

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-134/4, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 07.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
114/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021
123/21	Utval for areal, plan og miljø	01.09.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/1872, datert 06.04.2021, 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.

Utval for areal, plan og miljø 23.06.2021:

Handsaming:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 114/21 Vedtak:

Saka vert utsett i påvente av fysisk synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveiung Toft-V:

Klagen vert teken til følge og vedtak i sak 21/1872, datert 06.04.2021 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformåla i bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 4 og Hilland vest felt 6 for arealoverføring frå gbnr 134/4 til gbnr 134/463 som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket er:

- Dispensasjon for arealoverføring vil tilføre fellesskapet i Hilland Vest betre visuelle opplevingar når dette vert ein del av hagen til søkjar. I dag framstår arealet uryddig og halvferdig, og representerer difor ein negativ verdi for fellesskapet.
- Ein dispensasjon vil ikkje råka fellesskapsinteresser, miljø- , friluft eller kulturminneverdiar.
- Omsøkt dispensasjon vil heller ikkje råka born eller ungdom sine interesser knytt til leik eller uteopphald.
- Det er ingen negative merknader frå naboar.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak bebyggelsesplanen ikkje vert vesentleg tilsidesett om det vert gjeve dispensasjon, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2. Vidare meiner utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Det vert vist til grunngevinga i kulepunkta ovanfor.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 123/21 Vedtak:

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 21/1872, datert 06.04.2021 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformåla i bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 4 og Hilland vest felt 6 for arealoverføring frå gbnr 134/4 til gbnr 134/463 som omsøkt.

Grunngeving for vedtaket er:

- Dispensasjon for arealoverføring vil tilføre fellesskapet i Hilland Vest betre visuelle opplevingar når dette vert ein del av hagen til søkjar. I dag framstår arealet uryddig og halvferdig, og representerer difor ein negativ verdi for fellesskapet.
- Ein dispensasjon vil ikkje råka fellesskapsinteresser, miljø- , friluft eller kulturminneverdiar.
- Omsøkt dispensasjon vil heller ikkje råka born eller ungdom sine interesser knytt til leik eller uteopphald.
- Det er ingen negative merknader frå naboar.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak bebyggelsesplanen ikkje vert vesentleg tilsidesett om det vert gjeve dispensasjon, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2. Vidare meiner utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Det vert vist til grunngevinga i kulepunkta ovanfor

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 134/4
 Adresse: Vardane
 Tiltakshavar/eigar: Arkiton AS, Øystein Valle og Rakel Valle
 Klagar: Øystein Valle og Rakel Valle

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 21/1872, om avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformåla i bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 4 og Hilland vest felt 6 for arealoverføring frå gbnr 134/4 til gbnr 134/463.

Grunngjevinga følgjer av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 m vert det ikkje gjeve løyve til arealoverføring av om lag 200m² frå gbnr 134/4 til gbnr 134/463.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, sak 21/1872.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/1872 er sendt ut den 08.04.2021. Klagen er mottatt innan den 29.04.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 23.06.2021, og blir ikkje 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 regulert område innafor det som i bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 4 og Hilland vest felt 6 er sett av til friområde, turveg og felles grønt areal.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremåla i bebyggelsesplanane.

Kart/foto



Kartutsnitt med bebyggelsesplanane for felt 4 og 6.

Utsnitt av situasjonsplanen.

Utklipp frå Nordhordlandskart av flyfoto frå 2018. Arealet er tenkt tilført gbnr. 134/463



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Det vert vist til vedtak i sak 19/1034 der det var gjeven dispensasjon og løyve til arealoverføring for omsøkt areal. Meiner at sak 19/1034 kan likna på denne saka. Ber om likskap for lova og visar til forskjelsbehandling.
- Viser til at omsøkt areal ikkje er tatt i bruk av felleskapet i tidsrommet 2011 og fram til i dag. Arealet er difor på veg mot forfall som igjen kan forringe tiltakhavars eigedom og gjer omgjevnadane til dårlege visuelle opplevingar.
- Intensjonen for å overta arealet går fram av søknaden som viser til at arealet skal nyttast til uthus/garasje og til hage.
- Ein dispensasjon vil gje felleskapet i feltet gode visuelle opplevingar, og ikkje skape ulemper for omgivnad og tryggleika sine interesser.
- Det vert vist til at fritidsaktivitet og fellesbruk er velkommen å utfalde seg som før.
- Det er ingen tvil om at dispensasjon og arealoverføring vil gje større fordelar enn ulemper.

