

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
PlanID-  
125620160004,  
Plannavn-for  
Rylandshøgda,  
Komnr-4631, FA-L12

**JournalpostID:**  
**Saksbehandlar:**  
**Dato:** 19.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
116/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020
097/20	Alver kommunestyre	17.09.2020

**Klage på vedtak - Områdereguleringsplan for Rylandshøgda - gbnr 343 - PlanID 125620160004**

**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 023/20, datert 14.05.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

**Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:**

**Behandling:**

**Rådmannen sitt framlegg med tillegg:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 023/20, datert 14.05.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Kommunestyret tek ikkje klagen til følge.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**APM- 116/20 Vedtak:****Innstilling i APM - 02.09.2020:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 023/20, datert 14.05.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Kommunestyret tek ikkje klagen til følge.

**Alver kommunestyre 17.09.2020:****Behandling:**

Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø vart samrøystes vedteke.

**KO- 097/20 Vedtak:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 023/20, datert 14.05.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Kommunestyret tek ikkje klagen til følge.

Saka gjeld klage på vedtak om områderegulering Rylandshøgda, gnr. 343 i sak 023/20, datert 14.05.2020.

Saka gjeld klage på arealføremål for ein grunneigedom i områdereguleringsplan for Rylandshøgda. Eigedomen er regulert til arealføremål LNFR. Klagar skriv i sin klage at hans eigedom var tiltenkt bustadføremål, og at nytt arealføremål strider med det som opprinneleg var meininga. Resultatet av områdereguleringsplanen er at eigedomen ikkje kan nyttast til bustadføremål. Eivind Isdal er grunneigar av gbnr. 343/134 som inngår i områdeplanen.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

*«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til områderegulering for Rylandshøgda, PlanID 1256 2016 0004, som vist på plankart sist datert 31.01.2020 og med føresegner av revisjonsdato 31.01.2020. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, med følgjande endring: Føresegn 3.3 c tas ut. (Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på*

*bygningar skal tilpassas ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut.)»*

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå Eivind Isdal over vedtak fatta av Alver kommunestyre, sak 023/20, datert 14.05.2020.

## **Klagerett og klagefrist**

Eivind Isdal har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 023/20 er kunngjort med ein klagefrist den 12.06.2020. Klagen er mottatt 12.06.2020 og er mottatt innan fristen.

Klagar fekk utsatt frist til å komme med grunngjeving til klagen med frist 19.06.2020, men det er ikkje mottatt utfyllande klage.

## **Sakshandsamingsfrist**

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

Saka blir behandla i møte 02.09.2020, og blir ikkje 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 kan klagast på.

## **Klagegrunnar**

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

*«Jeg har innsigelse på at GBNR 43/134 er regulert som grøntareal (LNFR9), ref. tidligere innsigelser på høring av områdereguleringsplan (vedlagt brev til kommunen datert 07.07.2019 og 06.11.2019).*

*Ønsker at eiendom blir regulert som eiendom tiltenkt boligbyggeformål {{BFS}}, som opprinnelig*

*tiltenkt og vist i eldre forslag til områdereguleringsplaner {{vedlagt tidligere plankart som vist i*

*dokument med ArkivsakID 2002002293 datert 05.09.03 og Planskildring, Reguleringsplan (Rev.*

O) 2006-09-29 for Vikebo/Ryland, Oppdragsnr.: 5060016 A, Arkiv ref:

O:\5060016\06.REG\05.OppDok\Planbeskrivelse.doc)

Rylandshøgda ble i sin tid overdratt fra min far Normann Isdal (f 29.08.31, d 24.08.09) til Meland Kommune med formål boligbygging. Fire tomter med fremlagt vei, vann og kloakk ble holdt av som delbetaling for eiendommen (43/133, 43/134, 43/138 og 43/142). Gjeldende eiendom, GBNR43/134 er en av disse fire eiendommene. Mener derfor at det gjennom opprinnelig avtale mellom Meland Kommune og min far er vist at gjeldende eiendom var tiltenkt boligbyggeformål og at områdereguleringsplanen må ta hensyn til dette.

Skulle vedtak for områdereguleringsplan bli stående som fremlagt, vil eiendom 43/134 bli ødelagt som byggetomt, og den vil heller ikke kunne nyttes på annen regningsvarende måte, og at det derfor er rimelig at kommunen betaler erstatning jf. PBL§ 15-3.»

