnlag når ein ser på planen isolert sett, jf. pbl. 12-4 femte ledd.

Konklusjon - reguleringsplan og strandsonevernet/strandsona

Det er like fullt kommunen sin ståstad at Storeneset strandplan del av Fyllingsneset saman med byggegrense i KDP Lindås 2019-2031, pågåande rullering av kommuneplan for Alver med gjennomgang av samtlige område- og reguleringsplanar i vår kommune samt den konkrete vurderinga som er gjort ved handsaming av søknaden samla sett gir eit plangrunnlag som i nødvendig grad er oppdatert i høve strandsonevernet/strandsona, jf. pbl. 12-4 femte ledd.

Basert på ovannemnte, så legg kommunen til grunn at den tilbakemelding om plassering, som er gjeve i referatet til førehandskonferansen i sak 20/13172, datert 05.10.2020, framleis gjer seg gjeldande.

«Kommunen er positiv til at det kan søkjast om dispensasjon dersom omsyna som ligg bak byggegrensa mot sjø vert ivaretatt.»

«Kommunen er positivt til at fritidsbustaden vert plassert lenger vekk frå sjø og nærmare eksisterande fritidsbustad, men det må då takast omsyn til terrengtilpassing og at eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på.»

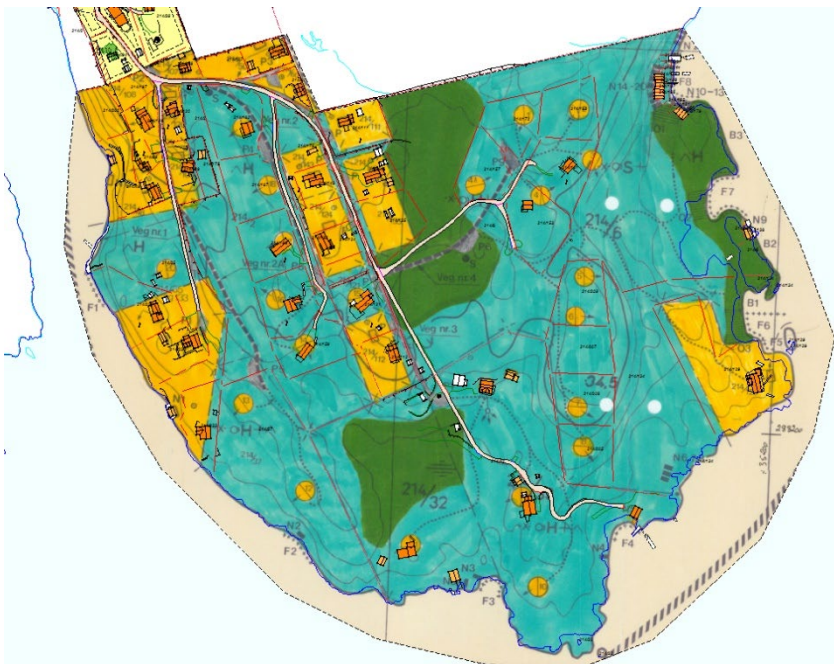
Kommunen ønskjer å presisere at omsyna bak byggegrensa mot sjø betyr at fritidsbustaden skal plasserast innafor byggegrense mot sjø samtidig som det takast omsyn til terrengtilpassing og at eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på.

Kart/foto

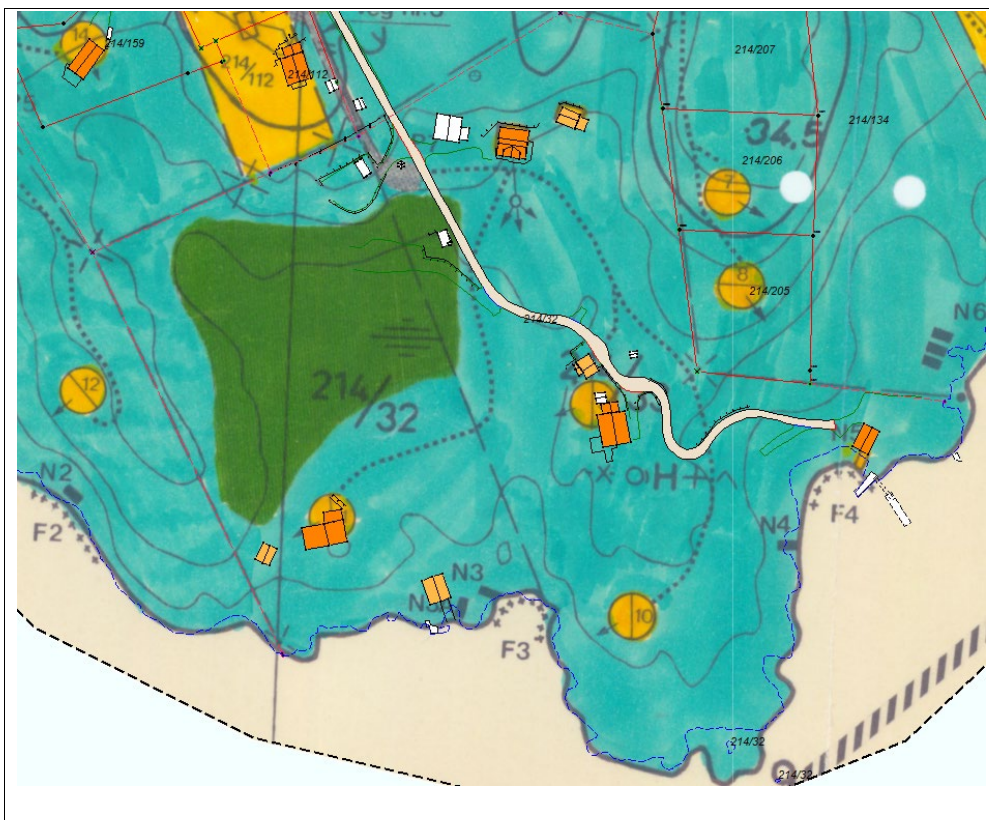
KPD Lindås med byggegrense mots sjø (grå stipla linje) – gbnr 214/32. Areal avsett til fritidsbustad med stipla grå linje som byggegrense mot sjø – gbnr 214/32



Oversikt over planområdet - Storneset Strandplan del av Fyllingsnes



Reguleringsplankart med dagens etablerte bygninger – gbnr 214/32



Situasjonskart, datert 07.12.2021



Klagegrunnar

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»

Statsforvaltaren rådde ifrå dispensasjon for hytte og veg i brev datert 18.02.2022. Der skreiv vi mellom anna:

«Arealet har store strandsoneverdiar. Den omsøkte hytta ligg eksponert til ytst på Fyllingsnes. Arealet er i dag ikkje privatisert og er utan tiltak. Plasseringa av omsøkt hytta vil, slik vi forstår det, vere i samsvar med formålet i reguleringsplanen for Storneset Strandplan. Dette er ein reguleringsplan som vart vedteke i 1977, og strandsonevernet er vesentleg innskjerpa sidan då. I kommuneplanen for Lindås er strandsona vurdert på ny og det er lagt inn ein ny byggegrense mot sjø, som gjeld føre den eldre reguleringsplanen. Vi kan difor ikkje leggje vekt på at fritidsbustaden er plassert i samsvar med formålet i den eldre reguleringsplanen, sjå også nedanfor. Vi vurderer at utbygging ytst på neset her vil vere vesentleg i strid med byggeforbodet i pbl §1-8 og strandsoneverdiene i området. Vi legg særleg vekt på at strandsona her er fri for inngrep og utbygging av fritidsbustad, med eller utan veg, vil vere negativt for landskap og vil privatisere eit område som i dag ikkje er privatisert.

Vi minner også om at ein så gamal reguleringsplan som frå 1977 skal vurderast på nytt og at det er plikt til å sjå at den er oppdatert, jf. pbl. § 12-4 fjerde ledd. Vi finn at reguleringsplanen ikkje er i samsvar med dei endringane og innskjerpingane som har skjedd for strandsonevernet. Det er ikkje grunnlag for eit byggeformål til sjø her med så store område som ikkje er bygd ut. Sjølv med byggegrense i kommuneplanen, trengje byggeformålet å bli trekt lengre bort frå sjøen. Vi ser trong for å gjennomgå reguleringsplanen før eventuelle byggeløyve innan planområdet. Den er i dag i strid med strandsonevernet etter pbl. § 1-8 og dei statlege planretningslinene for strandsona.»

Vi har ikkje endra vår vurdering etter vedtak i saka. Tiltakshavar opplyser at tilkomsten til området allereie er privatisert frå landsida, og at området heller ikkje er nytta frå sjøsida. Statsforvaltaren vil kommentere at dette kan endrast ved god planlegging, og at sjølv om arealet ikkje er i bruk til friluftsliv i dag har området potensial for framtidig bruk, og bør ikkje privatiserast. Det er elles andre omsyn i strandsona som også vert råka i denne saka, som nedbygging av urørt natur, landskap og grønstruktur.

Statsforvaltaren vurderer at sentrale omsyn i strandsoneforvaltninga som landskap, friluftsliv og bevaring av strandsona mest mogleg urørt vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon i saka. Vi vurderer at både byggeforbodet og dei nasjonale omsyna i strandsona vert vesentleg sett til side. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempe i denne saka. Lova sine vilkår for å gje

dispensasjon er ikkje oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd.»

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

Tilsvaret frå tiltakshavar er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Reguleringsplan: Fritidshuset er allerede inne på gjeldane reguleringsplan (Storneset Strandplan frå 1976)
- Området: Er regulert for hytter. 11 av 21 hytter er bygd. Eit stort oppdrettsanlegg ligg rett på utsida av neset.
- Familleeigedom: Tre av fire hytter er ferdige. Den fjerde hytta vil då vere ei fortetting av hytteområdet og vil ligge mellom dei andre tre.
- Tilgang for allmenta: Det er i praksis dårleg tilkomst til området, både frå land og sjø. Frå land må ein ta seg forbi eit opparbeid privat område. Frå sjø er det vanskeleg å komme inntil pga bratte skråningar på sidene. Det er eit oppdrettsanlegg på utsida som vil gjere det mindre "attraktivt" å gå i land. Arealet er òg avgrensa i størrelse til bruk av allmenta.
- Terrenginngrep: Ei utbygging vil krevje minimale inngrep i terrenget. Vegen vil gå langs eksisterande kjerreveg og kun ei lita skjæring trengs på tvers bort til planlagt hytte. Hytta vil bli plassert på den beste plassen i terrenget (slik den viser på strandplanen) og det blir minimalt med sprenging av fjell. Hytta vil bli lite synleg frå sjø. Synlege berg vil ikkje bli berørt.
- Kystsona: Alver kommune ligg i sone 2, som er definert som område der presset på areala er store. Men i [høyringssvar](#) frå Alver Kommunestyre, datert 30.9.2020,

meiner kommunen at heile Alver Kommune bør høyre heime i sone 3. Me meiner at ein først og fremst må sei nei til nye utbyggingar og ikkje sei nei til det som allereie ligg på godkjente reguleringsplanar.

- Naturmangfold: Me kan ikkje sjå at det er registrert naturmangfold i området som det bør leggjast vekt på i saka.
- Kulturminner: Arkeologiske registreringa vart utført 08.04.2022 av Vestland Fylkeskommune. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet.
- Friområde: Det eksisterar allerede friområde på austsida av Fyllingsneset. Ca 400 meter i luftlinje frå planlagt hytte.
- Kommunen: "Den nye kommunalministeren Sigbjørn Gjelsvik (Sp) vil mjuke opp i strandsonen og la kommunene overstyre statlige reguleringer, spesielt i distriktene". Ref. [Dagsavisen](#) 20.4.2022. Det er kommunane som er gitt myndighet til å behandle dispensasjonssaker for bygging i strandsonen. No har administrasjonen og utval for Areal Plan og Miljø vært på synfaring og meiner det bør gjevast dispensasjon for veg og fritidsbygg.
- Statsforvalter: I ein rapport kjem det fram at kommunane i Vestland kritiserar Statsforvalteren blant annet for «regelrytteri», «liten forståelse for kommunene sine synspunkt» og «manglende evne til å skille mellom viktige og bagatellmessige saker» ref [BT](#) 17. november 2022.

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

Innleiande merknadar til vurdering

Klagar viser også til referatet til førehandskonferansen, i sak 20/13172, datert 05.10.2020. Klagar er overraska over avslaget då kommunen var positive ved førehandskonferansen me hadde 13. august 2020. Reguleringsplanen var gjeldande og område er regulert for hytter.

Kommunen viser her til den vurderinga som vart gjort ved førehandskonferansen. Det er riktig at reguleringsplanen er gjeldande og området er regulert for hytter. Samtidig vart det i referatet vist til byggegrense mot sjø i KDP Lindås med nærare anvisning på plassering, omsyn til byggegrense mot sjø og terrengtilpassning:

«Kommunen er positiv til at det kan søkjast om dispensasjon dersom omsyna som ligg bak byggegrensa mot sjø vert ivaretatt.»

«Kommunen er positivt til at fritidsbustaden vert plassert lenger vekk frå sjø og nærmare eksisterande fritidsbustad, men det må då takast omsyn til terrengtilpassing og at eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på.»

VURDERING

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 etter pbl. §19-2. 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, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd 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 leggest særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak byggjeforbodet i strandsona. Omsyn bak byggjeforbodet 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.

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

«Det går fram av plan- og bygningslova §19-2 at: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.»

I det konkrete tilfellet er det tale om å avklare dispensasjon for byggegrense mot sjø for etablering av fritidsbustad og tilkomstveg i strid med byggegrense som følgjer av kommunedelplan for Lindås. Omsynet bak byggegrense mot sjø er på generelt grunnlag knytt til å ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. §1-8. Byggegrensa som følgjer av kommuneplan er her gjeldande, og går frå om lag 60-100 meter frå sjø i det konkrete området.

I reguleringsplan for Storneset strandplan del av Fyllingsnes frå 1977 er det ikkje lagt inn byggegrense mot sjø. Det er i denne planen tilrettelagt for utbygging av fritidsbustad. Ved utarbeiding av kommunedelplan for Lindås i 2019 er det derimot lagt inn ei byggegrense mot sjø i dette området. Dette tyder på at ein her har tatt konkret stilling til kvar ein ynskjer etablering av tiltak innanfor denne reguleringsplanen. Skildra plassering av tiltak er i strid med denne grensa.

Statsforvaltaren i Vestland viser til at det konkrete området har store strandsoneverdiar, og viser til nye

statlege planretningslinjer for forvaltning av strandsona som er innført etter utarbeiding av reguleringsplanen i 1977. Retningslinjene for handsaming av dispensasjonssøknad i 100-metersbeltet går fram av blant anna Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.243, der det er presisert at det er eit nasjonalt mål at strandsona skal haldast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Vidare går det fram at regjeringa ynskjer ei strengare og meir langsiktig strandsoneforvaltning, som medfører ein streng praksis ved handsaming av dispensasjonar i 100-metersbeltet mot sjø.

Det aktuelle området er per dags dato ikkje privatisert ved utbygging. Etablering av tiltak vil dermed føre til landskapspåverknad og privatisering av eit nytt område i nær tilknytning til strandsona. Dette er vurdert som uheldig etter ny innføring av byggegrense i kommunedelplan.

Ny kommuneplan er no under arbeid. Vurdering av byggegrensa, strandsona og den gjeldande reguleringsplanen må vurderast vidare i arbeidet med denne planen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggegrense mot sjø vert sett vesentleg til side som følgje av etablering av veg og hytte i strid med byggegrensa i kommunedelplan.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø for etablering av tilkomstveg og fritidsbustad er ikkje oppfylt. Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø vert avslått.»

Kommunedirektøren viser til vurderinga av klagen på avslaget frå tiltakshavar, som vart gjeve i saksframlegget til APM møtet den 05.10.2022, og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

“Statsforvaltaren uttale er klar på at dei er svært negativt innstilt til omsøkt plassering for hytta og tilkomstvegen. Arealet har store strandsoneverdiar, der den omsøkte hytta ligg eksponert til ytst på Fyllingsnes. Vidare presiserer dei at: «Vi legg særleg vekt på at strandsona her er fri for inngrep og utbygging av fritidsbustad, med eller utan veg, vil vere negativt for landskap og vil privatisere eit område som i dag ikkje er privatisert.»

Statsforvaltaren legg monaleg vekt på dei «.. rår sterkt ifrå dispensasjon til fritidsbustad og veg i denne saka».

Vidare er klagar gjort kjent med at kommunen er positiv til alternativ plassering av hytta og av sjølve hytta. I førehandskonferansen frå 2020 er klagar gjeve tilbakemelding om at oppføring av hytte kan finne stad med ein anna plassering. Den andre plasseringa må ta omsyn til byggegrense mot sjø. Omsyna bak

byggegrensa mot sjø betyr at fritidsbustaden skal plasserast innanfor byggegrense mot sjø samtidig som det takast omsyn til terrengtilpassing og at eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på. I tillegg kan slik alternativ plassering av hytta gi mindre behov for nyetablering av tilkomstveg då eksisterande tilkomstveg i større grad kan nyttast.

