

Advokatfirmaet
Sigrun Pedersen

M.N.A.

Foretaksnummer: 980 337 413



Driftskontonr.: 9235.22.58581
Klientkontonr.: 9235.22.58662

Alver kommune
P.B. 4
5906 FREKHAUG.

Ulset, 23.03.2021

Att.: Rådgiver Miljø og tilsyn Tone Furustøl.

Sendt pr. e-post post@alver.kommune.no og tone.furustol@alver.kommune.no

AD: SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV – KOMMUNEDELPLAN

PKT. 1.2 I MELAND KOMMUNE.

GRUNNEIER: RUNE RADING. DERES REF.: 20/13520 M.FL.

Jeg viser til tidligere korrespondanse og annen kontakt ifm ovennevnte saksforhold, og da bl.a. følgende dokumenter fra senere tid;

- Administrativt vedtak fra Alver kommune med avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav vedr. gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune datert 17.01.21, mottatt 18.01.21.
- Klage fra Rune Rading v/undertegnede over vedtak datert 17.01.21 av 08.02.21.
- Melding fra Alver kommune via altinn.no den 19.03.21 kl. 12.40 om brev med tittelen «*Informasjon om politisk behandling – gnr. 322/97 Mjåtveit*», med brev fra Alver kommune datert 18.03.21.

I anledning «*Saksframlegg*» fra Alver kommune til Utvalg for areal, plan og miljø har en innledningsvis følgende merknader:

- «*Saksframlegget*» er datert 22.02.2021.
Undertegnede og part, Rune Rading, ble kjent med saksframlegget først 19.03.21, jfr. melding fra Alver kommune mottatt via altinn.no den 19.03.21 kl. 12.40, kfr. ovenfor.
- «*Saksframlegget*» datert 22.02.2021 er ikke merket med sidetall.
For oversiktens skyld vedlegges en kopi av «*Saksframlegget*» påført sidetall herfra.

- På side. 13 i «Saksframlegget» er det listet opp «Vedlegg i saken». Ved gjennomgang av vedleggsliste til «Saksframlegg» datert 22.02.21, mottatt her 19.03.21, viser det seg at det mangler en del dokumenter i saken. På grunn av den korte tiden en har hatt til disposisjon fra den 19.03.21 vil oversikt over manglende dokumenter tilstrebes ettersendt.

Historikk.

Rune Rading søkte om, og fikk innvilget, søknad om arealoverføring fra eiendommen gnr. 322 bnr. 45 til gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune, videre fritak fra midlertidig deleforbud i Alver kommune samt dispensasjon fra plankrav – kommunedelplan pkt. 1.2 i Meland kommune i 2020.

Gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune ble deretter oppmålt i juni 2020 og har etter oppmålingen et areal på ca. 652 kvm. Tomten tilfredsstiller etter oppmålingen kravet i Alver kommune for en boligtomt.

Den 09.07.20 søkte Rune Rading v/undertegnede om fritak fra midlertidig byggeforbud ifm gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune.

I brev fra Alver kommune v/rådgiver Plan- og byggesak Larissa Dahl til undertegnede av 10.09.20 ble det anmodet om at det også ble søkt om dispensasjon fra plankrav (på nytt) og med frist for innlevering av tilleggsdokumentasjon til 10.10.20, senere forlenget til 30.11.20.

Da midlertidig bygge- og deleforbud vedtatt av tidligere Meland kommune den 19.02.19 ble opphevet høsten 2020 etter at søknad om fritak fra midl. byggeforbud ble inngitt herfra den 09.07.20 bortfalt denne del av søknaden.

I brev fra undertegnede til Alver kommune av 17.11.20 ble det søkt om dispensasjon fra plankrav – kommunedelplan pkt. 1.2 i Meland kommune – og relevante dokumenter i den forbindelse ble vedlagt.

Søknaden om dispensasjon ble supplert ved tilleggskriv herfra av 24.11.20.

Alver kommune traff vedtak ifm søknad om dispensasjon den 17.01.21 og da slik at søknaden ble avslått.

Det viste seg at Alver kommune i forbindelse med sin saksbehandling ved en inkurie ikke hadde fått med seg selve søknaden om dispensasjon fra plankravet herfra av 17.11.20 med argumentasjon og dokumentasjon.

I stedet hadde Alver kommune lagt til grunn søknad om fritak fra midlertidig byggeforbud herfra til Alver kommune av 09.07.20 – som ikke lenger var aktuell – samt skriv herfra av 24.11.20, som kun var et tilleggskriv ifm søknad om dispensasjon fra plankrav av 17.11.20.

Likeledes viste det seg at hverken Statsforvalteren i Vestland (tidligere Fylkesmannen i Vestland) eller Vestland fylkeskommune hadde fått seg forelagt selve søknaden om dispensasjon fra plankravet herfra av 17.11.20 med argumentasjon og dokumentasjon før disse kom med sine uttalelser av hhv 22.12.20 og 04.01.21.

Vedtaket fra Alver kommune av 17.01.21 med avslag på søknad om dispensasjon ble påklaget av Rune Rading v/undertegnede den 08.02.21 med påstand om at vedtaket var ugyldig. Begrunnelsen herfor var at vedtaket av 17.01.21, og likeledes uttalelser fra hhv Statsforvalteren i Vestland av 22.12.20 og Vestland fylkeskommune av 04.01.21, var fattet på mangelfullt grunnlag.

