

Arkiv: FA-L42, GBNR-342/65, HistSak-19/2212
JournalpostID: <jplD> 20/28649
Saksbehandlar:
Dato: 27.05.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
086/20	Utval for areal, plan og miljø	10.06.2020

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av 3 nye fritidseigedomar - gbnr 342/65 Eikeland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/461, datert 23.04.2020, vert sendt Fylkesmannen 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 10.06.2020:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Klagen vert teke til følgje og med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen si føresegn 1.2.1, jf. pbl § 11-6 første ledd. for oppretting av 3 nye fritidseigedomar på gbnr 342/65 Eikeland, samt frå byggjegrænse mot sjø for vegtilkomst til tomtene og etablering av VA-anlegg, jf. pbl. § 1-8.

Grunngjevinga går fram av klagen og i tillegg vil utvalet leggja vekt på følgjande argument:

- Omsynet bak plankravet blir ikke «vesentlig tilsidesatt».
- Det er få eller ingen ulemper av betydning.
- Gjennom tiltaket får ein skilt ut fritidseigedomar i eit allereide etablert hyttefelt, i tråd med kommuneplanens arealformål for området.
- Gjennom tiltaket får ein lagt til rette for fortetting og videreutvikling av eit etablert hytteområde.

Framlegget vart sasmrøystes vedteke.

APM- 086/20 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen si føresegn 1.2.1, jf. pbl § 11-6 første ledd. for oppretting av 3 nye fritidseigedomar på gbnr 342/65 Eikeland, samt frå byggjegrænse mot sjø for vegtilkomst til tomtene og etablering av VA-anlegg, jf. pbl. § 1-8.

Grunngjevinga går fram av klagen og i tillegg vil utvalet leggja vekt på følgjande argument:

- Omsynet bak plankravet blir ikke «vesentlig tilsidesatt».
- Det er få eller ingen ulemper av betydning.
- Gjennom tiltaket får ein skilt ut fritidseigedomar i eit allereide etablert hyttefelt, i tråd med kommuneplanens arealformål for området.
- Gjennom tiltaket får ein lagt til rette for fortetting og videreutvikling av eit etablert hytteområde.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 342/65
Adresse: Eigedomen har ingen adresse
Tiltakshavar/eigar: Reknes Byggjeverar L/L
Klagar: Arkoconsult på vegne av Reknes Byggjeverar L/L

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/46, om dispensasjon frå plankrav for oppretting av 3 nye fritidseigedomar på gbnr 342/65 Eikeland.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet i kommunedelplane si føresegn 1.2.1, jf. pbl § 11-6 første ledd. for oppretting av 3 nye fritidseigedomar på gbnr 342/65 Eikeland.»

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars representant over delegert vedtak 13.05.2020.

Klagar ønskjer synfaring på staden.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagen er mottatt innan den 13.05.2020 og er mottatt innan klagefristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte 10.06.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen 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 Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

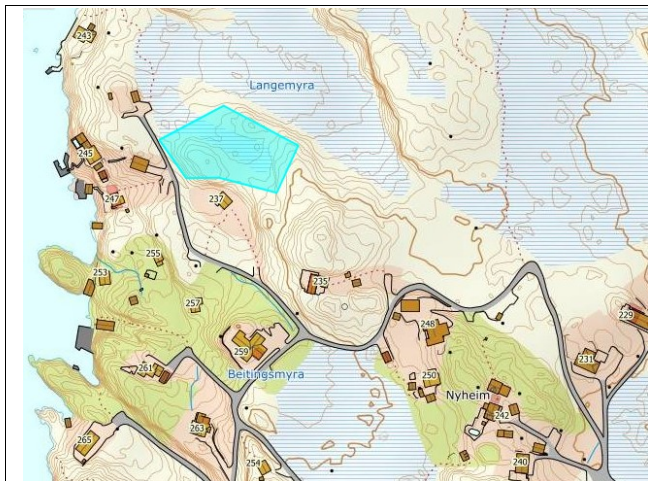
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen i tidlegare Meland kommune (KPA) er definert som byggjeområde for fritidsbustadforemål.

Føresegn 1.2.1 i KPA set krav om utarbeiding av reguleringsplan (plankravet) før det kan gjerast tiltak i området. Føresegn 2.1.1 a) i KPA opnar for å gi fritak frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan (plankravet) for inntil 3 fritidsbustadar i område som i vesentleg grad er utbygd utan plan, på vilkår av at tiltaka kan knyte seg til eksisterande infrastruktur og vert tilpassa eksisterande utbygging i området.