Klagar har valt å ikkje følgje kommunen sin oppfordring om å plassere hytta innafor byggegrense mot sjø samtidig som det takast omsyn til terrengtilpassing og der eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på. Klagar har derimot valt å plassere hytta og tilkomstvegen utanfor byggegrense mot sjø med dei store utfordringane dette medfører for strandsona. Kommunen er, på same måte som Statsforvaltaren, sterk kritisk til omsøkte plassering utanfor byggegrense mot sjø.

Ein eventuelt godkjenning av omsøkte plassering av fritidsbustaden av kommunen, der APM snur saka i klageomgangen til eit positivt vedtak, vil truleg bli påklaga av Statsforvaltaren sett i lys av deira klåre negative uttale. Settestatsforvaltaren vil med ein klage frå Statsforvaltaren mest sannsynleg ta klagen frå Statsforvaltaren til følgje. Det er kommunen sin vurdering at omsøkte plassering ikkje vil la seg realisere.

Kommunen vil råde klagar til å velje og søke om ny ein plassering i samråd med kommunen/Statsforvaltaren slik at klagar vert sikra ein plassering av hytta som er realiserbar.

Til dette kjem at Statsforvaltaren er av den oppfatning at «Sjølv med byggegrense i kommuneplanen, trengje byggeformålet å bli trekt lengre bort frå sjøen.» Statsforvaltaren legg difor ein svært streng vurdering av strandsona til grunn og det skal mykje til for at dei vil akseptere ytterlegare nedbygging av Fyllingsneset, sjølv med hytte og tilkomstveg innanfor byggegrense mot sjø.”

Vurdering av klage frå Statsforvaltaren og tilsvaer frå tiltakshavar

Statsforvaltaren vurderer at området har potensiale for framtidig bruk, og bør ikkje privatiserast. Andre omsyn i strandsona vert råka slik som nedbygging av urørt natur, landskap og grønstruktur. Det er klart frå både Statsforvaltaren si side og kommunedirektøren si side at sentrale omsyn i strandsoneforvaltninga, som landskap, friluftsliv og bevaring av strandsona mest mogleg urørt, vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon i saka. Tilsvaret viser i hovudsak til moment som allereie er kjent i saka og som er tidlegare handsama.

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

Vilkåra i pbl. §19-2 er kumulative (begge må vere oppfylt). Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje

grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

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

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen 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 underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og 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.

Vedlegg i saken:

02.01.2023	Tilsvar til klage	1858775
25.10.2022	Klage- Alver - gbnr 214/32 Fyllingsnes - fritidsbustad veg - dispensasjon	1823774
06.10.2022	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1788078
21.06.2022	Klage på avslag om dispensasjon - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1759539
07.06.2022	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1747447
30.12.2021	D-1 Situasjonsplan	1665405
11.04.2022	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - fritidsbustad/veg - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1722766
18.02.2022	Uttale - Alver - gbnr 214/32 Fyllingsnes - fritidsbustad veg - dispensasjon	1694048
14.02.2022	Uttale søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1690559
30.12.2021	Søknad om dispensasjoner til framtidig oppføring av fritidsbustad og etablering av veg - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1665398
30.12.2021	Søknad om dispensasjon	1665399
30.12.2021	132320249U02_tverrprofiler	1665402
30.12.2021	132320249U03_tverrprofiler	1665403
30.12.2021	132320249U04_tverrprofiler	1665404
30.12.2021	D-2 Profiler	1665406
30.12.2021	E-1 Plan 1. etg	1665407
30.12.2021	E-2 Plan 2. etg	1665408
30.12.2021	E-3 Snitt A og B	1665409
30.12.2021	E-4 Fasade Nord og Vest	1665410
30.12.2021	E-5 Fasade Sør og Øst	1665411
30.12.2021	132320249C01_Plan_og_profil	1665412
30.12.2021	132320249U01_tverrprofiler	1665413
29.08.2022	Storeneset strandplan del av Fyllingsneset - Arealplankart	1787792
29.08.2022	Storeneset strandplan del av Fyllingsneset -Føresegner	1787793
05.10.2020	Referat fra forhandskonferanse - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1425959
08.12.2020	Svar på førespurnad - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1484906

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-428/127, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 05.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
009/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

Klage på gjeve ferdigattest for to av tre støttemurar til einebustad- gbnr 428/127 Kvalheim Nedre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå nabo på administrativt gjeve ferdigattest for to av tre støttemurar til einebustad- gbnr 428/127 Kvalheim Nedre i sak 20/7073 med saknr 961/22, datert 06.09.2022, vert ikkje teke til følge.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 961/22

Tiltak: To av tre støttemurar

Søknadstype: Ferdigattest

Eigedom: Gbnr 428/127

Adresse: Marøyvegen 25, 5937 Bøvågen

Tiltakshavar/eigar: Anita Henriksen og Knut Asle Geitle

Klagar: Nabo – gbnr 428/128 – Terje Oseberg Askeland

Vedtaket av 06.09.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for to støttemurar på gbnr 428/127, godkjent i rammeløyve av 09.07.20 i sak 20/7073.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring

krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Gbnr 428/127 og gbnr 428/128 er begge er bebygd med einebustad. Ein 28 meter lang og samanhengande støttemur, som sto i nabogrensa er prøvd legalisert. Muren er nå delt opp i tre murar, der mur 1 -2 framstår som en terrassert mur med grøn beplanting i mellom. Mur 1 på bakkeplan står framleis i nabogrensa. Mur 2 er trukket lengre bort frå nabogrensa. Mur 3 er innafor tiltakshavars gjerde framfor hans einebustad. Det er søkt om og gjeve ferdigattest for mur 1-2 i vedtak av 06.09.2022. Mur 3 er ikkje omsøkt og ikkje gjeve ferdigattest. Mur 1-2-3 er påklaga av klagar då klagar meiner at mur 1-2-3 høyrer saman som ein mur.

Byggesak var på synfaring og dokumenterte med bilete den 03.06.2020 av opprinneleg ein samla mur. Bileta viser før situasjonen. Miljø og tilsyn har i sak 20/3212 følgt opp saka som ulovleg støttemur. Dei var på synfaring på staden den 13.10.2022 og dokumenterte dagens situasjon. Mur 1 er ca 1,15 meter på det høyeste. Frå topp mur 1 til topp mur 2 er det 1,95 meter på det høyeste. Mur 2 er trekt 1,6 meter inn fra mur 1. Mur 3 liggjer 0,6 meter inn frå mur 2. Mur 3 er delvis fylling og delvis mur 0,5 meter steinfylling og 0,5 meter mur. Ulovlegheitsoppfølginga er satt i bero i påvente av at tiltaket vert omsøkt og godkjent av avdeling Byggesak samt utfall av klagehandsaminga.

Saka er preget av lang og omfattande historikk. Kommunedirektøren går ikkje gjennom heile denne historikken. Det er ønskeleg å trekkje fram opplysningar/vedlegg som klargjer sjølve klagen på ferdigattesten for støttemurarane.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo over delegert vedtak av 06.09.2022.

Klagen er sendt til uttale til ansvarleg søkjar utan å ha mottatt tilsvar.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtaket av 06.09.2022 er sendt ut same dag. Klagen er datert 08.09.2022 og rettidig mottatt (innan rett tid) 09.09.2022. Klagen er supplert 07.10.2022 med bilete og utgreiing og sist supplert 19.12.2022.

Vidare sakshandsaming

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

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

Historikk

Rammeløyve med dispensasjon til oppføring av mur, datert 09.07.2020:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. Pbl § 12-4 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av forstøtningsmur som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av mur på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.02.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Det vert krevd uavhengig kontroll av prosjektering for konstruksjonstryggleik for tiltaket, jf. pbl §24-1.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande sendast inn:

1. Detaljteikningar for prosjektert mur med berekningar av konstruksjonstryggleik.
2. Erklæring for uavhengig kontroll av prosjektering for konstruksjonstryggleik med kontrollplan.»

Igangsettingsløyve for riving av delar av muren og oppføring av ny støttemur, datert 25.03.2022:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), e), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket - riving av delar av muren og oppføring av ny støttemur på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 09.07.20 med vilkår gjeld for tiltaket.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.»

Ferdigattest for to støttemurar, datert 06.09.2022:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for to støttemurar på gbnr 428/127, godkjent i rammeløyve av 09.07.20 i sak 20/7073.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.»

«Ansvarleg søkjar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt. Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka 20/7073 datert 09.07.2020. For tiltak med krav til uavhengig kontroll ligg det føre dokumentasjon for utført sluttkontroll.»

Kart/foto

Før situasjon – synfaring Byggesak 03.06.2020





Endra situasjon – bilete vedlagt supplering av klagen 07.10.2022.

Klagar skriv: «Orange linje viser høyde 2,80 meter. Dette er planet Byggraad og Geitle fikk godkjent av Alver kommune i mars 2022. Det er og høyden Byggraad har bekreftet i forbindelse med ferdigstilling av mur 1 og 2. Bildet viser tydelig at det er signifikant forskjell mellom godkjent tiltak og det Geitle har bygget.»



Siste dokumenterte bilete med synfaring av Miljø og tilsyn i ulovlegheitssaka, datert 13.10.2022



Klagegrunnar

Klagen, datert 08.09.2022 og mottatt den 09.09.2022, er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Muren er bygget høyer enn forutsetningene gitt i rammeløyve fra Alver kommune. Godkjent høyde er 280 cm. Bygget høyde er 417 cm.
- Nederste mur har ikke de kvaliteter som stilles etter TEK ref. tidligere innsendt dokumentasjon.
- Bruk av fellesarealet. Her har Geitle endret lyng og myrområdet til egen plen. Viser til bilder tatt av Geitle, innsendt til Alver Kommune «22/48814 - Dokumentasjon på tilbakeført fellesareal - gbnr 428/127 Kvalheim nedre». Er det vanlig praksis at entreprenør kan foreta seg slike friheter?

Håper Alver Kommune sin tilsynsavdeling kan kontrollmåle murene. Dette kan dere gjøre samtidig som det utføres tilsyn med muren Geitle har oppført i tomtegrensen mot vei, ref. tidligere innsendt varsel.

Klagen er supplert med bilete og utgreiing den 07.10.2022, sjå ovanfor kart/foto.

Klagen er sist supplert den 29.12.2022:

Tar det som en forutsetning at dere leser gjennom hele saken. Vedlegger min kommentar om saksbehandlingsfeil fra Alver Kommune sin side. **Se vedlegg 1.**

Hvorfor er mur nr. 3 utelatt? Alle 3 murer er oppført som et tiltak og må derfor sees i sammenheng. **Se vedlegg 2.**

Skisse av mur vedtatt i rammeløyve sammenlignet med bygget tiltak. **Se vedlegg 3 og 4.**

Vedlegger kommunikasjonen mellom Byggråd AS og Alver kommune 08.04 2022. Her presiserer Geitle sin prosjekterende at muren ikke vil bli bygget høyer enn 2,8 meter.

Har Byggråd AS og Geitle holdt undertegnede og Alver Kommune for narr? Tiltaket som er bygget er 4,17m (se skisse vedlegg 4).

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:

«Ansvarleg søkjar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt. Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka 20/7073 datert 09.07.2020. For tiltak med krav til uavhengig kontroll ligg det føre dokumentasjon for utført sluttkontroll.»

Klagar påpeiker at terrassert mur ble utført med stort avvik frå det som ble opphavleg godkjent i rammeløyve av 09.07.20 i sak 20/7073. I tillegg leggjar klagar ved bilder som viser mur nr.3 på toppen. Denne muren er ikkje omfatta av ferdigattest. Det er kun søkt om og gjeve ferdigattest for to av tre støttemurar. Mur 3 er ikkje omsøkt og ikkje vurdert med den følgje at mur 3 ikkje er gjeve ferdigattest og skal ikkje vere med i høgdeberekning. Dette har vore kommunisert frå kommunen til klagar tidlegare i saksprosessen. Klagar vert ikkje høyrte med at «muren» er både mur 1, 2 og 3.

Gjenstand for klagehandsaming er klage på gjeve ferdigattest for to av tre støttemurar, mur 1 og mur 2.

Det står følgjande i klagen:

- Muren er bygget høyere enn forutsetningene gitt i rammeløyve fra Alver kommune. Godkjent høyde er 280 cm. Bygget høyde er 417 cm.
- Nederste mur har ikke de kvaliteter som stilles etter TEK ref. tidligere innsendt dokumentasjon.
- Bruk av fellesarealet. Her har Geitle endret lyng og myrområdet til egen plen. Viser til bilder tatt av Geitle, innsendt til Alver Kommune «22/48814 - Dokumentasjon på tilbakeført fellesareal - gbnr 428/127 Kvalheim nedre». Er det vanlig praksis at entreprenør kan foreta seg slike friheter?

Håper Alver Kommune sin tilsynsavdeling kan kontrollmåle murene. Dette kan dere gjøre samtidig som det utføres tilsyn med muren Geitle har oppført i tomtegrensen mot vei, ref. tidligere innsendt varsel.

Det er oppretta tilsynssak på eigedomen gbnr 428/127 for støttemur ved avdeling Miljø og tilsyn. Byggesak og Miljø – og tilsyn har vore på synfaring og vurdert forhold på staden. Murane vart kontrollmålt.

Det er gjeve kontinuerleg og utførleg veiledning i saka til klagar. I e-post av 24.05.2022 vert det det blant anna vist til:

«Kommune har gitt dispensasjon frå byggegrense regulert i planen , jf. §§ 12-4, 29-4 b) for oppføring av nærmeste muren på avstand 0 m frå din grense. Dispensasjonen ble gitt i rammeløyve av 9.07.20, du har ikke klaget på vedtaket.»

Vedlegg 1 og 2 til klagen er handsama ved søknaden og tidlegare svart ut i saka.

Rammeløyve, igangsettingsløyve og ferdigattest

Rammeløyve gjev ramane til tiltaket og gjev utbyggjar ein berettiget forventning om kva som kan lovleg

byggast/etablerast. Nabo gis moglegheit til å kome med nabomerknad til søknad til rammeløyve og til å påklage vedtaket om rammeløyve. Dette for å sikra medverknad og at naboars interesser. Kommunedirektøren finn det uheldig at klagar ikkje har påklaga rammeløyvet då det er her klagar gis moglegheit til å få sin stemme høyrte og eventuelt få endra gjeve rammeløyve. Utan klage, så vert gjeve rammeløyve gjeldande og gyldig. I vår sak har vi eit endeleg og gyldig rammeløyve av 09.07.2020.

Igangsettingsløyvet følger opp rammeløyvet og tydeleggjer ansvarsrettsystemet. Sjølv rammen for prosjektet vert uendra då ramma er gjeve ved rammeløyve. Ved igangsettingsløyvet settast ansvarleg søkjar i stand, saman med dei ulike ansvarlege for dei ulike ansvarsområde, til å sette i gang arbeidet. Med søknad om igangsettingsløyve, så vert det sendt inn gjennomføringsplan. Gjennomføringsplanen viser kva tiltaksklasse tiltaket krevjar og kva arbeid den ansvar den enkelte entreprenør/utførar av arbeidet erklærer ansvar for.

Ferdigattest stadfestar at byggearbeida er ferdige og at tiltaket er utført i samsvar med gjeve rammeløyve og med dei rettsreglar som gjer seg gjeldande for tiltaket, jf. pbl. §21-10. Når arbeidet er ferdigstilt i tråd med rammeløyve og igangsettingsløyve (eventuelt i tråd med eitt-trinns løyve), så vert det sendt inn søknad om ferdigattest for tiltaket. Ansvarleg søkjar erklærer at tiltaket er ferdigstilt i tråd med gjevne løyver og dei rettsreglar som gjer seg gjeldande for tiltaket, jf. pbl. §21-10. Ferdigattest til tiltaket utstedes frå kommunen i tillit til at arbeidet er utført i tråd med gjeve løyver og gjeldande rettsreglar for tiltaket på plan- og bygningsrettens område. Klagar har i vår sak sendt inn klage på gjeve ferdigattest for murar 1-2, der det påberopast at murane ikkje er etablert i samsvar med gjeve rammeløyve. Murane er for høge og må reduserast etter klagars syn.

Toleransegrense for plassering av tiltak + 20 cm i vertikalplanet

Spørsmålet blir om mur 1-2 er utført i tråd med gjeve ferdigattest for toleransegrense for plassering av tiltak i vertikalplanet. Det må også avgjerast kva kommunen vil gjere vidare dersom murane overstiger høgdebegrensinga gjeve i løyvet og såleis ikkje er i samsvar med gjeve ferdigattest.

