

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-148/3, FA-L33

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 26.11.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
179/20	Utval for areal, plan og miljø	09.12.2020
051/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/13638, datert 06.11.2020, 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 09.12.2020:

Handsaming:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 179/20 Vedtak:

APM utset saka og ber om fysisk synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Handsaming:

Utvalet hadde digital dronesynfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå bygge- og deleforbudet i strandsona, jf pbl §1-8, og arealføremålet i LNF i kommunedelplanen for Lindaås for arealoverføring frå gbnr. 148/3 til gbnr 148/10

Grunngjeving:

Søkjær ynskjer å etablera kjørevei fram til hytta, samt byggje eit tilbygg på hytta.

APM har hatt dronesynfaring av tiltaket, grunna koronasituasjonen.

Området slik det er i dag, er bratt og ulendt og svært vanskeleg for gardsdrifta å vedlikehalde av bonden på gbnr148/3. Det ikkje er forsvarleg å kjøre traktor med slåttestyr. Med å få ein vei etablert, vil det forenkle og gje lettare tilgang for bonden å slå resten av området. Slik APM- utvalet ser det, vil det ikkje få negative konsekvensar for landbrukseigedomene, snarare tvert om. Tiltaket vil heller ikkje komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Omsøkt arealoverføring vil i liten grad påverke tilkomst til sjø. Vegen ned til sjøen er den naturlege tilkomsten og areala i sjølve strandsona vert lite påverka av frådeling frå landbrukseigedomene. Apm utvalet kan heller ikkje sjå at det vert auka privatisering og mindre tilgjenge for ålmenta.

Gbnr 148/10 har i dag særst vanskeleg og tung adkomst via mange bratte trapper, lite tilgjenge for personar med nedsatt funksjonsevne. Å få veg til hytta vil letta tilkomsten for personar i alle generasjonar.

Tilbygget på hytta meiner APM-utvalet er eit mindre tiltak som ikkje vil hindra ålmenta tilgang til å nytta området ved sjøen. I 2021 har tida endra seg i bruk av hytte. Ofte er det fleire generasjonar som ynskjer å samlast på hytta og tiltaket vil ikkje skapa negativ verknad for omgjevnaden eller meir privatisering

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 051/21 Vedtak:

Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå bygge- og deleforbudet i strandsona, jf pbl §1-8, og arealføremålet i LNF i kommunedelplanen for Lindaås for arealoverføring frå gbnr. 148/3 til gbnr 148/10
Grunngjeving:

Søklar ynskjer å etablere kjørevei fram til hytta, samt byggje eit tilbygg på hytta.

APM har hatt dronesynfaring av tiltaket, grunna koronasituasjonen.

Området slik det er i dag, er bratt og ulendt og svært vanskeleg for gardsdrifta å vedlikehalde av bonden på gbnr148/3. Det ikkje er forsvarleg å kjøre traktor med slåttestyr. Med å få ein vei etablert, vil det forenkle og gje lettare tilgang for bonden å slå resten av området. Slik APM- utvalet ser det, vil det ikkje få negative konsekvensar for landbrukseigedomene, snarare tvert om. Tiltaket vil heller ikkje komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Omsøkt arealoverføring vil i liten grad påverke tilkomst til sjø. Vegen ned til sjøen er den naturlege tilkomsten og areala i sjølve strandsona vert lite påverka av frådeling frå landbrukseigedomene. Apm utvalet kan heller ikkje sjå at det vert auka privatisering og mindre tilgjenge for ålmenta.

Gbnr 148/10 har i dag særst vanskeleg og tung adkomst via mange bratte trapper, lite tilgjenge for personar med nedsatt funksjonsevne. Å få veg til hytta vil letta tilkomsten for personar i alle generasjonar.