Som opplyst innledningsvis mottok undertegnede og Rune Rading først fredag 19.03.21 «saksframlegg» fra Alver kommune datert 22.02.21 hvor det fremgår at administrasjonen fastholder sitt avslag, men uten at hverken Statsforvalteren i Vestland eller Vestland fylkeskommune er blitt forelagt brev herfra med søknad om dispensasjon av 17.11.20 med vedlegg.

Utfyllende merknader i anledning klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav – kommunedelplan 1.2. i Meland kommune.

I søknad om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune av 17.11.20 ble det anført, sitat:

«1.

Det søkes om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune.

Det fremgår av «Føresegner knytt til arealføremål etter PBL §11-7 nr. 1-4 og 6, jf. § 11-10», under pkt. 2.1.1a, sitat:

«2.1.1a. Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentlig grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn/flytebryggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

- *Nye tiltak kan knyte seg til eksisterende infrastruktur jf. pbl § 11-10 nr. 1*
- *Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10. nr. 2.*

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3.

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar)/bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustadar (einingar) eller 8 båtplassar, jf. pbl. § 11-10 nr. 1. Definisjonen av bueining følgjer matrikkellova, knytt til adresseeining, jf. matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

Plankravet gjeld ikkje for næringsområda N_5 Sagstad, N_9 Brakstad og N_12 Vikebø.»

I aktuelle sak anføres det at vilkårene for dispensasjon foreligger, idet det gjelder oppføring av en enebolig på tomt gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune, som etter arealoverføring i 2020 oppfyller vilkårene for areal til boligtomt.

Tilknytning til eksisterende infrastruktur ifm veg, vann og avløp er omtalt i etterfølgende punkter.

For øvrig vises det til at gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune er markert med gul farge i kommuneplanen, som betyr boligformål.

Det må også opplyses at på tilgrensende eiendom; gnr. 322 bnr. 13 i Alver kommune, er det gitt tillatelse til oppføring av 16 boenheter (Gripsgård Bygg AS er utbygger).

Videre at på tilgrensende eiendom; gnr. 322 bnr. 187 i Alver kommune, er det flere boenheter under oppføring (Rygir Tomteutvikling AS).

Oppføring av ene enebolig på gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune vil være en del av den fortettingen som pågår i området.»

2.

Det søkes om dispensasjon til oppføring av en enebolig på tomten.

3.

Vedlagt følger kopier av nabovarsler til eiendommene gnr. 322 bnr. 82, bnr. 13 og bnr. 187 i Alver kommune av 30.10.20 med kvittering for nabovarsel sendt pr. rek. post.

4.

Når det gjelder tilknytning til vann og avløp til tomten gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune forhandles det med Gripsgård Bygg AS, som skal oppføre 16 boenheter på gnr. 322 bnr. 13 i Alver kommune.

Gripsgård Bygg AS ønsker å etablere vann- og avløpstunnel som delvis går over bl.a. gnr. 322 bnr. 97 og bnr. 110 i Alver kommune; begge bnr. tilhørende Rune Rading, for tilknytning til pumpestasjon.

Dersom dette blir aktuelt vil bnr. 97 få knytte seg til dette vann- og avløpsanlegget.

Alternativet til en løsning med Gripsgård Bygg AS er å knytte seg til vann- og avløpssystem over gnr. 322 bnr 187 i Alver kommune.

5.

Det er søkt om tillatelse til utvidet bruk av fylkesvegen via vegvesen.no.

Iht avtale med rådgiver Larissa Dahl vedlegges en kopi av erklæring om vegrett for gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune fra leder i Mjåtveitstø vellag Bjørn Flataker av 12.11.2019

6.

Vedlagt følger kart over eiendommen.

Plassering av bolig og tilkomst er ikke tegnet inn p.t., da dette må gjøres av arkitekt/byggefirma av erverver av tomten etter at søknad om dispensasjon er behandlet.»

I tilleggsskriv fra Rune Rading v/undertegnede til Alver kommune av 24.11.20 ble det anført, sitat:

«Jeg viser til tidligere korrespondanse og annen kontakt med tidligere Meland kommune, nå Alver kommune, på vegne av Rune Rading ifm opprinnelig søknad om arealoverføring fra eiendommen gnr. 322 bnr. 45 til gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune av 31.10.19, senest til mitt brev til Alver kommune av 17.11.20 med vedlegg.

I anledning brev herfra av 17.11.20 pkt. 4 vises det til vedlagte kopi av avtale mellom Gripsgård Bygg AS, Rune Rading m.fl. undertegnet 23.11.20 vedrørende vann- og avløpsløsning.

Som det fremgår av avtalen pkt. 2 er gnr. 322 bnr. 97 sikret vann- og avløpsløsning.»

Som opplyst fikk hverken Statsforvalteren i Vestland eller Vestland Fylkeskommune oversendt kopi av søknad om dispensasjon herfra av 17.11.20 med argumentasjon og dokumentasjon før nevnte instanser avga sine uttalelser i saken hhv 22.12.20 og 04.01.21.

Uttalelsene fra nevnte instanser er følgelig truffet på mangelfullt grunnlag og må sees bort fra.

Rune Rading mener at komplett dokumentasjon må fremlegges for nevnte instanser og at disse uttaler seg på nytt.