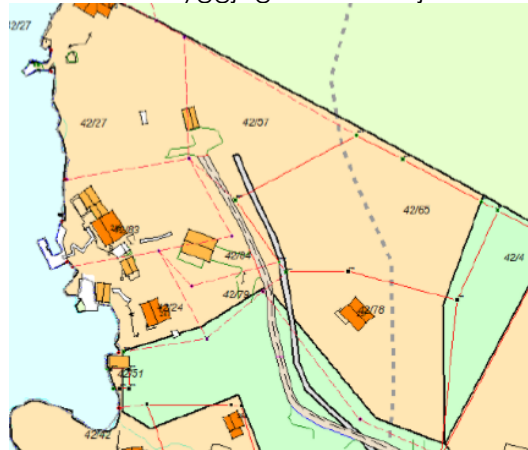
Dei tre nye fritidseigedomane er plassert innanfor byggegrense i plan. Vegtilkomst og vass-og avløpsanlegg (VA-anlegg) til dei omsøkte eigedomane kjem i konflikt med byggegrense mot sjøen. Det er krav til dispensasjon frå byggegrense mot sjø for vegtilkomst til tomter og etablering av VA-anlegg, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8.

Kart/foto

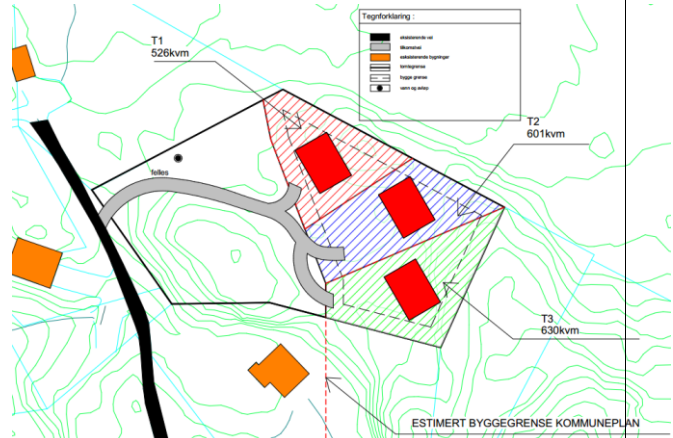
Oversiktskart – gbnr 342/65



Kartutsnitt – byggjegrænse mot sjø KDP



Utsnitt situasjonskart med synt byggjegrænse - mottatt 20.04.2020



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar kjem med vurdering om dispensasjon frå pbl. §1-8 for plassering av dei tre tomtene vart påkravd i utgangspunktet.

Klager ønskjer at klageinstansen i klageomgangen skal behandle søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for vegtilkomst til tomter og etablering av VA-anlegg, jf. pbl. §1-8.

Klagar hevdar at området er «utbygd i vesentleg grad» frå før av. Klagar hevdar at tiltaka kan knyte seg til eksisterande infrastruktur slik som tilkomstveg og VA-anlegg.

Klagar hevdar at tre nye tomter ikkje høyrer heime i ein planprosess då ein slik prosess rettar seg til store utbyggingstiltak.

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:

«Plankrav

Eigedomen er omfatta av føresgn 1.2.1 til KDP, som set krav til detaljplan før det kan gjerast tiltak på eigedomen.

Etter føresegn 2.1.1 a) kan kommunen gi fritak frå plankravet for inntil 3 fritidsbustadar i området viss området i vesentleg grad er bygd ut utan plan, tiltaka kan knytast til eksisterande infrastruktur og vert tilpassa eksisterande bygningar.

Det aktuelle området består av store eigedomar, med spredt utbygging. Det er fleire eigedomar som eignar seg for fortetting. Området er difor ikkje i vesentleg grad utbygd utan plan. Omsøkte tiltak vil også hindre vidare utvikling av området utan detaljplan, noko som i seg sjølv talar for å ikkje gi fritak for det omsøkte tiltaket. I tillegg vil ikkje eigedomane kunne knyte seg til eksisterande vegtrasè utan også å utvide trasèen. Denne utvidinga vil krevje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona. Vi viser i den samanheng til at kommunen nyleg har gitt avslag til opparbeiding av vegtilkomst ned til hytte på gbnr. 342/24. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at det samla ikkje er grunnlag for å gi fritak frå plankravet til KDP føresegn 1.2.1, jf. føresegn 2.1.1 a).