Det er gjeve løyve til toleransegrense for plassering av tiltak + 20 cm i vertikalplanet (høgda). Dette betyr at mur 1-2 kan kvar for seg vere 20cm høgare eller 20cm lavare enn det som er omsøkt og gjeve løyve til. Tanken er at det må gis et akseptabelt rom for feilmargen for høgde når tiltaket skal etablerast på plassen der avvik med fundamentering, fjell i grunnen mv. kan førekomme. Byggesaksforskrifta (SAK) §6-3 bokstav b) gir kommunen adgang til å fastsette ei toleransegrense for plassering av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkinga). Det er ikkje gitt nokon generell justeringsadgang på pluss/minus inntil 0,5 meter. Dette er opptil kommunen å avgjere, men det er krav til at kommunen tar aktiv stilling til spørsmålet om tolegrense. Kommunen har fast praksis med å tillate ei justeringsadgang på pluss/minus 20 cm. i vertikalplanet. Kommunens sin forvaltningspraksis med plassering av tiltak +/- 20 cm i vertikalplanet (høgda), er etter dette ansett å vere i tråd med SAK §6-3 bokstav b).

I vår sak har ansvarleg søkjar og kontrollerande føretak erklært at murar 1-2 er utført i samsvar med Byggesaksforskrifta (SAK), Byggt teknisk forskrift (TEK17) og byggeløyve. Administrasjonen har lagt dette til grunn ved handsaminga av ferdigattest. Ansvarleg søkjar har presisert at mur nr. 3 er ikkje del av tiltaket det er søkt om ferdigattest for. Klagar problematiserer ikkje mur 1 og kommunedirektøren leg til grunn at høgda på mur 1 er i orden. Klagar problematiserer høgda til mur 2. I følgje klagar er mur 2 er for høg og ikkje i samsvar med gjeve rammeløyve.

Klagar viser med innsendt bilete at det er to rader betongblokker i vertikalplanet (høgda) som avviker frå gjeve rammeløyve for mur 2 (sett nedanfrå bakken). Rammeløyvet gav løyve til mur 2 på 2,8 meter. Kommunedirektøren anser ei betongblokk å vere ca. 20 cm i høgda (eksakt mål er ikkje gitt då kun lengda på betongblokk er målt av Byggesak). Dette gir eit samla avvik på ca. 40cm.

Kommunen vurderar at den nederste rekka er ansett å vere innafor toleransegrense for plassering av tiltak + 20 cm i vertikalplanet (høgda) og innafor gjeve rammeløyve. Dersom betongblokken viser deg å vere nokre cm. høgare enn 20cm, så legg kommunedirektøren til grunn at dette er eit lite avvik som kan gå innunder vertikal toleransegrense + 20 cm.

Den øverste rekka representerer eit ytterligare avvik med ca. 20 cm i høgda og er utanfor tolegrensa for plassering av tiltak + 20 cm i vertikalplanet (høgda). Mur 2 er difor ikkje utført i tråd med gjeve ferdigattest for toleransegrense for plassering av tiltak i vertikalplanet. Det må da avgjerast kva kommunen vil gjere vidare nå som mur 2 overstiger høgdeavgrensia gjeve i rammeløyvet og såleis ikkje er i samsvar med gjeve ferdigattest for dette tiltaket.

Den øverste rekka sitt avvik er ca. + 20 cm i høgda. Kommunen må i slike tilfelle avgjere om dei skal følgje opp dette avviket som eit ulovleg tilhøve etter plan- og bygningslova kapittel 32.

I utgangspunktet har kommunen ei plikt til å følgje opp ulovlege tilhøve, jf. pbl. § 32-1. Alver kommune har sin eigen tilsynstrategi med prioriterte saksområde i tråd med plan- og bygningslova sine krav til forfølging av ulovlege tilhøve.

Det er gjeve unntak frå plikten å forfølge opp det ulovlege tiltaket. Vilåret er at «overtredelsen er av mindre betydning», jf. pbl. §32-1 andre ledd første punktum. Ordlyden «mindre betydning» viser her til meir bagatellmessige forhold. Omsyna bak er at kommunen ikkje skal bruke tid og ressursar på å handsame ein ulovlegheit når gevinsten av å forfølge denne målt opp mot tid og ressursar er minimal. Kommunen si avgjerd om å ikkje forfølge ein mindre ulovlegheit er difor ikkje eit enkeltvedtak med tilhøyrande klagerett. Dette framgår av pbl. §32-1 andre ledd andre punktum at det ikkje er klagerett på kommunen si avgjerd på overtredelser mindre betydning.

I vår sak er den øverste rekka sitt avvik + 20 cm i høgda er eit lite avvik. Soltilhøve/oppleving av muren vert i større grad påverka av heile muren samla sett og ikkje av ei rekke aleine. I tillegg er muren plassert ved innkøyrse/inngangspartiet til nabo som medfører at nabo ikkje nyttar arealet her som sitt primære uteopphaldsareal. Opphald her er mindre og av meir forbigåande karakter. Dessutan er det stadfesta med søknad om ferdigattest og ansvarleg kontrollerande at muren samla sett oppfyller krav til sikkerheit og medfører difor ikkje fare for nabo å oppholde seg i nærleik av muren eller for bygningane på hans eigedom. Den øverste rekka med mur kan etter dette ikkje anses å vere eit ulovleg tilfelle som kommunen skal bruke tid og resursar på å forfølge. Ei heller er dette avviket en del av kommune sin prioritert etter gjeldande tilsynstrategi. Dette synleggjer samla sett det bagatellmessige og den mindre ulempa den eine ulovlege rekka representerer. Det lille avviket kommer inn under pbl. §32-1 andre ledd første punktum som en overtredelse kommunen kan velje å avstå frå å forfølge.

Kommunen avstår frå å forfølgje den øverste rekka sitt avvik + 20 cm i høgda då overtredelsen er av mindre betydning», jf. pbl. §32-1 andre ledd første punktum.

Samtidig finn kommunedirektøren det uheldig at mur 2 ikkje er oppført etter gjeve rammeløyve særleg med omsyn til nabo som tydeleg har uttrykk gjennom ei lengre saksgang at han finn avvik frå gjeve rammeløyve svært tyngande for ham som nabo og grunneigar. Som profesjonell part har ansvarleg søkjar og ansvarleg utførande ei særleg plikt, og forventning frå både kommunen og sakens partar, at tiltaket vert utført i samsvar med og i tillit til gjeve løyver. Til dette kjem at klagar som nabo har privatrettsleg rettar, slik som naboloven §2, som han sjølv kan forfølgje overfor nabo i rettssystemet. Privatrettsleg oppfølging er kommunen uvedkommande.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren 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 kommunedirektøren 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 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 følge av vedtaket, kan ikke 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 ikke skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikke ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

20.06.2022	Mur nr 3 - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1758758
20.06.2022	Kommentarer til mur - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1758566
20.06.2022	Kommentare til mur nr 3 sendt til Byggråd AS og Multi Prosjekt Team AS kopi Alver kommune kopi	1758567
20.06.2022	Skisse på mur	1758568
13.06.2022	Svar frå søkjar vedk. tilbakeføring av mellombels vegtilkomst	1754039
10.06.2022	Vedkomande søknad om ferdigattest - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1753429
10.06.2022	Kommentarer i sak - gbnr 428/127 Kvalheim Nedre - Oppføring av ny forstøtningsmur	1753258
30.05.2022	Søknad om ferdigattest - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1746954
30.05.2022	3 Situasjonsplan	1746956
30.05.2022	4 Redegjørelse	1746957
30.05.2022	7 Gjennomføringsplan	1746960
30.05.2022	8 Vedleggsopplysninger	1746961
24.05.2022	Svar på spl. om hjemmel for dispensasjon frå byggegrensen på gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1743944
30.12.2022	Kommentar til brev av 19.12.2022 - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1857907
30.12.2022	Deres referanse 207073-2296218 gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1857908
30.12.2022	Vedlegg 1 saksbehandlingsfeil	1857909
30.12.2022	Vedlegg 2 kommentar til hele tiltaket	1857910
30.12.2022	Vedlegg 3 skisse bygget mur	1857911
30.12.2022	Vedlegg 4 snitt av murene	1857912
07.10.2022	Vedlegg til klage på ferdigattest på mur - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1815499
07.10.2022	Foto av Geitle sine nye murer sendt Aver kommune	1815500
09.09.2022	Klage på ferdigattest - to støttemurar - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1798260
06.09.2022	Ferdigattest - to støttemurar gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1796613
23.06.2022	Dokumentasjon på tilbakeført fellesareal - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1760866
23.06.2022	Bilde	1760867
23.06.2022	Bilde	1760868
23.06.2022	Bilde	1760869
23.06.2022	Bilde	1760870
23.06.2022	Spørsmål vedr. ferdigstilling/redegjørelse av mur - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1760863
23.06.2022	brev fra Advokatfirmaet Stiegler	1760864
21.06.2022	Brev til Alver kommune - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1759487
21.06.2022	Tegning - 1. Snitt av vedtatt tiltak sammenlignet med bygget tiltak	1759489
21.06.2022	Kommentare til mur nr 3 sendt til Byggråd AS og Multi Prosjekt Team AS kopi Alver kommune kopi	1759490
21.06.2022	epost	1759488

09.07.2020	Rammeløyve med dispensasjon til oppføring av mur - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1420287
29.06.2020	Geitle mur etter - Picture1	1414429
29.06.2020	Geitle mur etter - Picture2	1414430
29.06.2020	Geitle mur etter, tiltak 1-100 A2	1414431
29.06.2020	Geitle mur før tiltak 1-100 A2	1414432
16.03.2020	8_KART_Situasjonsplan_428-127 kart_000805.pdf	1363575
27.03.2022	Igangsettingsløyve for riving av delar av muren og oppføring av ny støttemur - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1714048

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-351/1, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 06.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
010/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet, føresegn 3.2 i kommunedelplanen sin arealdel for Meland samt avslag på søknad om etablering av veg - gbnr 351/1 Landsvik
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/2823 med saknr. 804/22 datert 25.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet og føresegn 3.2 i kommunedelplanen sin arealdel for Meland om at det ikkje kan «byggast på samanhengande innmarksbeite» samt avslag på søknad om etablering av veg - gbnr 351/1 Landsvik, vert ikkje teke til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 804/22

Tiltak: Etablering av veg

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: Gbnr 351/1 – landbrukseigedom bebygd med våningshus

Adresse: Landsvik 27, 5917 Rossland

Tiltakshavar/eigar: Hege Landsvik frå 07.06.2021

Klagar: Hege Landsvik

Synfaring: Klagar ønskjer synfaring

Vedtaket av 25.07.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå planføre mål LNF-område og dispensasjon frå § 29-4 avstandskrav for oppføring av veg ver avslått. Vedtaket er har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av veg vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Saka har to ulike vedtak for same tiltak

I denne saka ligg det føre to saksframlegg til møtet for APM 18.01.2023 som gjelder same sak og same tiltak med ulike vedtak og ulike klagarar:

1. Klage på vedtak av 25.07.2022 om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet samt avslag på søknad om etablering av veg - gbnr 351/1 Landsvik
2. Klage på vedtak av 06.09.2022 om å ta klagen på avslag på søknad om dispensasjon frå avstandskrav i pbl. §29-4 for etablering av veg - gbnr 351/1 Landsvik.

Saksgang etter delegert vedtak av 25.07.2020

Alver kommune har i vedtak av 25.07.2022 gitt avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova (pbl.) §29-4 for etablering av veg, jf. pbl. §19-2. Det var i same vedtak gjeve avslag på søknad om etablering av veg, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-3.

Dette vedtaket vart påklaga av tiltakshavar, Hege Landsvik, i skriv av 11.08.2022.

Klagen på avslaget frå tiltakshavarar vart tatt delvis til følge i vedtak med tittelen «Behandling av klage – Dispensasjon § 29-4 – gbnr 351/1 Landsvik». Alver kommune gav tiltakshavar dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4 for etablering av veg i dette vedtaket.

Klagen på avslag på dispensasjon frå LNF-føremålet vart ikkje handsama, men opplyst at denne skal

handsamast i politisk utval. Klagen på avslaget på søknaden om etablering av veg, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-3, vart ei heller handsama då denne krev dispensasjon frå LNF-føremålet i tillegg til dispensasjon frå pbl. § 29-4.

Nr 1. Klage frå tiltakshavar, Hege Landsvik:

Det ligg føre klage frå tiltakshavar, Hege Landsvik, i skriv av 11.08.2022 på vedtaket om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet, jf. pbl. §19-2 samt avslag på søknad om etablering av veg, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-3. Det er ikkje mottatt uttale frå nabo.

Nr 2. Klage frå nabo, Arnt Landsvik:

Det ligg føre klage frå nabo, Arnt Landsvik, på vedtaket om å ta klagen på avslaget delvis til følge i vedtak med tittelen «Behandling av klage – Dispensasjon § 29-4 – gbnr 351/1 Landsvik. Alver kommune gav tiltakshavar dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4 for etablering av veg. Det er mottatt uttale frå tiltakshavar.

Det er kun klagen nr. 1 frå tiltakshavar som vert handsama i noverande saksframlegg.

Vegens utforming og plassering

Vegen er på situasjonskartet av 02.06.2022 vist å vere ca. 60+ meter lang med 3 meters vegbreidde og krevjar etablering av ny avkøyrse, sjå situasjonskart av 02.06.2022. Klagar opplys at ny omsøkt veg, inkl. område mellom veg og nabogrense mot gbnr. 351/3, vil vere ca. 8 meter brei og 65 meter lang. Tilsaman utgjer dette ca. 520m².

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt etablering av ny avkøyrse og opparbeiding av intern veg. Veg med avkøyrse ligg delvis på gbnr 351/3 og 351/56. Det ligg føre samtykke frå eigar av gbnr 351/3, men det er søkt dispensasjon frå avstandskrav når det gjeld gbnr 351/56.

I søknaden opplys klagar at det er opna for fråskiljing av 4 tomtar i området SB_21 (avsett til LNF spredt bustad). Gbnr 351/1 ønskjer skilje frå 2 tomtar. Eigedommen har vegrett frå løe, nordvestover og til kommunal veg. Denne vegretten relaterer seg til en gjengrodd kjerreveg som ikkje kan nyttast av køyretøy, ca. 200 meter i lengde. Kjerrevegen vert for kostbar å oppruste til dagens standard.

Gbnr 351/1 nyttar difor i dag ein annan oppgradert veg frå løe og sør/øst, inn på gbnr 351/3 (landbrukseigedom med våningshus og landbruksbygningar) og vidare gjennom tunet til eigar. Eigar gir ikkje vegrett til to nye tomtar med omsyn til auke trafikk gjennom tunet som opplevast som forstyrrende. Gbnr 351/1 ønskjer no å leggje om dagens veg som også vil inkludere dei to framtidige fråskilde tomtane. Samtykkje frå involverte partar ligg føre.

Etablering/omlegging av veg vil gjelde for hytte på gbnr 351/1, 3 hytter på gbnr 351/3 samt for to nye tomter som er ønsket frådelt i framtida.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 25.07.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 25.07.2022 er sendt ut den 26.07.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) 11.08.2022.

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-føremål med underføremålet LNF-spreidd bustad SB_21.

Dispensasjon

Etablering av veg går ikkje innunder LNF-spreidd bustad SB_21. Det er arealføremålet LNF som leggst til grunn ved etablering av veg.

Pbl. § 29-4 gjelder for bygningar og for anlegg av veg etter pbl. § 30-4 så langt avstandbestemmelsen «passer» for tiltaket veg. Om avstandbestemmelsen «passer» for etablering av veg, beror på en skjønnsmessig, konkret heilskapleg vurdering. Den omsøkte vegen vil vere eit permanent inngrep i landskapet. Vegen er omsøkt innafor 4 meter frå nabogrensa som kan by på problem for nabo sin utnytting av eigedomen. Etablering av veg er etter dette underlagt avstandskravet i pbl. §29-4 med avstandskrav på minimum 4 meter frå nabogrense. Det er krav til dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 om avstandskrav på minimum 4 meter frå nabogrense.

Administrasjonen finn konflikt i vurdering av forhold etter pbl. § 21-6. Plassering av delar av avkøyrse på anna manns grunn gbnr 351/56 utan samtykkje frå eigar og utan innvilga dispensasjon frå avstandskrav kan ikkje tillatast.

Eablering av veg krev 3 dispensasjonar:

1. Dispensasjon frå LNF-føremålet.

2. Dispensasjon frå føresegn 3.2 i kommunedelplanen sin arealdel for Meland om at det ikkje kan «byggast på samanhengande innmarksbeite».

3. Dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 om avstandskrav på minimum 4 meter frå nabogrense.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 15.05.2022. Kommunen må særleg vurdere landbruksomsyn i saka då vegen vil omdisponere eit samanhengande innmarksbeite.

Det vert vist til følgjande:

«Den omsøkte vegen vil omdisponere mark som er registrert som innmarksbeite i makslagskart. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere under 3000 daa dyrka mark årleg, og dette målet skal vere nådd innan 2025. Kommunen har eit klart ansvar for å nå dette målet. Vegen vil også splitte opp eit samanhengande område med innmarksbeite, noko som kan vere uheldig arealdisponering i eit langtidsperspektiv. Kommunen må gjere ei grundig vurdering av landbruksomsyna i saka. Vi ber om å få saka til klagevurdering.»