I «Saksframlegg» fra Alver kommune datert 22.02.21, mottatt her den 19.03.21, fremgår det på s. 5 under «Vurdering», siste avsnitt – s. 6, 1.-5. avsnitt samt på s. 11 nederst pkt. 1.-3. og på s. 12 øverst pkt. 4.-6. kommunens anførsler ifm søknad om dispensasjon ift regelverket.

Til kommunens anførsler vil en få bemerke følgende:

- Rune Rading mener at hensynet til de samlede miljø- og samfunnsinteressene i boligområdet vil bli ivaretatt dersom det gis dispensasjon fra plankravet ift søknad om tillatelse til å føre opp en enebolig på gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune.
- Som opplyst er gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune markert med gul farge i kommuneplanen, som betyr boligformål. Oppføring av en enebolig på tomten vil således være innenfor arealformålet.

Størrelsen på en enebolig på tomten vil være innenfor utnyttingsgraden på 30 % BYA.

- Plassering av bolig og størrelse på bolig samt tilkomst er ikke tegnet inn p.t., da dette må gjøres av arkitekt/byggefirma av erverver av tomten etter at søknad om dispensasjon er behandlet (mao i senere søknad om byggetillatelse).
- Infrastrukturen for tomten er på plass mht veg, vann og avløp.

Det vises til at Mjåtveitstø Vellag har godkjent at tomten knytter seg til privatveg som passerer tomten kfr. erklæring av 12.11.19, videre at Vestland Fylkeskommune har godkjent avkjørsel fra offentlig fylkesveg i vedtak av 04.01.21 og at Alver kommune ved vegmyndigheten i skriv av 30.11.20 positiv til avkjørsel fra eiendommen.

Mht dispensasjon fra reguleringsplan for Mjåtveitmarka ifm avkjørsel via vegstykke fra offentlig veg vises det til samme argumentasjon som tidligere ifm søknad om avkjørsel fra offentlig fylkesveg.

Når det gjelder trafiksikkerhet for øvrig, herunder bruk av gang- og sykkelveg, har tilgrensende eiendom gnr. 322 bnr. 13 fått godkjent privat reguleringsplan for 16 boenheter og det må legges til grunn at trafiksikkerheten er ivaretatt for nevnte 16 boenheter.

Det fremstår som urimelig dersom det ikke gis tillatelse til 1 boenhet til.

Når det gjelder vann og avløp vises det til vedlagte avtale mellom Rune Rading og Gripsgård Bygg AS m.fl. av 23.11.20, hvor tomten bnr. 97 er sikret vann og avløp.

Det bør vektlegges at avtalen bidrar til ny vann- og avløpstunnel for gnr. 322 bnr. 13, og med gode muligheter for omliggende tomter/eiendommer å koble seg til, slik at eksisterende forurensende løsninger kan fases ut.

- Rune Rading mener at det vil være en fordel for miljø og estetikk dersom dispensasjon gis og det derved gis mulighet for oppføring av en enebolig på tomten. Dette vil harmonere med omgivelsene.

En enebolig på tomten vil skape variasjon i bebyggelsen.

- Det er stor etterspørsel etter boliger i området hvor tomten gnr. 322 bnr. 97 ligger. Tomten ligger som et «frimerke» mellom 2 regulerte boligområder gnr. 322 bnr. 13 og bnr. 187 – og det er ikke behov for å utarbeide en reguleringsplan for denne tomten ift å kunne føre opp en enebolig her.
- Søknad om dispensasjon er nabovarslet og det er ingen merknader fra naboer.
- Det er ingen andre tomter på feltet B8 som ligger slik denne tomten gjør, og en dispensasjon vil derfor i liten grad kunne danne presedens.
- Det vil fremstå som urimelig dersom dispensasjon fra plankravet ikke gis for aktuelle tomt, hensett til den omfattende bebyggelse som har vært og som p.t. foregår rundt denne eiendommen.

Vedlagt følger kart hvor tomten gnr. 322 bnr. 97 (uregulert) fremgår, og hvor eiendommene gnr. 322 bnr. 13 (regulert) og gnr. 322 bnr. 187 (regulert) fremgår.

Oppsummert:

Rune Rading mener at de hensynene som ligger bak de føresegn som det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre at fordelene med å gi dispensasjon i denne saken blir klart større enn ulempene.

Det vises til ovenstående redegjørelse.

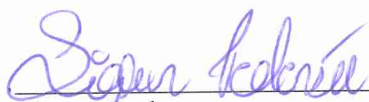
Påstand.

1. Rune Rading mener primært at saken må sendes på nytt til hhv Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune med komplette opplysninger og dokumentasjon, slik at nevnte instanser kan avgi nye faglige vurderinger i saken basert på et forsvarlig grunnlag.

Deretter må Alver kommune behandle saken på nytt.

2. Subsidiært – for det tilfelle at saken blir behandlet politisk som en klagesak i morgen den 24.03.21 - må man se bort ifra uttalelsene fra hhv Statsforvalteren i Vestland av 22.12.20 og Vestland fylkeskommune av 04.01.21 da disse er truffet på mangelfullt grunnlag.