Tilbygget på hytta meiner APM-utvalet er eit mindre tiltak som ikkje vil hindra ålmenta tilgang til å nytta området ved sjøen. I 2021 har tida endra seg i bruk av hytte. Ofte er det fleire generasjonar som ynskjer å samlast på hytta og tiltaket vil ikkje skapa negativ verknad for omgjevnaden eller meir privatisering

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 148/10 (hytta) og gbnr 148/3 (omsøkt tilkomstveg og tilbygget til hytta)

Adresse til hytta: Skarsvegen 662, 5911 Alversund

Tiltakshavar/eigar: Ørjan Lilleskare og Anita Lilleskare – gbnr 148/10

Klagar: Ørjan Lilleskare

Klagar ønskjer synfaring

Saka gjeld klage på delegert vedtak sak 20/13638, datert 06.11.2020, om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om arealoverføring frå gbnr 148/3 til gbnr 148/10.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8, og arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Lindås for arealoverføring frå gbnr. 14./3 til gbnr 148/10.

Med heimel i pbl § 20-1 bokstav m og vert det ikkje gjeve løyve til arealoverføring av om lag 560 m2 frå gbnr.148/3 til gbnr 148/10.»

Arealoverføringa til bruk for tilkomstveg og tilbygg til hytteigedom gbnr 148/10 er om lag 560m2 og skal etablerast på gbnr 148/3.

Situasjonskart vedlagt søknaden, datert 15.04.2020, viser omsøkt areal på gbnr 148/3 og markert med X. Det er kun dette arealet som er omsøkt og vurdert i vedtaket.

APM skal i klageomgangen kun ta stilling arealet slik det er vist i situasjonskartet lagt ved søknaden.

I klageomgangen har klagar lagt ved situasjonskart som syner trasè for tilkomstvegen og plassering av tilbygg. Illustrert vegtrasè er vist på gbnr 148/8 og gbnr 148/3. Arealet på gbnr 148/8 til bruk for tilkomstveg og sjølvve tilkomstvegen er ikkje omsøkt og ikkje vurdert i vedtaket. Det er kun areal på gbnr 148/3 til bruk for tilkomstveg som er omsøkt og vurdert slik at det er dette arealet som er gjenstand for klagebehandling.

Bruk av arealet på gbnr 148/8 til ny vegtrasè samt tilkomstvegen krev ny ordinær søknad som må nabovarslast, sendast på uttale mv. med påfølgande vedtak. Då dette ikkje er gjort, så kan situasjonskartet vedlagt klagen kun nyttast som illustrasjon for vegtrasè. Om vegtrasèn er gjennomførbar, har ikkje administrasjonen tatt stilling til. Det må ein eventuell framtidig søknad om tilkomstveg avklare. Tilkomstvegen er på situasjonskartet vedlagt klagen er synt å vere om lag 50m i lengde og 4m i bredde.

Det omsøkte arealet ligg på fulldyrka jord. Dersom APM tar klagen til følgje, så må det settast vilkår om at arealoverføringa skal avklarast med Landbruksmynde i høve jordlova for omdisponering av overflatedyrka jord.

Hytteigedomen – gbnr 148/10 har ikkje tilkomstveg i dag. Dagens tilkomst skjer i bratt og ulendt terreng via fleire trapper. Administrasjonen forstår det slik at klagar nyttar parkering i veglomme nedanfor hytta si og med tilhøyrande trappetilkomst til hytta.

I følgje klagar er det gjeve rett til å etablere avkøyrsel og vegrett over gbnr 148/8. Han kan få vegrett over gbnr 148/3. Dersom APM tar klagen til følgje, må det settast vilkår om tinglyst rett til bruk av arealet på gbnr 148/3 til bruk for tilkomstveg og tilbygg for hytteigedomen.

Det er gjort ein foreløpig vurdering i det administrative vedtaket om etablering av ny avkjørsel frå kommunal veg:

«Arealet ned mot vegen er bratt og ein må pårekna betydelege terrenginngrep for å kunne etablere ei veg. Det er høgst uavklart om dette, og avkjørsle lar seg gjennomføre her og vi rår difor til at dette vert avklart fyst før ei eventuell ny søknad om arealoverføring.»