Det ligg føre negativ uttale i relasjon av omsyn til jordvern frå Landbruk, datert 27.05.2022. Landbruk fråråder dispensasjon frå LNF-føremålet.

Sjølvs om vegen er planlagt innanfor eit området som er sett av til LNF-spreidd bustad står det i føresegnene at det ikkje kan byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite (ref pkt 3.2 i føresegner for kommunedelplan Meland).

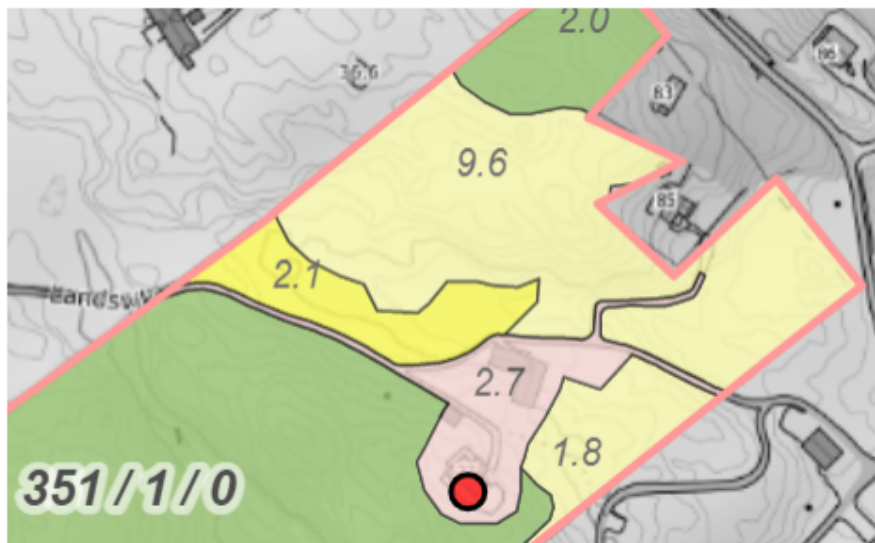
Gardskart Nibio syner at vegen er planlagt over innmarksbeite, men tett på gardsgrensa. Dette er eit innmarksbeite som det har vorte gitt SMIL-midlar til å gjerda inn og rydda, og som er i full drift.

Innmarksbeite har eit areal på 9,6 daa i tillegg heng det saman med 2,1 daa overflatedyrka jord.

Kommuneplanen har avsatt eit område med tanke på bygging av inntil 4 tomtar, men med den begrensinga att det ikkje må byggast på dyrka mark.

Landsvik er eit område som treng fleire fastbuande og det er difor positivt at det er lagt til rette for dette.

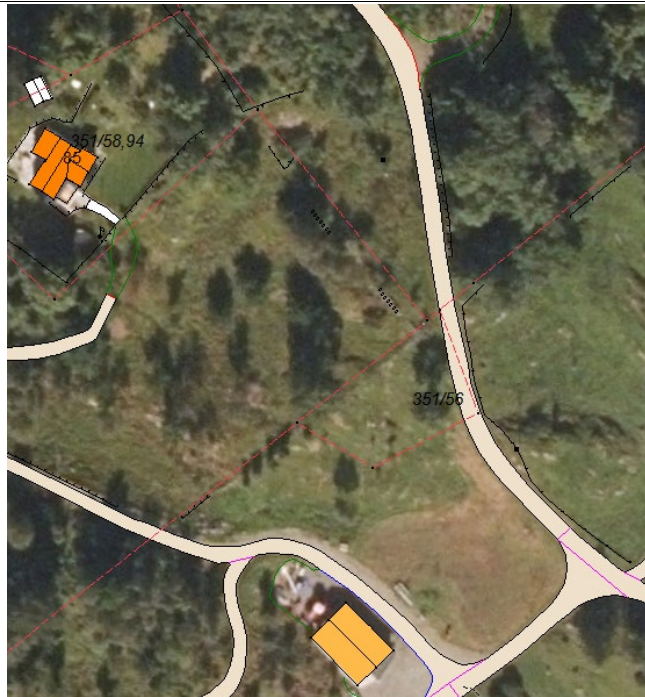
Landbruksavdelinga kan ikkje sjå at vegen som tilkomst til to tomtar, slik den er vist i kartet kan gjennomførast utan å måtta ha dispensasjon frå føresegnene. Det er vanskeleg å ta stilling til veg nå ein ikkje veit noko om kvar tomtane er tenkt plassert. Det nasjonale jordvern målet skal vega tungt i slike saker, og landbruksavdelinga kan ikkje rå til at det vert gitt dispensasjon.



Vestland fylkeskommune har ingen merknader i skriv, datert 16.05.2022.

Kart/foto

Utsnitt – oversikt trasé veg - gbnr 351/1 mv.

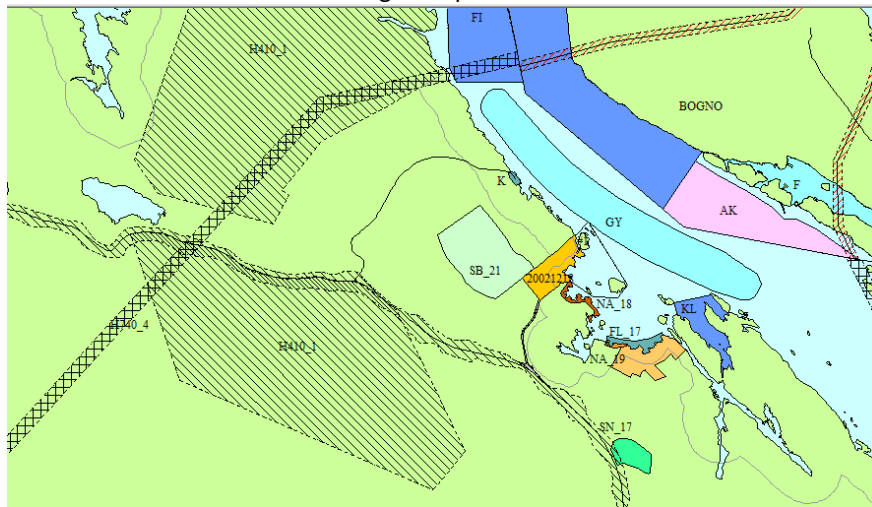


Innsendt foto – vedlagt klagen

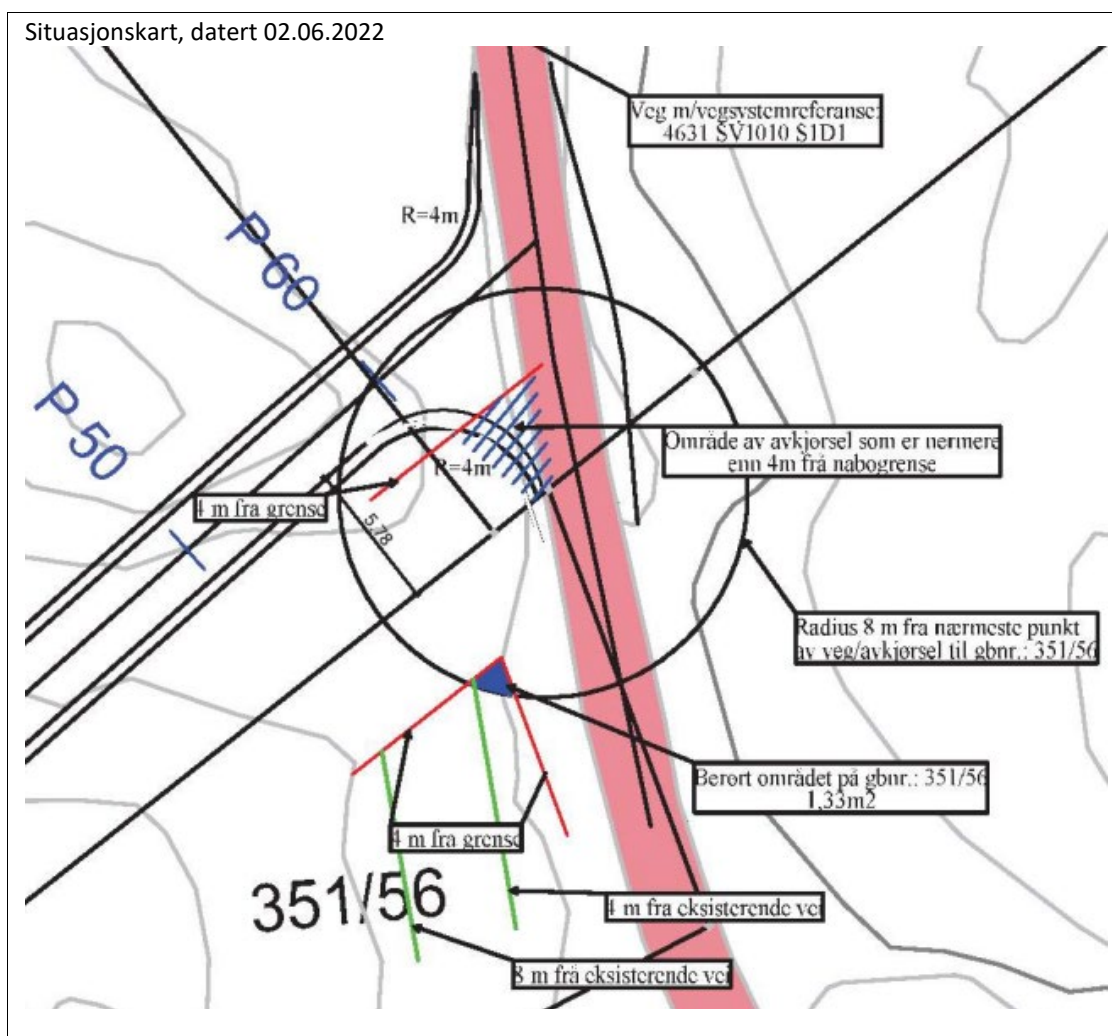
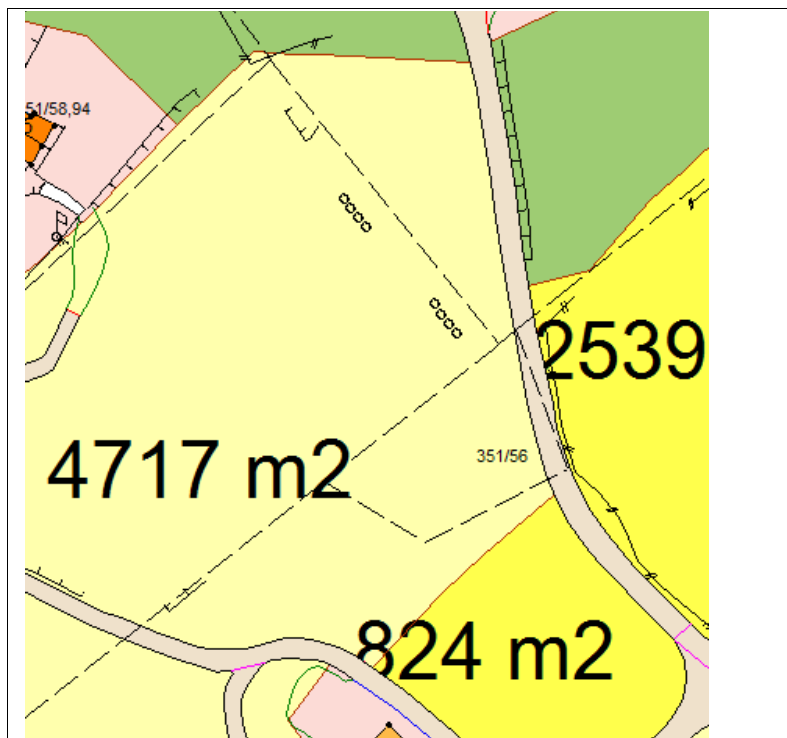


Figur 1 kjerrevei 351/ 1

Oversikt – område satt av til LNF og LNF spreidd bustad



Oversikt LNF spreidd bustad – SB_21.



Nabomerknad

Det ligg føre 2 merknader i saka. Dei er handsama saman med søknaden. Merknad frå eigar av gbnr 351/62 vurderast som ikkje relevant i saka, då naboeigedommen ligg 390 meter unna vegen. Merknad frå eigar av gbnr 351/56 av 13.05.22 lyder:

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

«Nabomerknad frå eigaren av 351/62 er ikkje relevant då eigedommen er ikkje råka av tiltaket.

Nabomerknad frå eigar av 351/56 om plassering av delar av avkøyrse på anna manns grunn skal vurderast her:

Administrasjonen er samd med nabo i det at relativt lilla eigedommen gbnr 351/56 får store arealmessige konsekvensar, samt negative økonomiske konsekvensar i fort av tap av verdi, redusert moglegheit for plassering av framtidig bygg som følgje av omsøkt veg.»

I klageomgangen er det ikkje lagt fram opplysningar som endrar dette standpunktet.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Ny ankomst vei er lagt der den er skissert pga. følgende punkter:

- Området er tett opp mot eiendomsgrense da vi ønsker minst mulig oppdeling av eiendom.
- Området består stort sett av fjell med skrint jordlag, samt en bekk som oversvømmer deler av terrenget ved middels nedbør (ca. 100 m²). Dette området som er veldig bløtt og myrete blir ikke benyttet av dyr til beiteområde.
- Jordmasser som blir til overs, kan legges på den nordvestre siden av ny etablert vei for å gjøre beiteområdet bedre egnet til dette formålet.
- Hvis ønskelig, så kan veien legges helt på grensen mot gbnr351/ 3 i område P10, P20 og delvis P30 (dokument: «nytt snitt D-2.pdf.pdf») for å redusere oppstyking og ubenyttet beiteområde. Eier av gbnr351/ 3 har godkjent bygging av vei nærmere grense enn 4m.

Tegning/ kart: «nytt snitt D-2.pdf.pdf» viser område i kart hvor veien er planlagt.

- Område P10: her går det en bekk igjennom, som ved middels nedbør flommer over og gjør område ubrukelige for beite. Denne bekken kommer nord fra, og oversvømmer et areal på ca. 100m² ved moderat nedbør.
Ved etablering av vei legges det et nytt rør i dette området og inn på nabo eiendom gbnr. 351/ 3. Regner da med at dette området vil bli tørrere og evt. mer egnet til beite.
- Område P20-P60: består stort sett av fjell med skrint jordlag og fjellknauser og er således lite egnet til beite.

Konklusjon i forhold til avslag på dispensasjon fra plan og føre mål LNF-Område

På bakgrunn av overnevnte punkter, så kan vi ikke se at vei kan oppføres på annen måte/ annet område hvor beiteområder blir mindre berørt enn det vår søknad omfatter. Vi er uenige i at det ikke kan gis dispensasjon i dette tilfelle, grunnet.:

- beiteområde som dekker gammel kjerrevei nordvest over blir nå benyttet, som tidligere nevnt, til beite.
- Området der bekken oversvømmer areal, blir muligens bedre egnet som beiteområde.
- Jordmasser som tas ut ved utbygging vil kunne bli benyttet til å bedre beiteområde på nord-vestre side av søkt vei.

Fordelene med overstående punkter vil være mye større enn ulempene ved en evt. ny omsøkt vei hvis man da hensyntar at ny vei vil båndlegge et område på ca. 520m², enda mindre hvis man trekker veien inn til grensen ved gbnr351/ 3. Veien vil da ligge 0,0m fra grense i P10, P20 og delvis P30 og man vil redusere oppstyking og tapt beite område med ca 90m².

Areal som går med til omsøkt vei er ca 500m².

Areal som går med til en evt. oppjustert kjerrevei er ca 1200m².

Som man ser så vil det være mindre inngripende med ny omsøkt vei.

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

VURDERING

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

Omsyna som ligg bak føreseigna 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 leggst særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

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.

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

«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 til landbruksomsyn skal natur- og friluftsumsyn vurderast.

Søknaden har vore vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KDP)
- Omsynet til lik handsaming
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Det omsøkte vegen er planlagt i innmarksbeite på 9,6 daa, som er knytte til overflatedyrka jord på 2,1 daa. Opparbeiding av vegtilkomst vil splitte oppsamanhengande innmarksbeiteområde. Både Statsforvaltaren og Landbruksavdelinga meiner at å gi dispensasjon i denne saka er uheldig, då eit nasjonalt mål å ikkje tillate unødvendige omdisponeringar.

Vidare er hytter som vegen er tenkt brukt til ikkje knytt til eit gardsbruk. På bakgrunn av dei inngrepa i naturen og uheldige verknader for arealstyring som tiltaket vil føre med seg, finn administrasjonen at LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Vi viser også til at det ikkje er nødvendig med fullt opparbeida køyreveg til hytter.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon. Vilråa for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd. Ut over private fordelar kan administrasjonen heller ikkje sjå at det ligg føre fordelar som talar for å gi dispensasjon.