Med vennlig hilsen


Sigrun Pedersen
Advokat

Vedlegg.

c.c.: Rune Rading

Arkiv: <arkivID><jpID>
GBNR-322/97, GBNR-
322/45, FA-L42,
GBNR-322/110

JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 22.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
055/21	Utval for areal, plan og miljø	24.03.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad -
gbnr 322/97 Mjåtveit
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13520, datert 17.01.2021, 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.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 322/97
Adresse: Eigedomen har ikkje adresse. Postnr. er 5906 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar: Rune Rading sidan 17.10.2014
Klagar: Rune Rading representert av advokat Sigrun Pedersen

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/13520, datert 17.01.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad – gbnr 322/97.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, vert det ikkje gjeve

dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for oppføring av einebustad på gbnr. 322/97.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Historikken i saka

Det er gjeve vedtak om dispensasjon frå plankrav, fritak frå bygge- og deleforbod og løyve til arealoverføring av 350 m² frå gbnr 322/45 til gbnr 322/97 for å tilfredsstille krav til tomtestorleik i KDP og for å få ein meir hensiktsmessig utnytting av eigedomen, i vedtak frå Utval for areal, plan og miljø (APM) med saknr. 067/20 i sak 20/438, datert 29.04.2020.

I ettertida har Utval for areal, plan og miljø oppheva mellombels forbod for bygge- og deleforbod for området. Søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad krev etter dette berre dispensasjon frå plankravet.

I vedtaket av 17.01.2021 er det skrevet at arealoverføringa vart gjeve på vilkår at evt. utbygging av tomt gbnr 322/97 skal skje etter at område er regulert. Dette beror på ein inkurie (openbar feil). Det følgjer av vurderinga i vedtaket om arealoverføring at det ikkje kan påreknast utbygging på eigedomen før detaljregulering er gjennomført. Dette er ikkje eit vilkår, men ein del av vurderinga for kva ein kan forvente ved vidare utvikling av tomta.

Statsforvaltaren i Vestland har kome med negativ uttale den 22.12.2020 og rår ifrå dispensasjon.

Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå FV564 den 04.01.2021. Vestland Fylkeskommune har kome med negativ uttale og råd ifrå dispensasjon i skriv av 04.01.2021.

Plassering av einebustaden er ikkje vist i situasjonsplanen vedlagt søknaden. Teikningar er ikkje lagt ved søknaden og storleiken på einebustaden er ikkje opplyst.

Avkøyrsløse til offentleg veg er ikkje regulert/godkjent i reguleringsplanen. Etablering av ny avkøyrsløse i dette tilfelle krev dispensasjon frå reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Det er gjeve positiv uttale frå Samferdsel-, veg-, vass- og avløpsavdelinga i høve vegtilkomst i sak 20/18111, datert 30.11.2020.

Administrasjonen la til grunn i det delegerte vedtaket av 17.01.2021 at vegtilkomst skulle løysast i reguleringsplan slik at alle omsyn m.a. trafikktryggleik, mjuke trafikantar kunne takast vare på. Då dispensasjon vart avslått i vedtaket, er ikkje søknad om avkøyrsløse handsama. Dersom APM gir dispensasjon, må saka tilbake til administrasjonen som vil handsame søknaden om avkøyrsløse.

Det ligg føre «Erklæring om veirett» med Mjåtveitstø Vellag som utfører brøyting og vedlikehald av privat veg i området Juviken/Mjåtveitstø i privat avtale, datert 12.11.2019.

Vilkår for klage i vedtaket av 17.01.2021

Det følgjer av vedtaket av 17.01.2021 at følgjande skal vere på plass ved innsending av klage:

1. Dokumentasjon om nabovarsel leggjast ved.
2. Tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 322/187.

Nabovarsling er lagt med skriv av 17.11.2020 med JP 21/8960 og var en del av søknaden om dispensasjon frå plankravet for oppføring av einebustad. Det beror på en inkurie (openbar feil) at nabovarslinga vart etterlyst ved klage..

Tiltaket er nabovarsla ved innsending av søknad om dispensasjon frå plankravet. Det ligg ikkje føre merknadar frå nabo.

Vegtilkomst til gbnr 322/97 krever ikkje køyring over gbnr 322/187. Klagar treng ikkje samtykkje frå eigar av denne eigedommen.

Klage

Kommunen har den 09.02.2021 mottatt klage, datert 08.02.2021, frå tiltakshavar representant over delegert vedtak i sak 20/13520, datert 17.01.2021. Supplering av klagen er mottatt den 19.02.2020, datert 18.02.2021, og inneholder kopier av sendte e-poster og skriv av betydning i saka.

Vedtak i sak 20/13520, datert 17.01.2021 er sendt ut den 18.01.2021. Klagen er mottatt innan den 09.02.2021, datert 08.02.2021, og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal , plan og miljø (APM) i møte den 24.03.2021 og blir handsama innan fristen.

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 bustadføremål, men eigedomen gbnr 322/97 er registrert i matrikkelen som fritidseigedom med areal på ca. 652 m2. Bustadoppføring som omsøkt er difor i samsvar med arealformålet i kommunedelplan for Meland, men tiltaket krev utarbeiding av reguleringsplan for gjennomføring. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