I det administrative vedtaket er det gjort undersøkelser i høve flaum ,skred og andre natur- og miljøtilhøve:

«Vi har undersøkt eigedomen opp mot NVE sitt skredkart. Eigedomen og omsøkte areal ligg under marin grense, og kan difor ligge over kvikkleire. Vi gjer i dette vedtaket berre merksam på dette, og synar til at det både ved frådelling og etablering av nye tiltak i desse områda er eit krav til utgreiing vidare for å sjå om ein må sikre eller på anna vis opparbeide arealet for å unngå skred.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak 20/13638, datert 06.11.2020 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om arealoverføring.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket i sak 20/13638, datert 06.11.2020, er sendt ut den 10.11.2020. Klagen er mottatt innan den 11.11.2020 og er mottatt innan fristen. Klagen er sist supplert 12.11.2020.

Sakshandsamingsfrist

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

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 09.12.2020.

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 følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

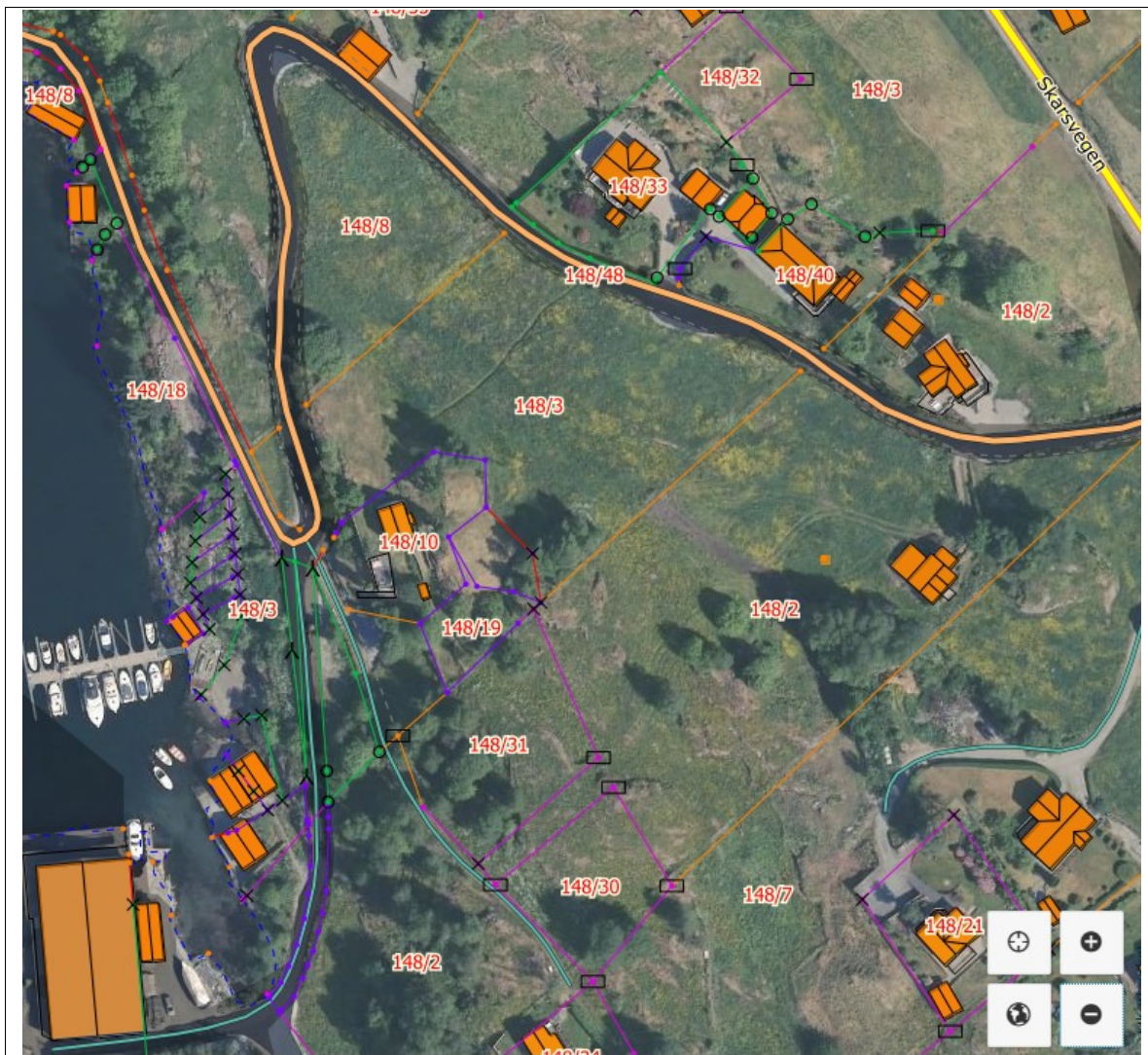
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindås er definert som LNF-føremål med hovudsomsyn landbruk.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona jf. pbl § 1-8 og arealføremålet LNF i kommunedelplan for Lindås, jf. pbl § 11-6.