Vilråa for å gje dispensasjon for veg og avkøyrse er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om tiltaket avslått.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på uttaler frå Statsforvaltaren og Landbruksavdelinga, trong for omdisponering av innmarksarealet, segmentering av gard.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilråa for å gje dispensasjon frå planføremaal LNF-område ikkje er oppfylt.»

Vurdering i klageomgangen

Omsynet til jordvernet, som del av landbruksomsyn, skal ved vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, vektleggast særskilt når dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna til jordvern, jf. pbl. §19-2 tredje ledd. Jordvern har betydeleg vekt i saka slik Landbruk klart vektlegg i sin uttale.

Landbruk si uttale om det nasjonale jordvernet si viktige rolle i denne saken etter pbl. §19-2 tredje ledd imøtekommer Statsforvaltaren si førespurnad om vurdering av landbruksomsyn.

Dispensasjonsøknaden gjeld personlege grunnar som i utgangpunktet har liten vekt. Kommunen har ein plikt etter loven å unngå nedbygging av jordbruksareal når nedbygginga skyldast ønsket om privat bruk av arealet.

Klagen er grunngjeven i hovudsak dei same momenta som vart lagt fram ved handsaminga av søknaden. Kommunen legg i klageomgangen framleis avgjerande vekt på at landbruksjorda skal vernast frå private inngrep.

Jordvernet, som del av landbruksomsyn, får på denne bakgrunn avgjerande vekt i saka. Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Kommunen gir ikkje dispensasjon frå LNF-føremålet eller føresegn 3.2 i kommunedelplanen sin arealdel for Meland, om at det ikkje kan «byggast på samanhengande innmarksbeite for etablering av veg. Fordelar og ulemper vert ikkje vurdert då vesentlighetskravet ikkje er oppfylt. Utan gjeve dispensasjon, vert søknaden om tiltaket avslått.

Subsidiært

Dersom APM utvalet vel å gje dispensasjon frå avstandskrav i pbl. §29-4 og dispensasjon frå LNF-føremålet samt gi dispensasjon frå føresegn 3.2 i kommunedelplanen sin arealdel for Meland om at det ikkje kan «byggast på samanhengande innmarksbeite», jf. pbl. §19-2, så vil utvalet også kunne ta stilling til om det skal gis løyve til etablering av veg, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-3.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følge.

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

Vedlegg i saken:

27.05.2022	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon LNF til bygging av veg - gbnr 351/1 Landsvik	1745538
18.05.2022	Uttale - gbnr 351/1 Landsvik - dispensasjon - veg	1740708
18.05.2022	Uttale - dispensasjon for veg i LNF-område - gbnr. 351/1 Landsvik	1740482
13.05.2022	Nabomerknad til dispensasjonssøknad - gbnr 351/1 Landsvik	1739262
29.03.2022	Søknad om løyve til tiltak - gbnr 351/1 Landsvik	1715702
29.03.2022	Søknad om dispensasjon	1715706
29.03.2022	følggebrev - søknad om løyve	1715703
29.03.2022	Opplysninger gitt i nabovarsel	1715721
29.03.2022	Kvittering Nabovarsel	1715707
29.03.2022	Svar på nabovarsel	1715708
29.03.2022	Svar på nabovarsel	1715709
29.03.2022	Situasjonsplan	1715710
29.03.2022	Tegning NyttSnitt_E-1	1715711
29.03.2022	Tegning Nytt Snitt_E-2	1715712
29.03.2022	Erklæring om rettighet i fast eiendom	1715715
12.08.2022	klage på avslag.pdf	1784887
26.07.2022	Avslag på søknad om dispensasjon og byggetiltak - veg	1778305

	- gbnr 351/1 Landsvik	
20.06.2022	Situasjonsplan_D-1.pdf	1757969
20.06.2022	Situasjonsplan_D-2.pdf	1757970
20.06.2022	Tegning NyttSnitt_D-2.pdf	1757971
29.03.2022	Gjennomføringsplan	1715719
20.06.2022	Supplering av søknad - gbnr 351/1 Landsvik	1757958
20.06.2022	Dispensasjonssøknad_B-2.pdf	1757961
20.06.2022	Dispensasjonssøknad_B-2.pdf	1757964
20.06.2022	Dispensasjonssøknad_-bilde D1.pdf	1757962
20.06.2022	Dispensasjonssøknad_Bilde D-2.pdf	1757963
20.06.2022	Opplysninger gitt i nabovarsel.pdf	1757975
20.06.2022	Kvittering Nabovarsel.pdf	1757965
20.06.2022	Nabomerknader	1757966
20.06.2022	Nabomerknader	1757967
20.06.2022	Nabomerknader	1757968
20.06.2022	Samtykke__Q-2.pdf	1757959
20.06.2022	Følgebrev	1757972
20.06.2022	Vedleggsopplysninger.pdf	1757976
12.08.2022	Klage på avslag på søknad om dispensasjon – veg – gbnr 351/1 Landsvik	1784886

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-351/1, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 06.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
011/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

**Klage på vedtak om å ta klagen på avslag på søknad om dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4 for etablering av veg til følgje - gbnr 351/1 Landsvik
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå nabo – gbnr 351/56 i sak 22/2823 med saknr, 955/22 datert 06.09.2022, på vedtak om dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4 for etablering av veg til følgje, vert ikkje teke til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 955/22

Tiltak: Etablering av veg/avkøyrsl

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: Gbnr 351/1 – landbrukseigedom bebygd med våningshus

Adresse: Landsvik 27, 5917 Rosslund

Tiltakshavar/eigar: Hege Landsvik frå 07.06.2021

Klagar: Nabo – gbnr 351/56 - Arnt Landsvik

Saka gjeld klage på delegert vedtak om å ta klagen på avslag på dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4 for etablering av veg til følgje- gbnr 351/1 Landsvik. Inkludert i vegbegrepet er avkøyrsl til og frå vegen. Det er avkøyrsla som strider mot avstandskravet på 4 meter i nabogrensa i pbl. § 29-4. Etablering av avkøyrsl skjer 0 meter frå gbnr 351/56, sjå situasjonskart. Det er ca. 1,33m² av gbnr 351/56 sitt areal som vert råka. Arealet til gbnr 351/56 er ca. 382,5m².

Vedtaket av 06.09.2022 har følgjande ordlyd:

«Vedtak :

Alver kommune tek klaga delvis til følge og gir dispensasjon frå § 29-4 avstandskrav for oppføring av veg ver gjeve. Vedtaket er har heimel i plan- og bygningslova § 19-2. Følgjande vilkår ligg til grunn for vedtaket:

- Næraste avstand frå avkøyrsløp med tilhøyrande grøft skal ikkje vere mindre enn 0,5 meter til nabogrense mot gbnr 351/56.
- Revidert kart med påvist ny avstand skal sandast inn før byggjearbeid skal startast ved innvilga dispensasjon frå planføremål og byggeløyve.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Klage som går på avslag på dispensasjon frå planføremål LNF-område skal handsamast i politisk utval.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

I vedtaket av 06.09.2022 er det gjeve dispensasjon frå avstandskrav slik at privat veg til hytte med avkøyrsløp på gbnr 351/1 kan oppførast 0,5 m frå nabogrense mot gbnr 351/56.

Saka har to ulike vedtak for same tiltak

I denne saka ligg det føre to saksframlegg til møtet for APM 18.01.2023 som gjelder same sak og same tiltak med ulike vedtak og ulike klagarar:

1. Klage på vedtak av 25.07.2022 om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet samt avslag på søknad om etablering av veg - gbnr 351/1 Landsvik
2. Klage på vedtak av 06.09.2022 om å ta klagen på avslag på søknad om dispensasjon frå avstandskrav i pbl. §29-4 for etablering av veg - gbnr 351/1 Landsvik.

Saksgang etter delegert vedtak av 25.07.2020

Alver kommune har i vedtak av 25.07.2022 gitt avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 for etablering av veg, jf. pbl. §19-2. Det var i same vedtak gjeve avslag på søknad om etablering av veg, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-3.

Dette vedtaket vart påklaga av tiltakshavar, Hege Landsvik, i skriv av 11.08.2022.

Klagen frå tiltakshavar var grunngjeven slik:

«I henhold til saksutgreiinga i vedtaket står det gjentatte ganger at veg med avkjørsel ligg delvis på gbnr 351/56. Dette er direkte feil og dette går tydelig fram av vedlegga innsendt i forbindelse med søknaden, D-1 og D-2. Avkjørselen ligger ikkje inn på gbnr 351/56 men ligg 0,0m frå grense mot gbnr 351/56. Dette fremgår tydelig i henhold til vedlagt kartutsnitt datert 11.08.2022.

Vi meiner derfor at saksbehandlingen av dispensasjon frå pbl. § 29-4 avstandskrav er vurdert ut ifra feile forutsetninger og bør gjennomgå på nytt. Om den nye vurderinga av dispensasjon frå PBL §29-4 avstandskrav gir samme konklusjon som vedtaket datert 25.07.2022, så er det eit alternativ å flytte avkjørselen 1,5 m nordover. Avkjørselen vil da fremdeles ligge nærmere enn 4 m fra grensa mot gbnr 351/56. Men avkjørselen vil da ha ein avstand på over 8m fra eit eventuelt fremtidig byggverk på gbnr 351/56. Og vil da ikkje få noko negative konsekvenser for fremtidige byggverk på gbnr 351/56.

Vi vil også opplyste om at det går en grøft med offentlig vannledning ca 50cm på vestsiden av bygdeveien og ligger inne på eiendom gbnr351/56. Ut ifra hva vi har fått informasjon om så må det være en min avstand fra offentlig vannledning til nærmeste bygg på min 4m.»

Klagen på avslaget frå tiltakshavarar vart tatt delvis til følge i vedtak med tittelen «Behandling av klage – Dispensasjon § 29-4 – gbnr 351/1 Landsvik». Alver kommune gav tiltakshavar dispensasjon frå avstandskrav i pbl. §29-4 for etablering av veg i vedtak med tittelen «Behandling av klage – Dispensasjon § 29-4 – gbnr 351/1 Landsvik».

Klagen på avslag på dispensasjon frå LNF-føremålet vart ikkje handsama, men opplyst at denne skal handsamast i politisk utval. Klagen på avslaget på søknaden om etablering av veg, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-3, vart ei heller handsama då denne krev dispensasjon frå LNF-føremålet i tillegg til dispensasjon frå pbl. § 29-4.

Nr 1. Klage frå tiltakshavar, Hege Landsvik:

Det ligg føre klage frå tiltakshavar, Hege Landsvik, i skriv av 11.08.2022 på vedtaket om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet, jf. pbl. §19-2 samt avslag på søknad om etablering av veg, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-3. Det er ikkje mottatt uttale frå nabo.

Nr 2. Klage frå nabo, Arnt Landsvik:

Det ligg føre klage frå nabo, Arnt Landsvik, på vedtaket om å ta klagen på avslaget delvis til følge i vedtak med tittelen «Behandling av klage – Dispensasjon § 29-4 – gbnr 351/1 Landsvik». Alver kommune gav tiltakshavar dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4 for etablering av veg. Det er mottatt uttale frå tiltakshavar.

Det er kun klagen frå nabo – gbnr 351/56 som vert handsama i noverande saksframlegg.

Vegens utforming og plassering

Vegen er på situasjonskartet av 02.06.2022 vist å vere ca. 60+ meter lang med 3 meters vegbreidde og krevjar etablering av ny avkøyrse, sjå situasjonskart av 02.06.2022. Klagar opplys at ny omsøkt veg, inkl. område mellom veg og nabogrense mot gbnr. 351/3, vil vere ca. 8 meter brei og 65 meter lang. Tilsaman utgjer dette ca. 520m².

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt etablering av ny avkøyrse og opparbeiding av intern veg. Veg med avkøyrse ligg delvis på gbnr 351/3 og 351/56. Det ligg føre samtykke frå eigar av gbnr 351/3, men det er søkt dispensasjon frå avstandskrav når det gjeld gbnr 351/56.

I søknaden opplys klagar at det er opna for fråskiljing av 4 tomtar i området SB_21 (avsett til LNF spredt bustad). Gbnr 351/1 ønskjer skilje frå 2 tomtar. Egedomen har vegrett frå løe, nordvestover og til kommunal veg. Denne vegretten relaterer seg til en gjengrodd kjerreveg som ikkje kan nyttast av køyretøy, ca. 200 meter i lengde. Kjerrevegen vert for kostbar å oppruste til dagens standard.

Gbnr 351/1 nyttar difor i dag ein annan oppgradert veg frå løe og sør/øst, inn på gbnr 351/3 (landbrukseigedom med våningshus og landbruksbygningar) og vidare gjennom tunet til eigar. Eigar gir ikkje vegrett til to nye tomtar med omsyn til auke trafikk gjennom tunet som opplevast som forstyrrande. Gbnr 351/1 ønskjer no å leggje om dagens veg som også vil inkludere dei to framtidige fråskilde tomtane. Samtykkje frå involverte partar ligg føre.

Etablering/omlegging av veg vil gjelde for hytte på gbnr 351/1, 3 hytter på gbnr 351/3 samt for to nye tomtar som er ønsket frådelt i framtida.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo – gbnr 351/56 over delegert vedtak av 06.09.2022.

Det er mottatt tilsva frå tiltakshavar.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtaket av 06.09.2022 er sendt ut den 07.09.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 26.09.2022.

Tilsvar frå tiltakshavar er datert 30.12.2022.

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-føremål med underføremålet LNF-spreidd bustad SB_21.

Dispensasjon

Etablering av veg går ikkje innunder LNF-spreidd bustad SB_21. Det er arealføremålet LNF som leggst til grunn ved etablering av veg.

Pbl. § 29-4 gjelder for bygningar og for anlegg av veg etter pbl. § 30-4 så langt avstandbestemmelsen «passer» for tiltaket veg. Om avstandbestemmelsen «passer» for etablering av veg, beror på en skjønnsmessig, konkret heilskapleg vurdering. Den omsøkte vegen vil vere eit permanent inngrep i landskapet. Vegen er omsøkt innafor 4 meter frå nabogrensa som kan by på problem for nabo sin utnytting av eigedomen. Etablering av veg er etter dette underlagt avstandskravet i pbl. §29-4 med avstandskrav på minimum 4 meter frå nabogrense. Det er krav til dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 om avstandskrav på minimum 4 meter frå nabogrense.

Administrasjonen finn konflikt i vurdering av forhold etter pbl. § 21-6. Plassering av delar av avkøyrse på anna manns grunn gbnr 351/56 utan samtykkje frå eigar og utan innvilga dispensasjon frå avstandskrav kan ikkje tillatast.

Etablering av veg krev 3 dispensasjonar:

1. Dispensasjon frå LNF-føremålet.

2. Dispensasjon frå føresegn 3.2 i kommunedelplanen sin arealdel for Meland om at det ikkje kan «byggast på samanhengande innmarksbeite».

3. Dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 om avstandskrav på minimum 4 meter frå nabogrense.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 15.05.2022. Kommunen må særleg vurdere landbruksomsyn i saka då vegen vil omdisponere eit samanhengande innmarksbeite.

Det vert vist til følgjande:

«Den omsøkte vegen vil omdisponere mark som er registrert som innmarksbeite i makslagskart. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere under 3000 daa dyrka mark årleg, og dette målet skal vere nådd innan 2025. Kommunen har eit klart ansvar for å nå dette målet. Vegen vil også splitte opp eit samanhengande område med innmarksbeite, noko som kan vere uheldig arealdisponering i eit langtidsperspektiv. Kommunen må gjere ei grundig vurdering av landbruksomsyna i saka. Vi ber om å få saka til klagevurdering.»

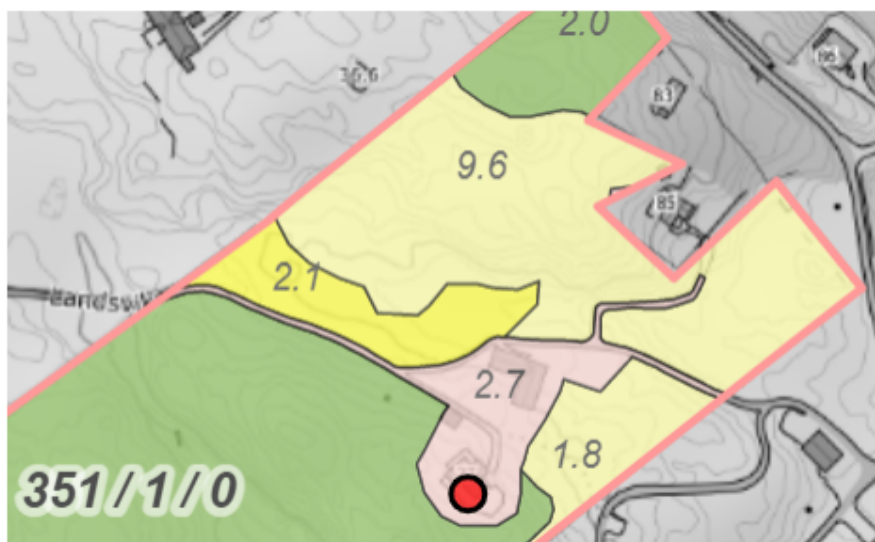
Det ligg føre negativ uttale i relasjon av omsyn til jordvern frå Landbruk, datert 27.05.2022. Landbruk fråråder dispensasjon frå LNF-føremålet.