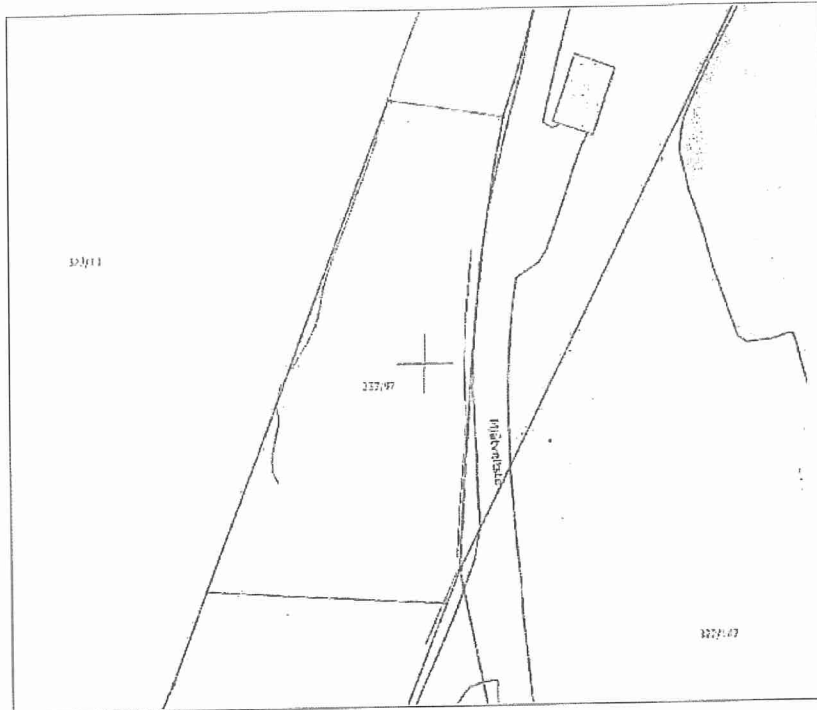
Eigedommen ligg innanfor planområdet for områdeplanen for Mjåtveitstø- Dalstø som er under arbeid.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for oppføring av einebustad på gbnr 322/97, jf. pbl § 11-6 første ledd.

Kart/foto

Situasjonskart, datert 30.10.2020, mottatt 17.11.2020.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar meiner at det vart ikkje vist til dispensasjonssøknad med vedlegg mottatt av Alver kommune den 17.11.2020, men kun til privat avtale mottatt av Alver kommune den 24.11.2020 og opprinneleg innsendt søknad om dispensasjon frå bygge- og deleforbodet av 09.07.2020. I følgje klagar, så har dette verknad for vedtaket av 17.01.2021 då deira argument ikkje er presentert for høyringsinstansane eller vurdert i avslaget med den følgje at vedtaket er ugyldig.

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:

«Eit viktig moment i vurdering av dispensasjon for arealoverføringa av 350 m2 frå gnr. 322/45 til gbnr 322/97 i

Ved utarbeiding av reguleringsplan for område ivaretek ein omsynet til dei samla miljø- og samfunnsinteressene i bustadområdet som sikrar gode løysingar for eit godt bustadmiljø. Slik Fylkesmannen i vestland påpeiker i område der ein skal leggje opp til høg utnytting er det særleg viktig at ein legg vekt på gode fellesareal, universell utforming, estetikk, barn- og unge sine interesser, slik at ein får eit godt samfunn å leve i for folk i alle aldrar.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er søkt om oppføring av bustad utan reguleringsplan. Eigedommen gbnr 322/97 er en del av eit stort område som ikkje er regulert. Eksisterande infrastruktur på gbnr. 322/97, medrekna veg, vatn og avlaup er ikkje regulert.

Ein dispensasjon i denne saka vil dermed kunne skape presedens for liknande eigedomar i området og gi utfordringar knytt til pågåande planprosess i området.

Vi viser i tillegg til statsforvaltaren sin uttale av 22.12.20 som rår ifrå dispensasjon i denne saka, og at kommunen har plikt til å legge vekt på uttale frå regionale mynde.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at infrastrukturen for eigdommen er ikkje er løyst i felles plan og at tilkomsten til eigdommen skal skje via gang- og sykkelveg. Vidare vil ein dispensasjon skape presedens for liknande saker i området, og kommunen mister sitt verktøy for å styre utvikling av området i planprosessar. Vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet for oppføring av bustad er ikkje oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.»

Dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av einebustad med vedlegg, datert 17.11.2020, er mottatt av Alver kommune same dag og har JP 21/8960 (journalpost). Privat avtale med vedlegg som sikrar privat vatn- og avløpsløyseing datert 24.11.2020, er mottatt same dag og har JP 20/75105. Opprinneleg søknad frå no oppheva bygge- og deleforbod, datert 09.07.2020, er mottatt av Alver kommune den 10.07.2020 og har JP 20/45595. (Ved en inkurie står det søknad frå bygge- og deleforbod mottatt 14.07.2020 i vedtaket. Dette er datoen for når arkiv har stempla mottatt søknad. Det er første mottatt dato av søknad som er gjeldande. Søknaden vart først mottatt på e-post den 10.07.2020.)

I vedtaket, datert 17.01.2021, så har administrasjonen i sin vurdering vist til argumenta gjeve i den private avtalen datert 24.11.2020 og til argumenta synt i opphavelig dispensasjonssøknad frå bygge- og deleforbodet av 09.07.2020.

Administrasjonen legg til grunn at det er ein saksbehandlingsfeil å vise til disse to skriva i vurderinga i vårt vedtak av 17.01.2021 når korrekt skriv til vurdering, slik klagar korrekt påpeiker, er dispensasjonssøknad frå

med vedlegg av 17.11.2020, handsama. Dette betyr at i klageomgangen vert både dispensasjonssøknaden av 17.11.2020 og klagen av 08.02.2021 vurdert under eitt slik at saka vert så godt opplyst som mogleg, jf. fvl. §§17 og 33.

Dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av einebustad av 17.11.2020 framstår i hovudsak slik:

«I.

Det søkes om dispensasjon fra plankravet pkt. 1.2 i kommunedelplan for Meland kommune.

Det fremgår av «Føresegner knytt til arealforemål etter PBL §11-7 nr. 1-4 og 6, jf. § 11-10», under pkt. 2.1.1 a, sitat:

«2.1.1a. Ved fortetting i områdefor bygg og anlegg, som i vesentlig grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn/flytebrygge, kan det gjevast fritakfrå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 nir følgjande vilk@r er innfridd, if.pbl 811-10nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterende infrastruktur jf. phi§ 11-10 nr. 1*
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad n@r det gjeld hogde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. phi§ 11-10. nr. 2.*

Det same gjeldfor tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter phi§ 20-3.

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar)/bueining(ar). Unntak fr@ plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustadar (einingar) eller 8 båtplassar, jf. phi.§ 11-10 nr. 1. Definisjonen av bueiningfølgjer matrikkel/ova, knytt til adresseeining, jf. matrikkel/ova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

Plankravet gjeld ikkje for neringsomr@da N_5 Sagstad, N_9 Brakstad og N_12 Vikebo.»

oppfyller vilkårene for areal til boligtomt.

Tilknytning til eksisterende infrastruktur ifm veg, vann og avløp er omtalt i etterfølgende punkter.

For øvrig vises det til at gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune er markert med gul farge i kommuneplanen, som betyr boligformål.

Det må også opplyses at på tilgrensende eiendom; gnr. 322 bnr. 13 i Alver kommune, er det gitt tillatelse til oppføring av 16 boenheter (Gripsgård Bygg AS er utbygger).

Videre at på tilgrensende eiendom; gnr. 322 bnr. 187 i Alver kommune, er det flere boenheter under oppføring (Rygir Tomteutvikling AS).

Oppføring av en enebolig på gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune vil være en del av den fortetningen som pågår i området.

2.

Det søkes om dispensasjon til oppføring av en enebolig på tomten.

3.

Vedlagt følger kopier av nabovarsler til eiendommene gnr. 322 bnr. 82, bnr. 13 og bnr. 187 i Alver kommune av 30.10.20 med kvittering for nabovarsel sendt pr. rek. post.

Alver kommune.

Gripsgård Bygg AS ønsker å etablere vann- og avløpstunneler som delvis går over bl.a. gnr.

322 bnr. 97 og bnr. 110 i Alver kommune; begge bnr. tilhørende Rune Rading, for tilknytning til pumpestasjon.

Dersom dette blir aktuelt vil bnr. 97 få knytte seg til dette vann- og avløpsanlegget.

Alternativet til en løsning med Gripsgård Bygg AS er å knytte seg til vann- og avløpssystem over gnr. 322 bnr 187 i Alver kommune.

5.

Det er søkt om tillatelse til utvidet bruk av fylkesvegen via vegvesen.no.

Iht avtale med rådgiver Larissa Dahl vedlegges en kopi av erklæring om vegrett for gnr. 322 bnr. 97 i Alver kommune fra leder i Mjåtveitstø vellag Bjørn Flataker av 12.11.2019.

6.

Vedlagt følger kart over eiendommen.

Plassering av bolig og tilkomst er ikke tegnet inn p.t., da dette må gjøres av arkitekt/byggefirma av erverver av tomten etter at søknad om dispensasjon er behandlet.»

Administrasjon vil oppsummere grunngeving av søknad om dispensasjon av 17.11.2020 i korte trekk:

322/13.

Formålet med søknaden om dispensasjon å byggje bustaden utan plankravet.

I klagen av 08.02.2021 er det vist til uttale frå Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren oppfattar søknaden om dispensasjon som mangelfull. I følgje klagar er det administrasjonen som er skuld i dette grunna manglar ved oversendinga ved å ikkje sende sist mottatte søknad om dispensasjon av 17.11.2020, men sende opprinneleg søknad om dispensasjon frå bygge – og deleforbod av 09.07.2020 og privat avtale av 24.11.2020 som sikrar vatn- og avløpsløyising.

Statsforvaltaren i Vestland seier at kommunen viser til at det er søkt om dispensasjon frå plankravet for oppføring av bustad, men det står ikkje klart kva ein søkjar dispensasjon for. Det manglar både teikningar av bustad og situasjonskart med plassering av bustad samt at storleiken på bustaden er ikkje opplyst.

Administrasjonen presiserer at det er tiltakshavar/ansvarleg søkjar som har ansvar for å innehente og opplyse om teikningar av bustad og situasjonskart med plassering av bustad og storleiken på bustaden. Dette er ikkje opplyst i saka. I sist mottatt søknad om dispensasjon av 17.11.2020, så er det opplyst at det skal vert søkt dispensasjon frå plankravet for oppføring av ein bustad og plassering av bustad og tilkomst skal gjerast i etterkant av behandlinga av dispensasjon.

Administrasjon har kommentert i avslaget i punkt Vatn og avløp (VA) at eigedommen gbnr 322/97 har stadfest rett og moglegheit å knytast til privat VA-anlegg på regulert område Mjåtveitstø på gbnr 322/15 etter avtale innsendt 24.11.2020.