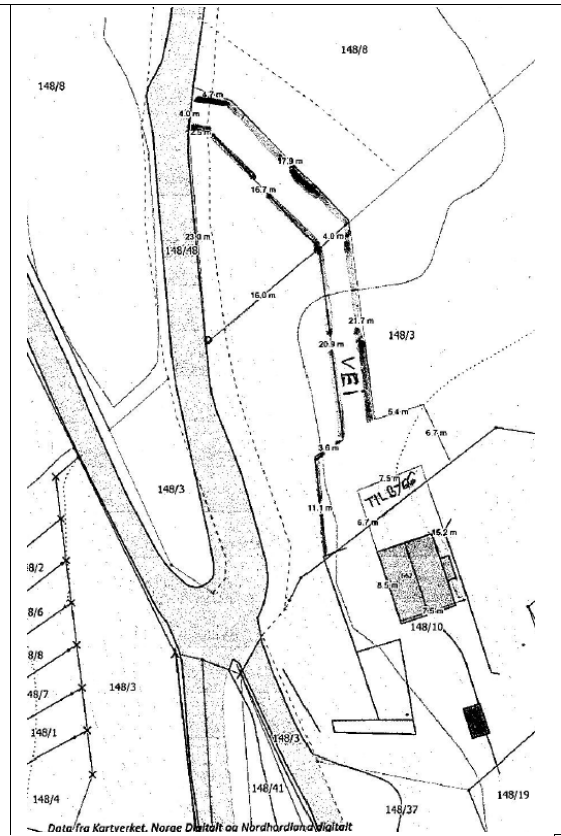
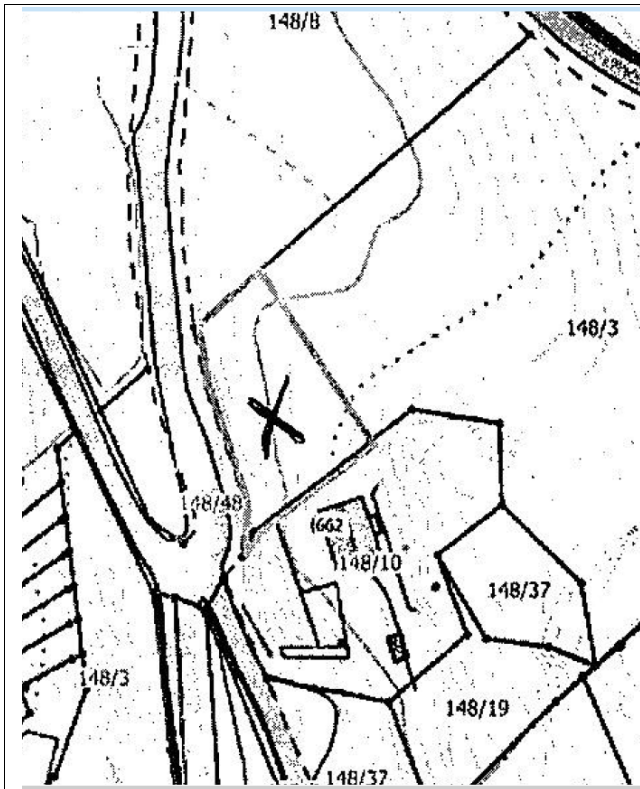
Kart/foto