Sjølv om vegen er planlagt innanfor eit området som er sett av til LNF-spreidd bustad står det i føresegnene at det ikkje kan byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite (ref pkt 3.2 i føresegner for kommunedelplan Meland).

Gardskart Nibio syner at vegen er planlagt over innmarksbeite, men tett på gardsgrensa. Dette er eit innmarksbeite som det har vorte gitt SMIL-midlar til å gjerda inn og rydda, og som er i full drift.

Innmarksbeite har eit areal på 9,6 daa i tillegg heng det saman med 2,1 daa overflatedyrka jord.

Kommuneplanen har avsatt eit område med tanke på bygging av inntil 4 tomtar, men med den begrensinga att det ikkje må byggast på dyrka mark.



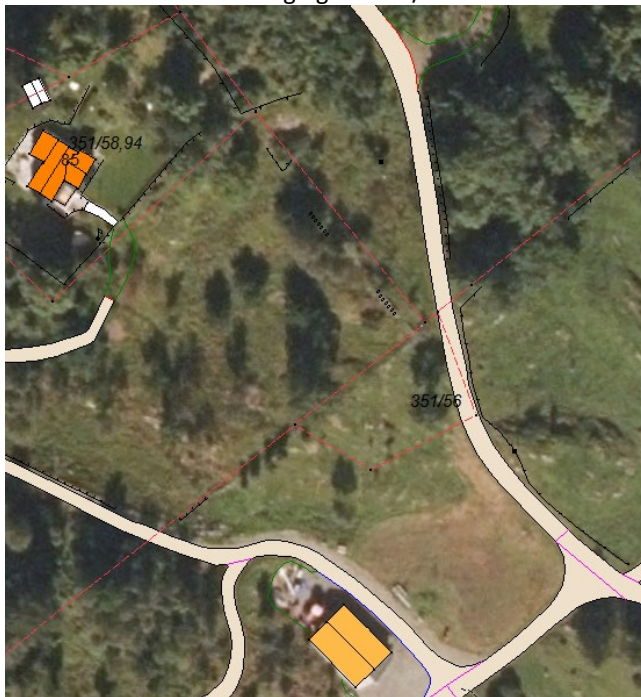
Landsvik er eit område som treng fleire fastbuande og det er difor positivt at det er lagt til rette for dette.

Landbruksavdelinga kan ikkje sjå at vegen som tilkomst til to tomtar, slik den er vist i kartet kan gjennomførast utan å måtta ha dispensasjon frå føresegnene. Det er vanskeleg å ta stilling til veg nå ein ikkje veit noko om kvar tomtane er tenkt plassert. Det nasjonale jordvern målet skal vega tungt i slike saker, og landbruksavdelinga kan ikkje rå til at det vert gitt dispensasjon.

Vestland fylkeskommune har ingen merknader i skriv, datert 16.05.2022.

Kart/foto

Utsnitt – oversikt trasé veg - gbnr 351/1 mv.

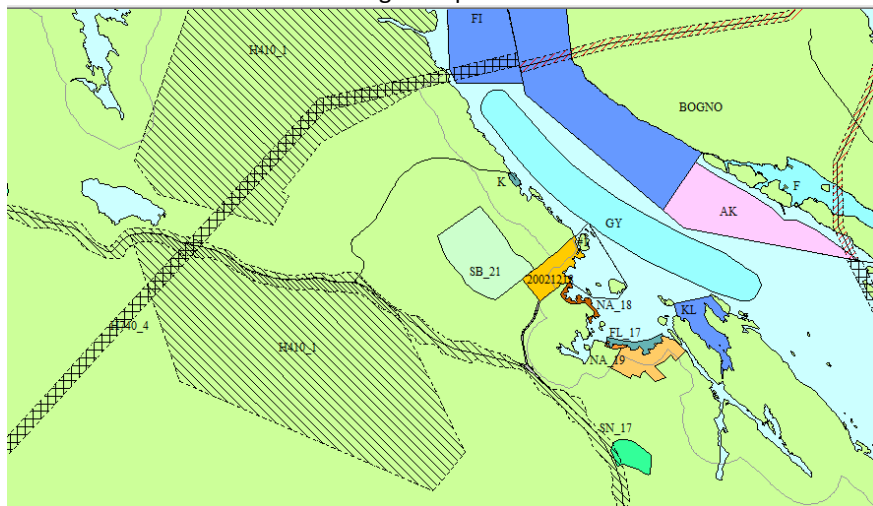


Innsendt foto – vedlagt klagen

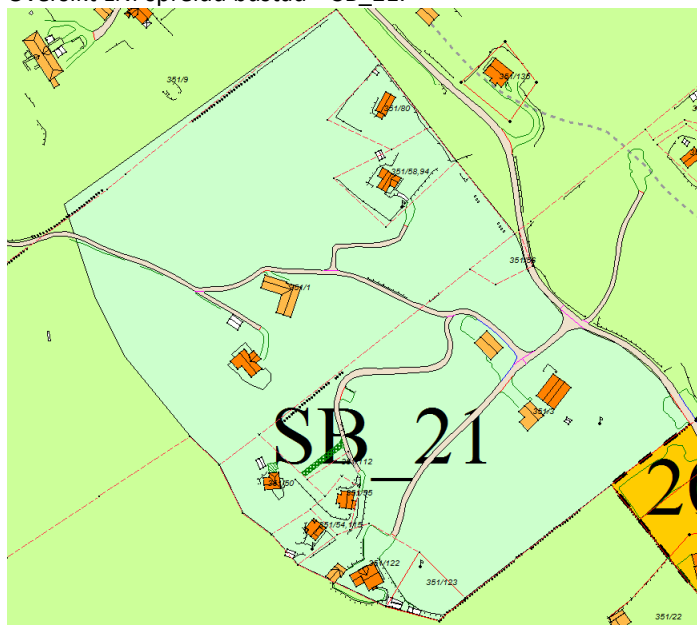


Figur 1 kjerrevei 351/ 1

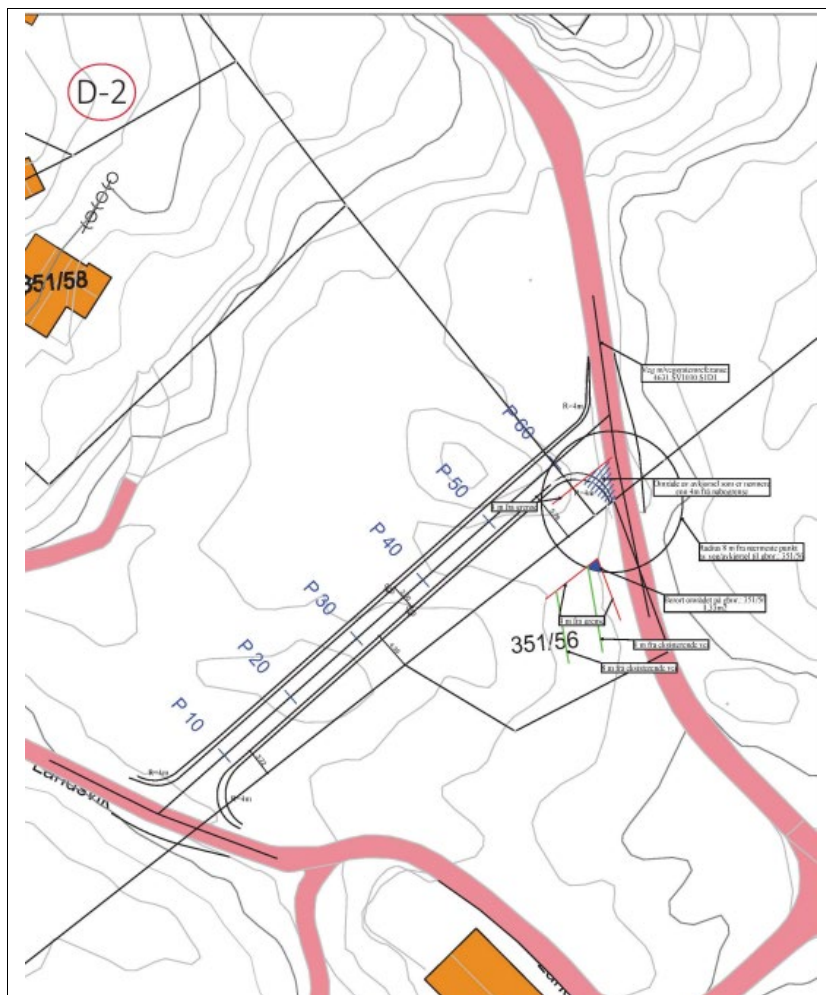
Oversikt – område satt av til LNF og LNF spreidd bustad



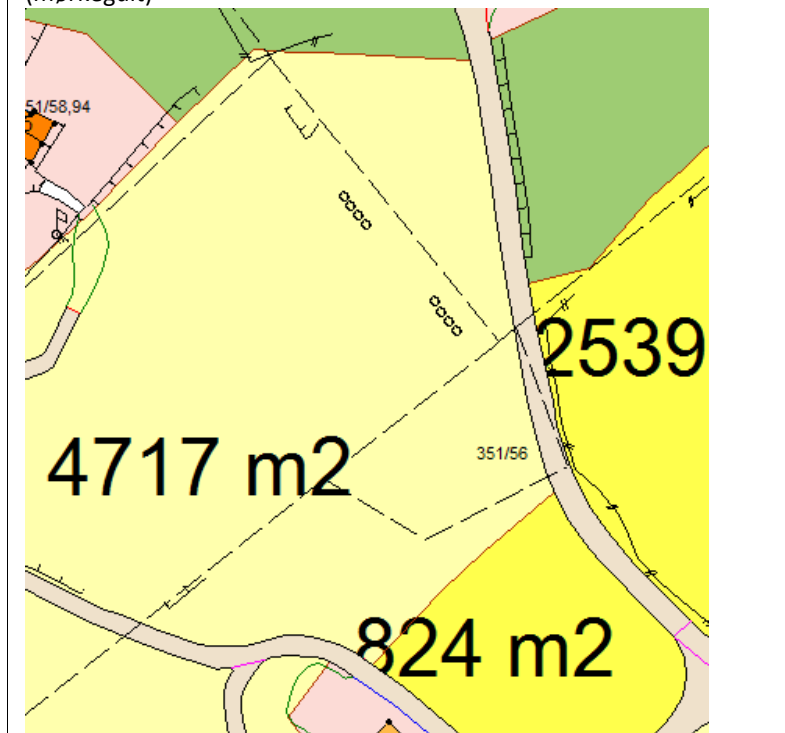
Oversikt LNF spreidd bustad – SB_21.



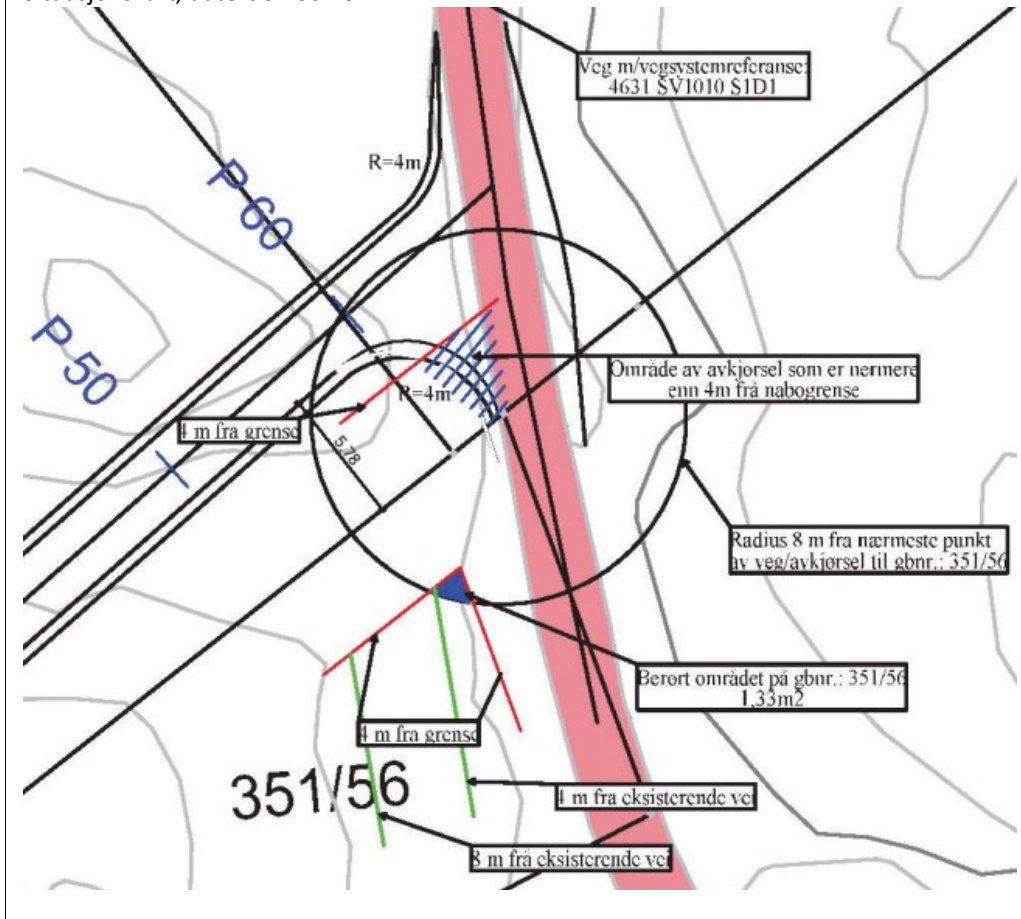
Oversikt situasjonskart, datert 02.06.2022



Utsnitt gardskart – inmarksbeite (lysegult) og overflatedyrka jord (mørkegult)

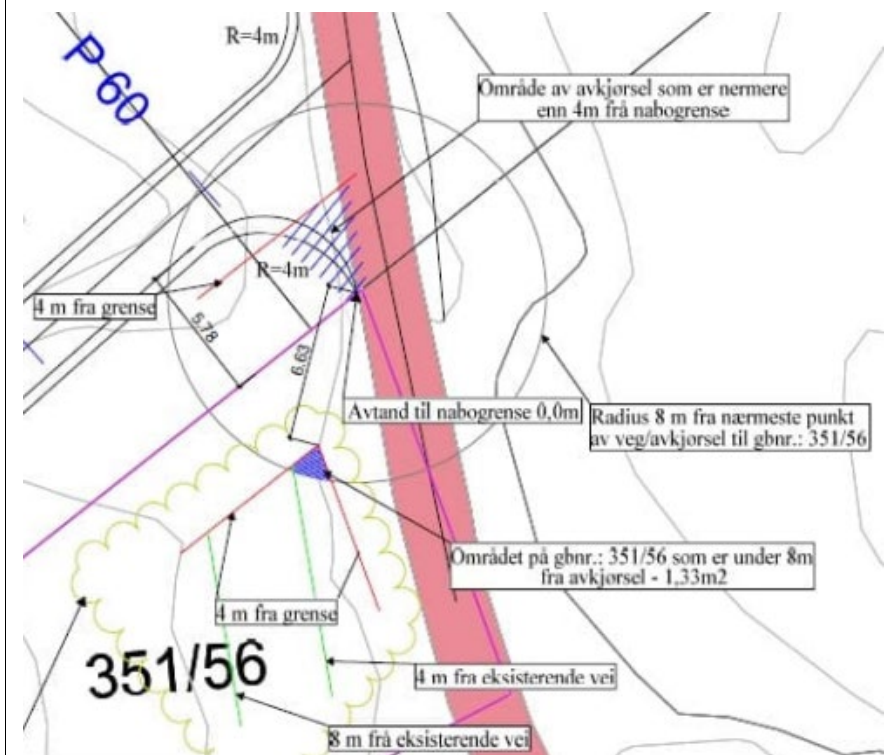


Situasjonskart, datert 02.06.2022



Vedlagt klage – oppdatert situasjonskart av 11.08.2022.

Avstand til nabogrense er 0 meter, se pil



Nabomerknad

Det ligg føre 2 merknader i saka. Dei er handsama saman med søknaden. Merknad frå eigar av gbnr 351/62 vurderast som ikkje relevant i saka, då naboeigedommen ligg 390 meter unna vegen. Merknad frå eigar av gbnr 351/56 av 13.05.22 lyder:

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

«Nabomerknad frå eigaren av 351/62 er ikkje relevant då eigedommen er ikkje råka av tiltaket.