Det er etter dette nødvendig å vurdere om det er grunnlag for å gi dispensasjon frå plankravet etter pbl § 19-2 andre ledd.»

Dispensasjon

Meland kommune vedtok ny kommuneplan den 17.06.2015 som gjeld ved handsaming av denne saka. Den omsøkte eigedomen er ein uregulert eigedom, som er vist som framtidig område for bygg og anlegg, under dette fritidsbustadar i KDP. Oppføring av fritidsbustadar på eigedomen er difor i samsvar med arealføremålet. Omsøkte eigedomar er plassert utanfor byggjegrense mot sjøen avsett i planen i revidert kart mottatt 20.04.20, men infrastruktur: vegtilkomst og VA-anlegg for nye tomter kjem i strid med byggjegrense mot sjøen. Ved regulering av området vil ein få vurdert løysingar for å ivareta omsynet til natur, miljø og friluftsliv for etablering av felles infrastruktur for området. Ein vil ved regulering også ta stilling til omfanget av utbygginga og om ønska fortetting. Planarbeidet vil i tillegg vise om eigedomane er eigna for utbygging med tanke på eksisterande myr i området. Dette standpunktet har òg støtte gjennom uttalen frå Fylkesmannen:

Fylkesmannen er kritisk til å fråvike den konkrete plasserte byggjegrensa mot sjø utan plan. Vi er uroa for uheldig presedensverknad. Kommunen må også vurdere omdisponering av myr i vidare sakshandsaming.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet bak plankravet vil bli «vesentlig» sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, ettersom KDP opnar for fritak frå plankravet for inntil 3 fritidsbustadar. Vi kan likevel ikkje sjå at det føreligg fordelar som talar for å gje dispensasjon i denne saka. Vi viser i den samanheng til at plankravet nyleg er vurdert i samanheng med rullering av kommunedelplanen, og at fortetting i området bør vurderast i ein planprosess. Ein dispensasjon vil i tillegg kunne skape presedens for liknande saker i området. Plankravet vil dermed miste sin funksjon og kommuneplanen miste verdi som styringsverktøy.

Vidare er det lagt vekt på at sektormynde har rådd frå dispensasjon, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

På bakgrunn av det ovannemnde kan det ikkje gis dispensasjon frå plankravet i KDP føresegn 1.2.1, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.»

Klagar kjem med vurdering om dispensasjon frå pbl. § 1-8 for plassering av dei tre tomtene vart påkravd i utgangspunktet.

Administrasjonen viser ti at ny situasjonsplan med revidert plassering av dei tre tomtene vart behandla i søknaden. Plassering av tomtene ligg ikkje i konflikt med funksjonell strandsone slik den er vist i KPA med stipla grå lina. Dei nye fritidseigedomane er plassert innanfor byggjegrense i plan og dispensasjon frå § 1-8 er ikkje naudsynt.

Administrasjonen viser til at byggjegrense mot sjø på 30m for fritidsbustad i KPA pkt.1.6. gjeld kun dersom ikkje anna er fastsett i kommuneplanen. I vår sak er det sett byggjegrense til sjø med grå stipla linje i kommuneplanen (KPA). Dei 3 nye fritidseigedomane er plassert utafor byggjegrense i plan i motsetning til vegtilkomst og VA-anlegg som krev dispensasjon frå byggjegrense mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Klager ønskjer at klageinstansen i klageomgangen skal behandle søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot sjø for vegtilkomst til dei tre tomtene og etablering av VA-anlegg, jf. pbl. § 1-8.

Administrasjonen viser til at det ikkje er opna opp for endringar/nye søknadar i klageomgangen. For å få ein konsekvent behandling, skal ein klageomgang kun ta stilling til tiltaket som det er søkt om og behandla. Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for vegtilkomst til dei tre tomtene og etablering av VA-anlegg er ikkje ein del av klagesaka.

På denne bakgrunn vert ikkje søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for vegtilkomst til tomter og etablering av VA-anlegg, jf. pbl. §1-8, vurdert.

Plankrav

Administrasjonen viser til at fritak for utarbeiding av reguleringsplan (plankravet) gjeld for inntil 3 fritidsbustadar i område som i vesentleg grad er utbygd utan plan, på vilkår av at tiltaka kan knyte seg til eksisterande infrastruktur og vert tilpassa eksisterande utbygging i området, jf. KDP 2.1.1 a) og 1.2.1.