Administrasjonen har kommentert i avslaget under pkt. Uttale frå anna styremakt at Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå FV564 den 04.01.2021.

Avkøyrsløse til offentleg veg er ikkje regulert/godkjent i reguleringsplanen. Dette var kommentert i pkt. Tilkomst, avkøyrsløse og parkering i avslaget. Etablering av ny avkøyrsløse i dette tilfelle krev dispensasjon frå reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Det er gjeve uttale frå Samferdsel-, veg-, vass- og avløpsavdelinga i Alver kommune i høve vegtilkomst i sak 20/18111, datert 30.11.2020.

For å ivareta tryggleiken til dei som ferdast i gang- og sykkelvegen bør ein setje fleire krav til avkøyrsløse. Administrasjonen meiner at vegtilkomst skulle løysast i reguleringsplan på best mogeleg måte, slik at alle omsyn m.a. trafikktryggleik, mjuke trafikantar kunne takast vare på.

Administrasjonen har gjeve løyve til oppføring av 16 huseiningar på Mjåtveitstø gbnr 322/13 i regulert

Etter dette så står vår vurdering i vedtaket av 17.01.2021 ved lag. Vurderinga av søknad om dispensasjon frå plankravet for oppføring av ein bustad viser til omsyn bak plankravet slik som veg, vatn og avløp og vurderer desse opp mot det konkrete tiltaket i vår sak. Dette gjelder også oversending til høyringsinstansane, der dei har tatt stilling til det konkrete tiltaket på gbnr 322/97. Høyringsinstansane har funnet saka tilstrekkeleg opplyst og har ikkje etterspurt ytterlegare dokumentasjon for å kunne gje uttale, men Statsforvaltaren i Vestland legg til grunn at det ikkje kan gis dispensasjon grunna manglar i saka. Dette gjeld teikningar av bustad, situasjonskart med plassering av bustad og storleiken på bustaden. Det er tiltakshavar/ansvarleg søkjar sjølv som må ha ansvar for å innhente denne dokumentasjonen. Administrasjonen kan ikkje oversende opplysningar vi ikkje har.

I tillegg vert eit eventuelt eit positivt vedtak med vedlegg sendt til klagevurdering og eventuelle manglar ved oversendinga i første omgang er reparert i klageomgangen slik at saka vert så godt opplyst som mogleg, jf. fvl. §§17 og 33.

Sjølv om argumenta frå opprinneleg søknad frå bygge- og deleforbod feilaktig vart nytta ved vurderinga av dispensasjon i vedtaket av 17.01.2021, så endrar ikkje dette det faktum at det er søkt om dispensasjon frå plankravet for oppføring av ein bustad. Viktige omsyn som plankravet skal ivareta er gode løysingar for veg, vatn- og avløp. Dette er vurdert i det delegerte vedtaket av 17.01.2021.

Sakbehandlingsfeilen med å vise til argumenta gjeve i den private avtalen av 24.11.2020 og til argumenta synt i opphavelig dispensasjonssøknad frå bygge- og deleforbodat av 09.07.2020 istadenfor å vise til dispensasjonssøknad frå plankravet for oppføring av ein bustad med vedlegg, datert 17.11.2020, har ikkje verka bestemmende på vedtakets innhald og vedtaket er gyldig, jf. forvaltingslova (fvl.) §41.

Etter dette vert ikkje klagar ikkje høyrte med at vedtaket er ugyldig.

Klagen bygger i hovudsak på dei same forholda som administrasjonen har vurdert i vedtaket av 17.01.2021 slik at vurderinga framleis står ved lag og gjer seg gjeldande med full styrke.

Administrasjonen si vurdering i klageomgangen er at omsyna bak plankravet vert vesentleg sett tilside ved oppføring av ein bustad slik det er søkt om på følgjande bakgrunn:

1. Ein reguleringsplan for område ivaretek ein omsynet til dei samla miljø- og samfunnsinteressene i bustadområdet som sikrar gode løysingar for eit godt bustadmiljø. Området er under regulering i områdeplanen for Mjåtveitstø- Dølstø og utbygging her bør skje etter at området er regulert, og ikkje ved ein dispensasjon.
2. I dette større område med tilrettelegging for høg utnytting og konsentrerte bustader og som er sett

4. Ein dispensasjon i saka vil sette KDP som styringsverktøy vesentleg tilside.
5. Presedensverknaden, for oppføring av einebustad i eit større område som ikkje er regulert, er stor da like tilfelle skal behandlast likt.
6. Det følgjer av vurderinga av vedtaket om arealoverføring at det ikkje kan påreknast utbygging på eigedomen før detaljregulering er gjennomført.

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

I tillegg kjem Statsforvaltaren i Vestland si negative uttale som administrasjonen har lagt vekt på, også i klageomgangen. Kommunen bør ikkje gi dispensasjon når regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden.