Nabomerknad frå eigar av 351/56 om plassering av delar av avkøyrse på anna manns grunn skal vurderast her:

Administrasjonen er samd med nabo i det at relativt lille eigedommen gbnr 351/56 får store arealmessige konsekvensar, samt negative økonomiske konsekvensar i fort av tap av verdi, redusert moglegheit for plassering av framtidig bygg som følgje av omsøkt veg.»

I klageomgangen er det ikkje lagt fram opplysningar som endrar dette standpunktet.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande punkt 1-3:

1. Klagar meiner at det skal holdast 4m slik det er påkravd med avstandskrav i pbl.§ 29-4. Klagar visar til ulemper som skyvast på hans eigedommen ved dispensasjon.
2. Klagar stiller seg uforståande til 0,5 m avstand då tiltakshavar søkte søkte om 1,5 m frå grensa.
3. Klagar finn det merkeleg at reviderte teikningar skal sendast ved byggjeart og ikkje ved godkjenning av dispensasjon.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Etablering av veg med avstand på 0,5m frå nabogrensa er ikkje til hinder for eventuelle nye bygningar på gbnr 351/56. Det forsvinn minst mulig areal avsatt til innmark til etablering av veg med omsøkt løsning.

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

VURDERING

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 etter pbl. §19-2. 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, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd 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.

I interesseavveginga 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, 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.

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

«Lovgrunnlaget:

Saka omfattar dispensasjon frå avstandskravet på 4 meter mot nabogrense i pbl. § 29-4 for oppføring av avkøyrse delvis på gbnr 351/56. Omsyna bak avstandskravformålet er i hovudsak å verne nabointeresser knytt til branntryggleik, utsyn, lysforholda, utsikt, friskt etc.

Søknaden har vore vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til eigedoms grensar
- Omsynet til eigedoms verdi
- Omsynet til lik handsaming

Informasjon om saka:

Saka omfattar dispensasjon frå avstandskravet på 4 meter mot nabogrense i pbl. § 29-4 for oppføring av avkjørsel 0 meter frå gbnr 351/56.

Kommunen meinte i avslaget datert 26.07.22 at avkjørsle ligg delvis på anna manns grunn og kom vesentleg i konflikt bak omsyna i § 29-4, 2.ledd.

Klagar viser til feil i handsaming og siar at avkjørsle ligg 0 meter frå nabogrense og ikkje på anna manns grunn, slik administrasjonen handsama i avslaget, datert 26.07.22.

Omsøkt veg med avkjørsel er i strid med PBL §29-4. Plassering av ny avkjørsel 0 m frå nabogrunn gbnr 351/56 krev samtykke frå nabo eller dispensasjon frå avstandskravet i Pbl. § 29-4, 2 ledd. Ansvarleg søkjar meiner at plassering av veg skal ikkje ha negative konsekvensar for utvikling av eigdommen gbnr 351/56. Ansvarleg søkjar skriv følgjande 17.06.22:

Ser ein igjen på «Figur 1» ser ein at det i dag er ein eksisterende vei (4631 SV1010 S1D1) som ligg delvis innfor eiendomsgrensa mot nord-øst til gbnr. 351/56. Dette vil da si at om det skal førast opp noko byggverk på gbnr: 351/56 så kan ikkje byggverket vera nærmere enn 8m fra eksisterende vei (4631 SV1010 S1D1).

Dette vil etter vår oppfatning sei at etablering av ny avkjørsel i forbindelse med ny veg, med avstand nærmere enn 4m frå nabogrensa ikkje vil få noko negativ konsekvens for ein eventuell framtidig utvikling/bruk av gbnr. 351/56.

Vurdering/drøfting:

Administrasjonen har tolka feil avstanden frå næraste punktet av avkjørsel til grense mot gbnr 351/56 i avslaget, datert 26.07.22. Administrasjonen meinte at avkjørsel ligg 1,33 m2 på nabogrunn. I realiteten avstanden var 0 meter. I klagebrev skrivar tiltakshavar at det er et alternativ å flytte avkjørsel 1,5 meter ved behov.

Administrasjonen er samd med tiltakshavar og tolkar tilhøve slik at framføring av omsøkt veg med avkjørsel med grøft på avstand minst 0,5 meter frå grense mot gbnr 351/56 skal ha betydeleg mindre verknad for evt. framtidig byggjetiltak på nabotomt.

Ansvarleg søkjar har demonstrert med sirkel med radius på 4,0 meter at det vert råka 1,33 m2 av eigdommen gbnr 351/56 ved etablering av evt. nytt bygg viss avkjørsel skal liggje 0 meter frå nabogrensa.

Klagar meiner i klagen, motteke 11.08.22, at det var vedlagt alternativ å plassere avkøyrslø 1,5 meter lengre frå grensa mot gbnr 351/56 mot nord.

Etter kommune sin vurdering etter flytting av avkøyrslø med tilhøyrande grøft til minimum avstand 0,5 meter frå gbnr 351/56 er det kurant med dispensasjon frå §29-4 - avstandskrav i denne saka.

I forhold til naboomsyn som lys og utsikt meiner administrasjonen at utbygginga av veg er innanfor det som er pårekneleg ved utnytting av naboeigedomane og at utbygging har ingen konsekvensar for miljø, sikkerheit og tilgjengelegheit.

Samandrag/konklusjon:

Med bakgrunn i vurderinga over har Alver kommune kome fram til at det er kurant med dispensasjon frå §29-4 - avstandskrav i denne saka på vilkår at avkøyrslø med grøfta skal ligge 0,5 meter frå grense mot gbnr 351/56. Nabo får vedtaket til klagevurdering.»

Vurdering i klageomgangen

I tidlegare avslaget ble det ikkje innvilga dispensasjon frå avstandskrav. I ettertida kom tiltakshavar med klage og ba om to alternativ: avstand på 0 m og 1,5 m frå nabogrensa.

Administrasjonen har vurdert verknader av dispensasjon for eigedommen gbnr 351/56 på nytt og fant å kunne gi dispensasjon den 06.09.22 frå avstandskrav på følgjande vilkår:

- Næraste avstand frå avkøyrslø med tilhøyrande grøft skal ikkje vere mindre enn 0,5 meter til nabogrense mot gbnr 351/56.
- Revidert kart med påvist ny avstand skal sandast inn før byggjearbeid skal startast ved innvilga dispensasjon frå planføremål og byggeløyve.

Det vil si at i virkeligheit skal avstand vere større enn 0,5 meter då grøfta utgjør ca.0,4 m frå grensa.

Svar vedk. ulemper pkt.1.

I forhold til naboomsyn som lys og utsikt meiner administrasjonen at utbygginga av

veg er innanfor det som er pårekneleg ved utnytting av naboeigedomane og at

utbygging har ingen konsekvensar for miljø, sikkerheit og tilgjengelegheit. Ved flytting av veg 0,5 meter minst

frå grensa skal ingen areal på naboeigedommen bli råka av tiltaket. Det er nok plass for snøbrøyting, vedlikehaldsarbeid for veg ved avsatt grøft og veg på omsøkte avstand. Evt. framtidig byggetiltak som bustad eller hytte må stå 4 meter frå grensa uansett kor veg er plassert.

Svar vedk. pkt.2

Etter kommune sin vurdering etter flytting av avkøyrsl med tilhøyrande grøft til

minimum avstand 0,5 meter frå gbnr 351/56 er det kurant med dispensasjon frå pbl.§ 29-4

- avstandskrav i denne saka. Tidlegare har kommune trodd at avkøyrsl

Ligg 1,33 m2 på nabogrunn. I realiteten avstanden var 0 meter.

Administrasjonen er samd med tiltakshavar og tolkar tilhøve slik at framføring av

omsøkt veg med avkøyrsl med grøft på avstand minst 0,5 meter frå grense mot

gbnr 351/56 skal ha betydeleg mindre verknad for evt. framtidig byggjetiltak på

nabotomt.

Ansvarleg søkjar har demonstrert med sirkel med radius på 4,0 meter at det vert råka.

Svar vedk. ulemper pkt.3.

Det er vanlig vilkår i dispensasjonsvedtak at reviderte teikningar skal sendast ved byggjestart og ikkje ved godkjenning av dispensasjon. Det kan stillast vilkår i dispensasjon etter PBL §19-2. Detaljteikningar skal sendast inn til godkjenning før byggjeløyve skal evt. gjevast. Foreløpig det er gjeve en dispensasjon av to omsøkte og ingen byggjeløyve.

I klageomgangen vurderer kommunedirektøren at vedtaket av 06.09.22 kan stå uendra. Kommunen tar ikkje klagen til følge og gir dispensasjon frå avstandskravet på 4 meter i pbl. § 29-4 på vilkår.

Subsidiært

Dersom APM utvalet vel å stadfeste gjeve dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4, gje dispensasjon frå LNF-føremålet samt gi dispensasjon frå føresegn 3.2 i kommunedelplanen sin arealdel for Meland om at det ikkje kan «byggast på samanhengande innmarksbeite», jf. pbl.§19-2, så vil utvalet også kunne ta stilling til om det skal gis løyve til etablering av veg, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-3.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren 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 grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, 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. Spørsmål 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. Spørsmål 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:

27.05.2022	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon LNF til bygging av veg - gbnr 351/1 Landsvik	1745538
18.05.2022	Uttale - gbnr 351/1 Landsvik - dispensasjon - veg	1740708
18.05.2022	Uttale - dispensasjon for veg i LNF-område - gbnr. 351/1 Landsvik	1740482
13.05.2022	Nabomerknad til dispensasjonssøknad - gbnr 351/1 Landsvik	1739262
29.03.2022	Søknad om løyve til tiltak - gbnr 351/1 Landsvik	1715702
29.03.2022	Søknad om dispensasjon	1715706
29.03.2022	følggebrev - søknad om løyve	1715703
29.03.2022	Opplysninger gitt i nabovarsel	1715721
29.03.2022	Kvittering Nabovarsel	1715707
29.03.2022	Svar på nabovarsel	1715708

29.03.2022	Svar på nabovarsel	1715709
29.03.2022	Situasjonsplan	1715710
29.03.2022	Tegning NyttSnitt_E-1	1715711
29.03.2022	Tegning Nytt Snitt_E-2	1715712
29.03.2022	Erklæring om rettighet i fast eiendom	1715715
26.07.2022	Avslag på søknad om dispensasjon og byggetiltak - veg - gbnr 351/1 Landsvik	1778305
20.06.2022	Situasjonsplan_D-1.pdf	1757969
20.06.2022	Situasjonsplan_D-2.pdf	1757970
20.06.2022	Tegning NyttSnitt_D-2.pdf	1757971
29.03.2022	Gjennomføringsplan	1715719
20.06.2022	Supplering av søknad - gbnr 351/1 Landsvik	1757958
20.06.2022	Dispensasjonssøknad_B-2.pdf	1757961
20.06.2022	Dispensasjonssøknad_B-2.pdf	1757964
20.06.2022	Dispensasjonssøknad_-bilde D1.pdf	1757962
20.06.2022	Dispensasjonssøknad_Bilde D-2.pdf	1757963
20.06.2022	Opplysninger gitt i nabovarsel.pdf	1757975
20.06.2022	Kvittering Nabovarsel.pdf	1757965
20.06.2022	Nabomerknader	1757966
20.06.2022	Nabomerknader	1757967
20.06.2022	Nabomerknader	1757968
20.06.2022	Samtykke__Q-2.pdf	1757959
20.06.2022	Følgerev	1757972
20.06.2022	Vedleggsopplysninger.pdf	1757976
02.01.2023	Svar på brev fra Alver Kommune datert 19.12.2022	1858515
26.09.2022	Klage på dispensasjonsvedtak - gbnr 351/1 Landsvik	1808933
07.09.2022	Behandling av klage - Dispensasjon § 29-4- veg - gbnr 351/1 Landsvik	1795781
12.08.2022	Klage på avslag på søknad om dispensasjon – veg – gbnr 351/1 Landsvik	1784886
12.08.2022	klage på avslag.pdf	1784887

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-1263201407,
Plannavn-1263-
201407, Komnr-4631,
FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

07.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
012/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

**Klagesak på reguleringsplan for fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad
Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

«Klager frå gbnr 118/1 og gbnr 126/7 i sak 20/1203 på vedtak med saksnr. 038/22 datert 07.04.2022, om godkjenning av framlegg til reguleringsplan for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad frå Alver kommunestyre, vert ikkje teke til følgje.

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33,»

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i utval for Areal, plan og miljø, APM før den skal avgjerast i kommunestyret.

Dersom kommunestyret vel å ta klagen frå gbnr 126/7 til følgje med endringar som fører til endra plangrense og trasé, så må dette følgjast opp og gjennomførast som ein full ny planprosess.

Saksutgreiing og historikk:

Saka gjeld klage på vedtatt detaljreguleringsplan for Fv. 57 – gang-/sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, Planid. 1263-201407, vist på plankart sist datert 20.08.2021 og med føresegner av revisjonsdato 20.08.2021. Detaljreguleringsplanen er vedtatt av Alver kommunestyre i sak 20/1203 med saksnr. 038/22, datert 07.04.2022.

Klagesaka har vore handsama i Areal, plan og miljø, APM og Kommunestyret, KS tidlegare.

Det kom tilsaman fem klagar på reguleringsplanen, kor alle var frå private grunneigarar.

I samband med klagesaka har APM vore på synfaring 7.9.2022 og Vestland fylkeskommune som er forslagsstillar og vegeigar av fylkesvegen har haldt orientering. Saka er godt opplyst i saksframlegg til 1 gong, 2. gong og 3 gongshandsaming, samt klagesaka. Det blir vist til vurderingar gjort i desse framlegga i sin heilsskap.

I APM møte 7.12.2022 blei det gjort nytt vedtak i saka, og utvalet tok to av dei fem klagenes (delvis og heilt) til følgje. Saman med vedtaket blei det gjort ei innstilling til administrasjonen om å ugreie konsekvensane som følgjer ved å ta desse klagenes til følgje, før saka blir løfta tilbake til APM og vidare til kommunestyret for ikraftsetjing. På den måten forsikrar APM seg at avgjersle i saka er i tråd med den intensjonen utvalet ønska å få til.

Nedanfor følgjer APM vedtak av 7.12.2022 sak 160/22, saman med administrasjonen si utgreiing av endringane som følgjer for detaljplanen. Vidare har administrasjonen vurdert saka, og gir sin innstilling til vedtak i APM.

APM tar igjen stilling til saka, og sender si innstilling vidare til kommunestyre for ikraftsetjing. Vedtaket i kommunestyret er eit enkelt vedtak, som berørte partar etter Fvl. § 28 har klagerett på.

Vedtaket frå APM av 7.12.2022, sak 160/22 har følgjande ordlyd:

«1. Olav Kåre Tykhelle representert av Advokatfirmaet Harris – gbnr 118/ 1. Klagen vert delvis teken til følgje ved at det vert lagt inn eit føresegnsområde (bestemmelsesområde) på plankartet med teikningsutsnitt 003, vist på figur nedunder:



I føresegnene i eige punkt til dette føresegnsområdet skal det stå:
Innanfor føresegnsområde (ved gnr 118 bnr 1 m.fl.) skal det i samband med utarbeiding av byggeplan leggjast vekt på følgjande:

- Optimalisering av landbruksvegar, som sikrar tryggare kryssing over fylkesvegen.
- Tilkomstveg til naboeigedomen gnr 118 bnr 2 og 11 må leggjast meir parallelt med fylkesvegen i starten, og slik at ein også unngår at garasjen/ uthuset på gnr 118 bnr 1 må rivast.

2. Liv Marit og Øyvind Hope- gbnr 126/7 . Klagen vert teken til følgje ved at reguleringsplanen ikkje går lenger nord enn til innmarka på gnr. 126 bnr.1, profil 9110. Nytt reguleringsplankart må lagast for teikning nr 013 og teikning 014 går heilt ut. Føresegnene og planskildringa må reviderast i samband med denne endringa på plankartet.

APM sender saka tilbake til administrasjonen for innarbeiding av planendringane i medhald av at dei to klagane er delvis tekne til følgje, jf. punkta ovanfor. Revidert reguleringsplan skal gå via APM før kommunestyret får reguleringsplanen til slutthandsaming

Dei andre klagene frå følgjande personar vert ikkje tekne til følgje:

3. Rita Waagenæs – gbnr 116/79
4. Harry Michal Rosnes – gbnr 117/3
5. Karstein Stene – gbnr 116/36

Grunngjevinga knytt til dei andre tre klagene går fram av saksutgreiinga.
Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.».

Bakgrunn:

Bakgrunnen for planarbeidet er at det i dag manglar tilbod til mjuke trafikantar langs fylkesveg 57 på heile strekninga mellom Lindås tettstad i sør og det sentrale næringsområda på Mongstad i nord. Mongstad har mellom anna landets største oljeraffineri, med forsyningsbase for olje og gass. Fylkesvegen er ei viktig ferdselsåre som bind næringsområde, senterområde og bustadområda saman. Eksisterande veg har ein relativt låg vegstandard og har høg trafikkbelastning. Store delar av vegen har ein breidde på under 7,5 meter, og tilfredsstillar ikkje vegbreidda etter regelverket. Vedtatt reguleringsplan vil betre trafikktryggleiken både for harde og mjuke trafikantar.