Oversiktskart



Utsnitt situasjonskart vedlagt søknaden, datert 15.04.2020. Omsøkt areal er vist på gbnr 148/3 og markert med X

Utsnitt situasjonskart vedlagt klagen – illustrert vegtrase på gbnr 148/3 og 148/8



Illustrert omsøkt areal – gbnr 148/3



Utsnitt gbnr hytteiegedom – gbnr 148/10.

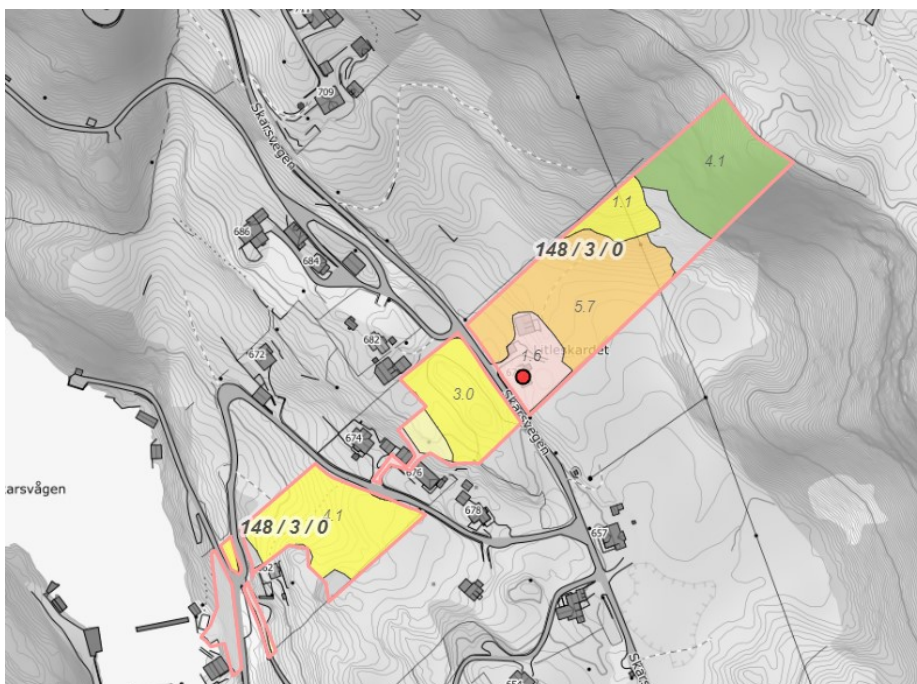
Parkering i veilomme og trappetilkomst



Utsnitt NIBIO - 26.11.2020 – gbnr 148/3

Arealet til tilkomstvegen - Overflatedyrka jord – gul

Hytteeidedommen –anna markslag– gbnr 148/10



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Dei privatrettslege tilhøva er i orden. Det er gjeve vegrett over 148/8. Klagar kan få vegrett over gbnr 148/3. Klagar kan etablere vegtrasè og avkøyrse utan særlege inngrep i terrenget på gbnr 148/8 og 148/3. Søknad om avkøyrse vil bli sendt inn når søknaden om arealoverføring er kartlagt.

Arealet til tilkomstvegen er kupert og bratt. Dette arealet kan vanskelig vedlikehaldast som landbruksareal. I følgje klagar, så er gardbrukar som forpaktar garden positiv til tilkomstvegen då den vil forenkla tilgang til øvrig landbruksareal.

Det er ønskeleg å parkere på eigen grunn og kunne slippe å nytta trapper som tilkomst.

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:

«Kommuneplana er det overordna styringsdokumente for arealutviklinga i ei kommune. Den har gått gjennom ei grundig prosess der både kommunale og regional interesse skal takast omsyn til.