Klagar drøftar om området er «utbygd i vesentleg grad» frå før av. Administrasjonen viser til at dette er vurdert i avslaget. Frådeling av tre tomter krev reguleringsplan i lag med andre eigedomar som har potensiale til å utviklast vidare i slik plan. Administrasjonen legg til grunn at området ikkje er vesentleg grad utbygd utan plan.

Klagar hevdar at tiltaka kan knyte seg til eksisterande infrastruktur slik som tilkomstveg og VA-anlegg. Administrasjonen viser til at det å knytte seg til eksisterande infrastruktur, slik som tilkomstveg og VA-anlegg, krev utviding av vegtrasè og etablering av VA-anlegg. Det er krav til dispensasjon frå byggegrense mot sjø for både vegtilkomst og VA-anlegg og dette er ikkje omsøkt eller avklart på noverande tidspunkt. Administrasjonen legg til grunn at det ikkje er avklart at tiltaka kan knyte seg til eksisterande infrastruktur.

På denne bakgrunn finn administrasjonen at fritak for utarbeiding av reguleringsplan (plankravet) for 3 fritidsbustader samla sett ikkje kan gis, jf. KPA 2.1.1 a) og 1.2.1.

Dispensasjon

Klagar hevdar at tre nye tomter ikkje høyrer heime i ein planprosess då ein slik prosess rettar seg til store utbyggingstiltak. I følgje klagar, er det dispensasjon etter pbl. §19-2 annet ledd som er rett veg å gå.

Omsyna bak plankravet er å sikre ei heilskapeleg utvikling av eit område gjennom ein prosess der alle relevante tilhøve blir tilstrekkeleg utreda. Planprosessen vil sirke vurdering av blant anna barns interessar, strandsone, biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, samstundes

som den opnar for utbygging.

Det er ikkje vist til fordelar ved dispensasjonen for allmenta, utbetring av områdekvalitet eller ivaretaking av friluftsiinteressa. Det er kun private interesser og fordelar til 3 framtidige hytteigarar som vert fremja. Desse aleine vil ikkje oppfylle vilkåra for å gje dispensasjon.

Ein reguleringsplan vil avklare tilhøve til infrastruktur som vegtilkomst og VA-anlegg. Vidare vil ein reguleringsplan ivareta omsynet til natur, miljø og friluftsliv og det tas stilling til omfanget av utbygginga og ønska fortetting. Planarbeidet vil i tillegg vise om eigedomane er eigna for utbygging med tanke på eksisterande myr i området.

Plankravet er vidare nyleg vurdert i samanheng med rullering av kommunedelplanen. Ein dispensasjon vil i tillegg kunne skape presedens for liknande saker og plankravet vil dermed miste sin funksjon, og kommuneplanen miste verdi som styringsverktøy.

Konklusjon

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

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

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 fram 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 fram 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. Fylkesmannen 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 Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann 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:

13.05.2020	Klage på vedtak - gbnr 342/65 Eikeland	1391085
13.05.2020	Klage	1391086
24.04.2020	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 342/65 Eikeland	1375723
21.04.2020	Nytt situasjonskart GBNR 342/65 frådeling 3 hyttetomter	1375008
21.04.2020	Sak 20461 gbnr 34265 frådeling 3 hyttetomter	1375009
14.01.2020	Søknad om unntak fra plankrav og søknad om dispensasjon - GBNR 42/65 Beitingen	1339310
14.01.2020	Følgeskriv	1339311
14.01.2020	Situasjonsplan_som_viser_onsket_inndeling_tomter	1339313
14.01.2020	Situasjonsplan_som_viser_VA_Plan	1339320
03.04.2020	Svar vedr. VA, utslepp, frådeling 3 hyttetomter - gbnr 342/65 Eikeland	1370484
03.04.2020	20200402100430	1370485
18.03.2020	På vent: sak 20/461 vedr. plassering av tomter	1364594
19.02.2020	Frist vedrørende behandling av søknad om dispensasjon - GBNR 242/65 Eikeland	1353074
18.02.2020	Kulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon - GBNR 242/65 Eikeland	1352326
19.02.2020	Vedrørende ny plassering av tomter - GBNR 242/65 Eikeland	1352820
11.02.2020	Kulturhistorisk synfaring - gbnr 342/65 Eikeland - frådeling	1349715
14.01.2020	Kvittering_nabovarsel	1339312
14.01.2020	Varsel om kulturhistorisk synfaring - gbnr 342/65 Eikeland	1339295
06.01.2020	Uttale - Meland 342/65 - Eikeland - frådeling av tre tomter tl fritidsbustadføremaal - dispensasjon	1336141