Konklusjon

Det er rådmannen 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 rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

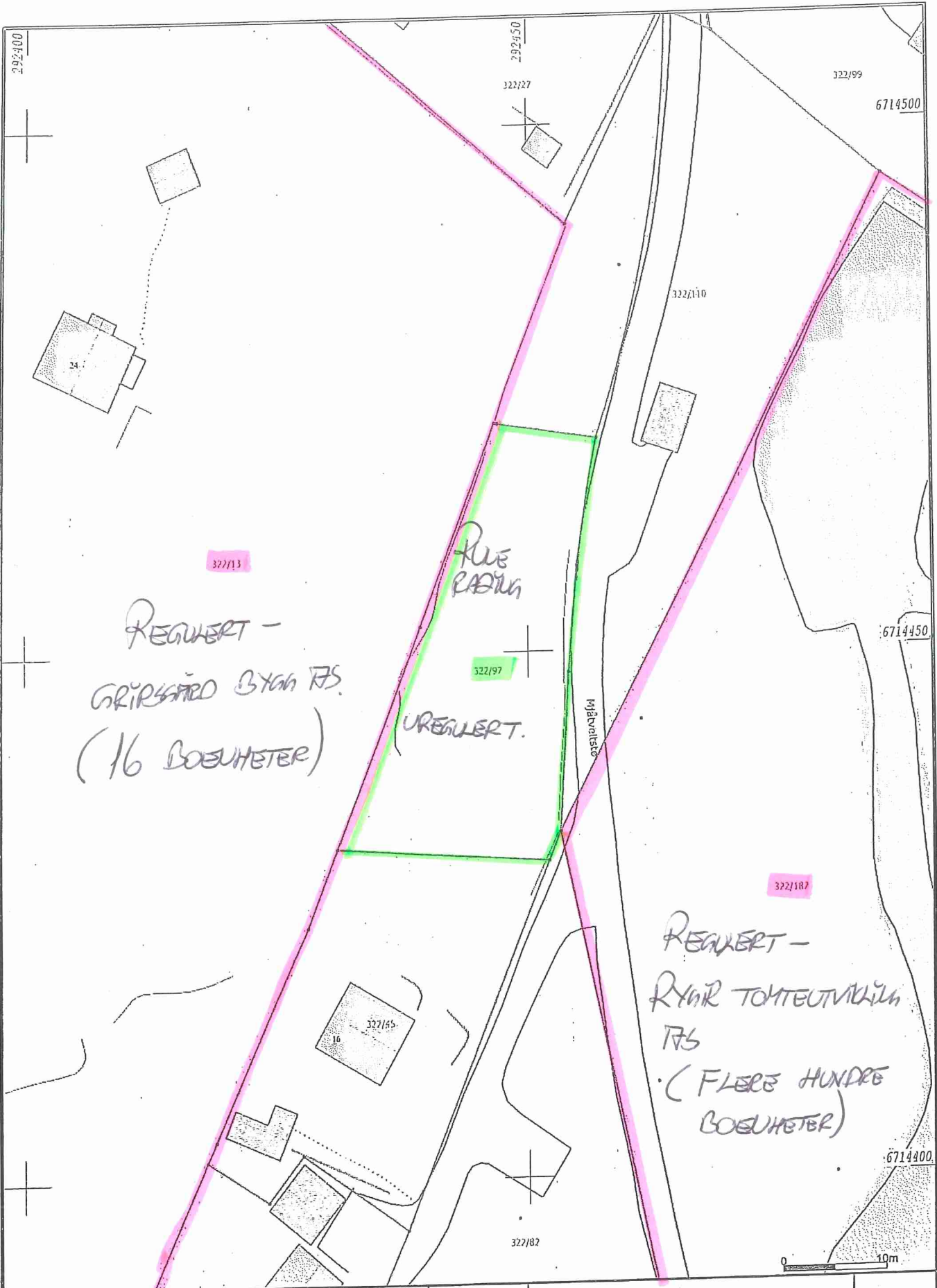
1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter 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-

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 ikkje reisas utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisas 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:

09.02.2021	Klage over vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav vedr. gbnr. 322/97 Mjåtveit	1509324
18.01.2021	Avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet - gbnr 322/97 Mjåtveit	1498951
24.11.2020	Privat avtale av 24.11.2020 - gbnr. 322/97 Mjåtveit	1478571
14.07.2020	Søknad om fritak frå bygge- og deleforbod av 09.07.2020 - gbnr 322/97 Mjåtveit	1422873
05.01.2021	Uttale - Dispensasjon frå kommuneplan - Oppføring av bustad - Fv 564 - gbnr 322/97 Mjåtveit	1494036
05.01.2021	Løyve til utvida bruk av avkjørsle - Fv 564 - gbnr 322/97 - Alver kommune	1494006
22.12.2020	Uttale - gbnr 322/97 Mjåtveit - oppføring av bustad - dispensasjon	1491812
09.10.2020	situasjonsplan_Kart_GB NR 322/97 Mjåtveit	1457424
02.12.2020	Uttale - gbnr 322/45 Mjåtveit - avkjørsle frå kommunal veg	1482206
15.02.2021	Avtale om vann/avløpstunnel	1511856
22.02.2021	Kart og foto til saksframlegg - gbnr 322_97 Mjåtveit	1515124
09.02.2021	Søknad om dispensasjon fra plankravet av 17.11.2020 - gbnr 322/97 Mjåtveit	1509591
22.02.2021	Kopi av tidlegare sendte eposter - klage til søknad om dispensasjon fra plankrav vedr. gbnr 322/97 Mjåtveit	1515354
22.02.2021	Vedlegg 1 til supplement til klage	1515355
22.02.2021	Vedlegg 2 til supplement til klage	1515356
22.02.2021	Vedlegg 3 til supplement til klage	1515357



Alver kommune
Kart og Oppmåling



Målestokk
1:500

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Dato: 2020.10.30
Sjlm: lino

gbnr. 322/97