Omsynet bak byggje- og deleforbod innafor strandsona skal verne de mest verdifulle områda langs kysten og sjå til at desse i stor grad er open og tilgjengelig for ålmenta.

Vi syner her til Fylkesmannen sin uttale som i stor grad har lagt vekt på de landbruksmessige omsyna.

Det er eit overordna mål og unngå uheldig omdisponering av landbruksareala og sikre at landbruksareala i så stor grad som mogeleg vert liggande på garden. Det må difor synast til særlege grunnar for at ein skal opne opp for frådeling og omdisponering av desse areala. I søknad vert det syna til trong for ei ny tilkomstveg opp til fritidsbustaden.

Arealet som er tiltenkt er bratt og fører ned til ei smal veg. Det er difor uavklart om ein klarar å etablere avkøyrsløse og tilkomstveg som stettar krava. På det grunnlaget vil det vere svært uheldig å gi dispensasjon og på den måte fjerne areal frå landbruk som elles kan være ressurs for garden.

Det er vår vurdering at ein må få avklaring både på om ein kan klare å etablere tilkomstveg og avkøyrsløse over dette arealet og om det er mogeleg å finne alternative løysingar og anna trasé.

Når det gjeld tilkomst til sjø vil omsøkte arealoverføring i liten grad påverke dette. Vegen ned til sjø er den naturlege tilkomst og areala i sjølve strandsona blir lite påverka av frådeling på landbrukseigedomen. Samtidig må ein sjå utifrå at ein her ynskjer å etablere køyrbar veg og legg til rette for at fritidseigedomen blir betydeleg større enn den er i dag. Dette kan over tid auke graden av privatisering og føre til at arealet ikkje lengre vert vurdert som friluftsområdet for ålmenta.

Vi finn ikkje at grunnlaget for å gi dispensasjon er synleggjort i søknaden, og finn difor ikkje å kunne opne opp for dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og byggje- og deleforbod i strandsona jf. § 1-8 i plan- og bygningslova.»

Administrasjonen held fast ved den vurderinga som er gjort tidlegare.

Klagen er i hovudsak grunngeven i dei same argumenta som låg føre i søknaden om dispensasjon og er vurdert i vedtaket.

Administrasjonen presiserer at arealet som skal nyttast til tilbygg og tilkomstvegen er avsett til overflatedyrka jord. Slik kartet frå NIBIO viser, så består landbruksareala til gbnr 148/3 av eit samanhengande landbruksbelte med overflatedyrka jord, fulldyrka jord og produktiv skog.

Det er uheldig å gjere inngrep i desse landbruksareala. Inngrep kan medføre driftsmessige ulemper og kunne påverke forvaltninga av landbruksareala. I tillegg er skal det omsøkte arealet nyttast av ei hytte med sporadisk bruk. Tilkomst til ei hytte har lavare prioritert enn landbruksomsyn, særleg når hytta allreie har parkering og tilkomst.

Det omsøkte arealet på gbnr 148/3 er på om lag 560m². Tilkomstvegen er på situasjonskartet vedlagt klagen synt å vere om lag 50 m i lengde og 4m i bredde. Bredda på den private tilkomstvegen er tilnærma like brei som ein kommunal veg som er minimum 4,5m. Inngrepet virker unødvendig stort for ein privat tilkomstveg, særleg når dette vil råke landbruksomsyn negativt.

Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen 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 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 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 grunngevest, 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:

13.11.2020	Klage på avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskare	1473146
13.11.2020	Klage på avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskare	1473146
13.11.2020	Situasjonskart vedlagt klagen - trasè for tilkomstveg og tilbygg	1473147
13.11.2020	Situasjonskart vedlagt klagen - trasè for tilkomstveg og tilbygg	1473147
10.11.2020	Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1469840
10.11.2020	Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1469840

28.07.2020	Søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1425259
28.07.2020	Søknad om arealoverføring - gbnr 148/3 Lilleskaret	1425259
28.07.2020	Situasjonskart	1425260
28.07.2020	Situasjonskart	1425260