Planområdet er på om lag 999 daa og strekk seg 10 km langs strekninga av fylkesveg 57 mellom Lindås til Mongstad. Detaljplanen består av 14 plankart, med tilhøyrande føresegner.

Om klagene:

Klagene som fekk medhald i APM er begge landbrukseigedomane, og gjeldt gbnr 118/1 (med lokasjon Tykhelle) og 126/7 (lokasjon Hope). Vedtaket i APM inneber endringar i plankart 3, 13 og 14, samt øv rige planmateriale.

Det blir vist til klagene i sin heilskap (sjå VEDLEGG 33 og 34) og saksutgreiing i klagesak 108/22. Under følgjer samandrag av klagene:

Frå Gbnr 118/1 Olav Kåre Tykhelle, gjeldt plankart 3:

I klagen blei det sett fram 2 hovudkrav:

- **Krav 1: Landbruksundergang, dårleg sikt:**

Vil ha landbruksundergang som sikrar tilkomst til landbruksarealet på begge sider av fv. 57, samt sikrar trygg overgang for fotgjengarar og dyr.

Dårleg sikt:

Det er ikkje planlagt for kryssing for mjuke trafikantar frå nord mot sør i området eller for landbruksmaskiner og dyr. Det er høg fart i området og dårleg sikt både mot aust og vest.

- **Krav 2: Endra tilkomst til Mongstadvegen 174 og 178**

Tykhelle sin garasje må rivast for å opparbeide veg fram til Mongstadvegen 174 og 178. Regulert tilkomst til Mongstadvegen 174 og 178 må leggjast om og opparbeidast parallelt med fv. 57 slik som på motsatt side av vegen, til Mongstadvegen 142.

APM tok klagen delvis til følgje med slikt vedtak:

«1. Olav Kåre Tykhelle representert av Advokatfirmaet Harris – gbnr 118/ 1. Klagen vert delvis teken til følgje ved at det vert lagt inn eit føresegnsområde (bestemmelsesområde) på plankartet med teikningsutsnitt 003, vist på figur nedunder:



I føresegnene i eige punkt til dette føresegnsområdet skal det stå:

Innanfor føresegnsområde (ved gnr 118 bnr 1 m.fl.) skal det i samband med utarbeiding av byggeplan leggjast vekt på følgjande:

- *Optimalisering av landbruksveg, som sikrar tryggare kryssing over fylkesvegen.*
- *Tilkomstveg til naboeigedomen gnr 118 bnr 2 og 11 må leggjast meir parallelt med fylkesvegen i starten, og slik at ein også unngår at garasjen/ uthuset på gnr 118 bnr 1 må rivast..»*

Endringar som følgjer i planmaterialet, som følgje av vedtaket:

Vedtaket inneber at det må gjerast endring på plankart 3, der kryss over garasje/uthus på gbnr 118/1 blir fjerna. Det blir vidare lagt inn ei føresegnsområde/ bestemmelseområde i plankartet. Føresegnsområde blir vist med diagonal skravur over det arealet føresegnsområde gjeldt for, etterfølgd av ein # med tall.

Det blir lagt til ei reguleringsføresegn som føl opp føresegnsområde med eigen føresegn som sikrar at det på byggeplan blir lagt vekt på følgjande ved. gnr 118 bnr 1 mfl.. på Tykhelle:

- «· *Optimalisering av landbruksveg, som sikrar tryggare kryssing over fylkesvegen.*
- *Tilkomstveg til naboeigedomen gnr 118 bnr 2 og 11 må leggjast meir parallelt med fylkesvegen i starten, og slik at ein også unngår at garasjen/ uthuset på gnr 118 bnr 1 må rivast».*

Konsekvens av endringane og resultat:

-Endringane inneber at ein utset/opnar for at endeleg detaljer av utforming av landbruksveg/avkøyring kjem på byggeplannivå. Endringane vil gjelde mindre justeringar/tilpassingar innanfor samferdsselformåla.

-Tilkomstvegen til gbnr 118/2 og 11 blir lagt om slik at garasje/uthus på gbnr. 118/1 ikkje må rivast. Dette krev ny prosjektering av SV12.

-Landbruksundergang blir ikkje sikra i planen med slikt vedtak. Det blir ikkje gjort endringar i planen for kryssing av fylkesvegen for fotgjengarar og dyr.

Administrasjonen si vurdering til endringa:

Planen opnar alt opp for mindre justeringar innafor areal avsett til samferdselsføremål. Det blir vist til føresegn 4.2.1 bokstav b) som tar med seg mykje av det APM ønsker å få justert ved å legge til nytt føresegnssområde i plankart 3, sjå då spesielt til siste setning:

«Mindre avvik ved samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, vil kunne skje som følge av uventa tilhøve, som til dømes grunnforhold eller manglar i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponerast til vegformål kan fråvike frå det som kjem fram av planen. Det er tillate med innbyrdes justering mellom samferdselsformål i horisontal og vertikalgeometri».

Av vedtaket har ikkje APM imøtekommen grunneigar om undergang eller planfri kryssing av fylkesvegen. Det blir ikkje gjort nokon andre endringar ved avkøyringar til SV10 i forhold til sikt. Lokalvegen frå SV10 til SV12 må på byggeplan prosjekterast på nytt slik at garasjen/uthuset til gbnr 118/1 får stå.

Føresegnssområde som blir lagt til sikrar at garasjen ikkje blir riven, utover det finn administrasjonen at dei andre forholda APM ønsker å sikre, er alt ivare tatt i føresegn 4.2.1 bokstav b).

Dersom intensjonen til APM var å endre på vegar og avkøyringar på plankart og til rette legge for anna kryssing /-overgang av fylkesvegen må det skal gjerast med at det blir vedtatt at det skal gjerast endringar i plankartet. Eit slikt føresegnssområde er forbeholdt mindre justeringar, for det vil ikkje vera mogleg å vedta ein plan der det er motsetningar mellom plankart og føresegner.

Konklusjon:

Administrasjonen anbefaler at det ikkje blir lagt inn føresegnssområde på plankart 3. Dette inneber at garasje på gbnr 118/1 blir rive, og erstatning av den blir løyst i samband med grunnnerverv.

Frå Gbnr 126/7 Liv Marit og Øyvind Hope, gjeldt plankart 13 og 14:

I klagen blei det sett fram 4 hovudkrav:

- **Krav 1: Unngå tap av dyrka mark.**

Det kan nyttast areal på vestsida av eksisterande fylkesveg, i staden for på austsida, då dette alt er eigd av vegmyndigheita.

- **Krav 2: Landbruksutkøyringa behaldast - Avkøyrsløp til 126/7**

Landbruksutkøyringa gir tilkomst til det dyrka arealet vest for vegen. Denne forsvinn med ny plan.

- **Krav 3: Unngå raud støysone for bustad**

- **Krav 4: Synfaring på klagars eigedom**

APM tok klagen til følge, med slikt vedtak:

«...2. Liv Marit og Øyvind Hope- gbnr 126/7 . Klagen vert teken til følge ved at reguleringsplanen ikkje går lenger nord enn til innmarka på gnr. 126 bnr.1, profil 9110. Nytt reguleringsplankart må lagast for teikning nr 013 og teikning 014 går heilt ut. Føresegnene og planskildringa må reviderast i samband med denne endringa på plankartet...»

Endringar som følgjer i planmaterialet, som følgjer av vedtaket:

Vedtaket inneber at det må gjerast endring på plankart 13 og 14. Plankart 14 utgår, og plankart 13 blir teikna på nytt. Reguleringsføresegner, planomtale og øvrig plandokument må endrast på.

Konsekvens av endringane og resultat:

-Endringane av planmaterialet er store og omfattande.

-Når plankart 14 og til dels 13 utgår/blir fjerna, har ein ikkje lenger den samanhengande reguleringsplanen for fylkesvegen med gang og sykkelveg mellom Lindås og Mongstad, som var intensjonen med planarbeidet. Plankart 14 stoppar i kommunegrensa til Austrheim kommune. Herfrå har Austrheim kommune vedtatt *Reguleringsplan Fv. 57. Parsell Austrheim grense – Mongstad krysset, Planid. 2016002* kor den planlagde gang- og sykkelvegen er plassert på nordsida og treff kvarandre planmessig i kommunegrensa (VEDLEGG 35 viser plankart).

-At ein i klagesaka til reguleringsplanen no vedtar å avslutta plangrensa/fylkesvegen i profil 9110 (som er der innmarka på gnr. 126/1 startar), vil krevje at det først blir gjort både prosjekteringsarbeid og truleg grunnundersøkingar i området. Dette må til for å påsjå at ny avslutning stemmer med, og treff eksisterande veg (som no ikkje blir detaljregulert) både i forhold til stigningsforhold, linjeføring og kurvatur m.m. I kraftsetting kan soleis vera krevjande og truleg ikkje gjennomførbar. Samt vil det ta tid.

Av vedtaket har APM imøtekomme klagar på alle punkt, men har bevegde seg bort frå formål og intensjon for planarbeidet, om å fastsette areal til plassering og utforming/utbetring av eksisterande fylkesveg med vegstandard og dimensjonerings klasse U-H4 standard, samt etablere ny gang- og sykkelveg.

Administrasjonen si vurdering:

Å innskrenke plangrensa er svært uheldig, og administrasjonen vurderer at klagen ikkje kan imøtekommast slik. Det vil også utifrå eit fylkes og regionalt perspektiv vera lite formålstenleg å kutta detaljplanen, då reguleringsplanen er vidareført i nabokommunen.

Administrasjonen ser også potensielle trafikkfarlege situasjonar når det «berre» manglar 500 meter med gang sykkelveg for å få eit fullverdig tilbod til Mongstad. Forslaget om å leggje siste rest av gang sykkelvegen via eksisterande kommunalveg til Hope vil ivareta mange mjuke trafikantar, men ikkje alle. Og andre mjuke trafikantar blir freista til å fortsetje vidare langs traseen (gjennom plankart 14), sjølv om det ikkje er tilrettelagt med gang- og sykkelveg der, til dei kjem inn igjen på gang-sykkelvegen i kommunegrensa til Austrheim. Strekninga er òg klart kortast enn via Hope, når destinasjonen er Mongstad nord, Kaland, Kjeilen eller vidare mot Austrheim.

Av vedtaket har APM imøtekomen grunneigar heilt, og administrasjonen forstår at intensjonen til APM er at landbrukseigedomen på gbnr 126/1 ikkje skal bli ytterlegare råka av fylkesvegen. Men på bakgrunn av eigedomens plassering i forhold til eksisterande veg kjem ein ikkje bort frå at eigedomen blir råka av vegutbygginga. Det blir vist til tidlegare utgreiingar for kvifor ikkje utbetringa og utrettinga kan leggjast meir mot Hope vatnet på motsett side av fylkesvegen, der konklusjonen var at landbrukseigedomen må ta arealtapet. Dersom kommunestyret likevel vel å ta klagen frå gbnr 126/7 til følgje med endringar som fører til endra plangrense og trasé, inneber det ein full ny planprosess.

Administrasjonen anbefalar at APM heller ser på ny løysing for gbnr 126/7 som ikkje inneber kutt i plankarta, men som likevel kan redusere arealbeslag for gbnr 126/7. Løysingar som skal vurderast er at det blir lagt inn krav om at det frå profil 9110 på plankart 13 (der innmarka til gbnr 126/7 startar) til og med plankart 14 skal det i prosjekteringa/bygging sjåast på løysingar der breidda på rabatten mellom køyrebanda og gang-sykkelvegen blir redusert ved å leggje inn fysisk skilje som mur eller autovern. Ein kan òg sjå på om det er mogleg å innskrenke arealet som blir lagt til annan veggrunn frå regulert gangveg mot 126/7.

Det skal på byggeplan sjåast på løysingar der gang/sykkelvegen blir lagt nærare køyrebanda, utan at det går utover trafikksikkerheita, i tillegg skal ein sjå på løysingar om å innskrenke arealet som er avsett til annan veggrunn frå profil 9110 på plankart 13 t.o.m. plankart 14. Målet med om prosjekteringa og utforminga er å minske arealbeslaget på gbnr 126/7. Dersom APM vil leggje dette inn som forslag, må det leggjast inn føresegningsområde for dette arealet, med tilhøyrande føresegner til.

Konklusjon:

Administrasjonen anbefalar at det ikkje blir gjort endringar i plankart 13 og 14. Dette inneber at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Til orientering:

Arealformål Annan veggrunn - grøntareal, SVG (sosikode 2019) må eigast av veigar/fylkeskommunen. Men det er vanleg at det blir gjort avtalar mellom veigar og tidlegare grunneigar om vidare bruk der det lar seg gjere.

Arealet lagt med stipla skravur og merka #21 er midlertidig bygge- og anleggsområde. Desse areala blir tilbakeført til grunneigar etter at vegen er bygd.

Vedlegg i saken:

09.01.2023	Vedlegg 1 - Planskildring	1861912
09.01.2023	Vedlegg 2 - Føresegner	1861913
09.01.2023	Vedlegg 3 - Plankart 1-14	1861914
07.01.2023	Vedlegg 4 - Støyrappport	1861915
09.01.2023	Vedlegg 5 - Fagrapport - Naturmiljø	1861916
07.01.2023	Vedlegg 6 - Fagrapport Økosystem i ferskvatn	1861917
07.01.2023	Vedlegg 7 - Fagrapport Marinkartlegging	1861918
07.01.2023	Vedlegg 8 - Fagrapport Naturressursar	1861919
07.01.2023	Vedlegg 9 - Fagrapport Kulturminner og kulturmiljø	1861920
07.01.2023	Vedlegg 10 - Rapport - Nærmiljø og friluftsliv	1861921
07.01.2023	Vedlegg 11 - Geoteknisk rapport Statens vegvesen	1861922
07.01.2023	Vedlegg 12 - Ingeniørgeologisk rapport	1861923
07.01.2023	Vedlegg 13 - Rigg og marksikringsplan	1861924
07.01.2023	Vedlegg 14 - Faseplaner	1861925
07.01.2023	Vedlegg 15 - Notat - Sidevurdering Gang- og sykkelveg	1861926
07.01.2023	Vedlegg 16 - Notat innspill byggeplanfasen	1861927
07.01.2023	Vedlegg 17 - Støysonekart	1861928
07.01.2023	vedlegg 18 - Plan og profilteikningar	1861929
07.01.2023	Vedlegg 19 - Profilteikningar	1861930
07.01.2023	Vedlegg 20 - Normalprofil	1861931
07.01.2023	Vedlegg 21 - Landskapsplan	1861932
09.01.2023	Vedlegg 22 - VA plan	1861933
09.01.2023	Vedlegg 23 - Samlefil innkomne merknader 2.gongs offentleg ettersyn	1861934
07.01.2023	Vedlegg 24 - Merknadsskjema og endringsskjema - 2 gongs offentlig ettersyn 20.08.2021	1861935
09.01.2023	Vedlegg 25 - Merknader vurdert	1861936
09.01.2023	Vedlegg 25 - VA rammeplan	1861937
09.01.2023	Vedlegg 25 - Vurdering av merknader etter 2. gongshøyring	1861938
07.01.2023	Vedlegg 26 - ROS-analyse	1861939
07.01.2023	Vedlegg 27 - Presentasjonsmodell	1861940
07.01.2023	Vedlegg 28 - Begrunning for linjeforing ved Hellestveit	1861941
09.01.2023	Vedlegg 29 - Vurdering av merknader etter 2. gongshøyring	1861942
07.01.2023	Vedlegg 30 - Saksframlegg 1. gongshandsaming	1861943
07.01.2023	Vedlegg 31 - Saksframlegg, 2. gongshandsaming	1861944
07.01.2023	Vedlegg 32 - Saksframlegg 3. gongshandsaming - vedtak av plan	1861945
07.01.2023	Vedlegg 33 - Klage frå gbnr 118-1	1861946
07.01.2023	Vedlegg 34 - Klage frå gbnr 126-7	1861947
09.01.2023	Vedlegg 35 - Reguleringsplankart_fv. 57 Austrheim	1861948
07.01.2023	Vedlegg 36 - Uttale frå landbruksavdeling til klagen	1861949
07.01.2023	Vedlegg 37 - Fylkeskommunens svar på klage	1861950

Arkiv: <arkivID><jpID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 09.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
013/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

Meldingar og orienteringar til APM - 18.01.2023

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

Saksopplysningar

Det vert lagt fram følgjande meldingar/orienteringar:

1. Status Områdeplaner i prosess og reguleringsplan for Alversund bru – v/Kristin Nåmdal-tenesteleiar
Plan og analyse og Trude Langedal-rådgjevar Plan og analyse
2. Status Kommuneplanen sin arealdel for Alver – v/Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar Plan og analyse