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

## **VURDERING**

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved 2. gongs handsaming av planen og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Store delar av eigedom 343/134 ligg innafor 50 meters byggjegrænse frå senterline til fv.564 og innafor 50 meters byggjegrænse frå strandlina til Rylandsvassdraget. Statens vegvesen krev at 50 meters byggjegrænse ved fv. 564 vert oppretthaldt i plan, for å sikre at areala ikkje kjem i konflikt med reguleringsplanen for Fløksand-Vikebø. Fylkesmannen i Vestland krev at areal i nærleik av Rylandsvassdraget ikkje vart ytterligare nedbygd, for å sikra allmenn tilgang og redusera sjansa for tilsig av forureina massar uti vassdraget. Føresetnad for at motsegna til plan på desse punkta kunne verta trekt var å regulera areala som LNF/grønt og/eller friareal.»

Klagar viser til at eigedomen var tiltenkt og vist i eldre forslag til områdereguleringsplanar som bustadforemål. Vurderingane kring dette tema vart vurdert i samband med offentleg ettersyn og høyring.

I denne saka kom Statens vegvesen med krav om at det ikkje skal regulerast for ubygd bustadareal innanfor 50 meter frå senterline til fylkesvegen. Grunnjevinga er mogleg konflikt

med detaljreguleringsplanen for Fløksand-Vikebø planen som er under arbeid.

Fylkesmannen i Vestland satt ved offentlig ettersyn krav om at det ikkje skal regulerast for bustadformål innanfor 50 meters byggjegrænse til strandline for Rylandsvassdraget. Det vart knytt motsegn og varsla motsegn til planen på desse punkta som kun lot seg løysa ved å regulere ubyggt areal innanfor byggjegrænsene til LNFR.

Sidan store delar av eigedomen gbnr. 343/134 ligg innanfor 50 meters byggjegrænse for det nasjonalt freda Rylandsvassdraget, og innanfor 50 meters byggjegrænse frå fylkesveg 564 vart eigedomen regulert med arealføremål LNFR.

Eksisterande bustader har arealføremål bustad, men planprosessen har vist at ein ikkje kan legge til rette for nye bustader så nært fylkesveg og Rylandsvassdraget.

I tillegg vart det og varsla motsegn frå Statens vegvesen til temaet trygg skuleveg. Det var ikkje ei akseptabel løysing med auka trafikk langs siste del av o\_SKV8 grunna nye bustader. Før varsla motsegn var det opprinneleg tenkt at BFS4 med tilkomstveg skulle vere over klagars eigedom, men den vart tatt ut av planen for å imøtekomme Statens vegvesen på dette punktet. Trygg skuleveg var og ein av vurderingane knytt til kvifor eigedomar på motsatt side av o\_SKV8 ikkje kunne vere regulert til bustadføremål.

Klagar visar til at om vedtak om områdereguleringsplan for Rylandshøgda ikkje vert omgjort vil eigedomen verte øydelagt som mogleg bustadtomt, og heller ikkje kunne nyttast på annan «*regningsvarende måte*», jf. pbl § 15-3. Dette vil ikkje vere ein del av denne konkrete klagesaken på reguleringsplanen, men eit sjølvstendig krav som eventuelt må sendast til kommunen, jf. pbl. § 15-3.

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen 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 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 grunnjevne, 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. 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:

12.06.2020	Klage på vedtak - Områdereguleringsplan for Rylandshøgda - gnr 343, PlanID 1256 20160004	1405504
12.06.2020	E-postmelding - Klage på vedtak om Områdereguleringsplan for Rylandshøgda - gnr 343, PlanID 1256 20160004	1405503
12.06.2020	Kommentar Områdereguleringsplan for Rylandshøgda	1405505
12.06.2020	Kommentar reguleringsplan	1405506
12.06.2020	Oversiktskart dato 01.08.03	1405507
12.06.2020	Tidligere forslag til reguleringsplan	1405508
12.06.2020	Klagefrist om vedtak av områdereguleringsplanen for Rylandshøgda	1405509
22.05.2020	Melding om planvedtak - Områdereguleringsplan for Rylandshøgda	1395462
15.05.2020	2. gongs handsaming - Kommunal områdereguleringsplan Rylandshøgda, gnr. 343	1346492
25.02.2020	1.Plankart_31.01.2020	1355087
25.02.2020	2.Føresegner_31.01.2020	1355088
25.02.2020	3.Planomtale_31.01.2020	1355089
25.02.2020	4.ROS-analyse_17.12.2018	1355090
25.02.2020	5.VA-rammeplan-fagnotat_18.01.2019	1355091
25.02.2020	6.Kulturhistoriske registreringar_2017	1355092
25.02.2020	7.Vegtekniske forklaringer-notat_27.04.2018	1355093
25.02.2020	8.Vedtak_høyring og offentleg ettersyn_07.05.2019	1355094
25.02.2020	9.Vedtak_ny høyring og offentleg ettersyn_03.09.2019	1355095