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:

«Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje vert vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er argumentert for at omsynet som ligg bak arealformåla det vert søkt dispensasjon frå ikkje er sett vesentleg til side. Omsyna bak friområde og felles grøntareal er at desse områda er sett av til bruk for alle eigedomane innanfor planområda. Eventuelt for nærare spesifiserte eigedomar. Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak formålet friområde vert vesentleg sett til side som følge av tiltaket det vert søkt om dispensasjon for.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon. At arealet som vert søkt overført ligg lagleg til i høve til bustadtomta, gbnr 134/463, kan ikkje vektleggast særskilt tyngde i vurderinga.

Ulempe ved at det vert tillate at delar av desse områda vert knytt til ein bustadeigedom kan vera at vedtaket skapar presedens slik at andre også vil søkja om å overta delar av friområda. Noko som administrasjonen ser på som uheldig. Eit vedtak om dispensasjon kan også skapa eit forventingspress på at ein kan få løyve til å gjera tiltak på eigedomen slik som opparbeiding av parkering, garasje, murar og liknande.

Administrasjonen ser ikkje at innlemming av arealet i bustadeigedomen vil endra dei visuelle kvalitetane i området. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse og miljø. Men når det gjeld tryggleik kan ei framtidig avkøyrsløse til privat veg ha betydning for tryggleiken. Tilgjenge til friområdet frå sør verta avskore ved at omsøkt areal vert tillagt bustadtomta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylte.

Vurdering av søknaden

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon er ikkje resterande del av søknaden vurdert.»

Det vert vist til at det er gjeven dispensasjon og løyve til arealoverføring i sak 124/19 frå Plan- og miljøutvalet, og at det difor er usakleg forskjelsbehandling i denne saka. Ein ber om likskap for lova sidan sak 124/19 kan likna på denne saka.

Vilkåra for usakleg forskjelsbehandling er at det skal vere både rettsleg og faktisk likskap mellom sakene. Vilkåra er kumulative, som betyr at begge vilkåra må vere oppfylt.

Rettsleg likskap gjeld lovverk og plangrunnlag på den tid vedtaket vart fatta.

Saker det vert vist til må vere like eller samanliknbare med tanke på dei faktiske og rettslege forhold. Sakene har same plangrunnlag men forskjellige bebyggelsesplanar. Vidare er ikkje sakene faktisk like.

I sak 124/19 var det trong for dispensasjon frå arealføremål køyreveg/snuplass og arealføremål tursti frå bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 5 og 7. Vidare var det i den saka snakk om eit eigarskifte der ein i størst grad skulle nytta arealet som vist i bebyggelseplanane. Tiltakshavar skulle legge til rette for å opparbeida tiltenkt tursti og lage betre tilkomst til eigedomen. Det skulle leggest til rette for at bebruarane i området framleis kunne nytte delar av køyreveg/snuhammar til snuplass og turstien som tursti. Det er dermed ikkje privatiserande, men til betre nytte for bebruarane i området når arealet vert ordna som det skal.

Intensjonen i denne saka er at friarealet skal nyttast til uthus/garasje og hage, og er difor noko anna og vil vere meir privatiserande. Ein dispensasjon vil legge eit forventningspress på at ein skal få nytta areala til uthus/garasje og hage. Dette er tiltak som er i strid med bebyggelsesplanane for Hilland vest felt 4 og 6.

Det er dermed ikkje faktisk likskap mellom sakane og det ligg difor ikkje føre usakleg forskjellsbehandling.

Det vert vist til at omsøkt areal ikkje er tatt i bruk av felleskapet i tidsrommet 2011 og fram til i dag, og at arealet difor er på veg mot forfall som igjen kan forringe tiltakshavars eigeedom og gjer omgjevningane til dårlege visuelle opplevingar. Vidare vert det vist til at ein dispensasjon vil gje felleskapet i feltet gode visuelle opplevingar, og ikkje skape ulemper for omgjevnad og tryggleika sine interesser. I tillegg viser klagar til at fritidsaktivitet og fellesbruk er velkommen til å utfalde seg som før. Ved ei arealoverføring vert ikkje tilkomsta inn til friområdet like god som i dag. Samstundes er det i strid mot det som går fram av søknaden om at ein har tankar om framtidig garasje og hage på arealet. Vidare er det lagt ved erklæring om å kunne etablere avkøyring/tilkomst frå gbnr. 134/463 til eksisterande veg på gbnr. 134/4. Gbnr. 134/463 har allereie tilkomst som er regulert inn i plan. Det ser ut som eventuell ny avkøyring vil gå over det som er tiltenkt som felles grøntareal og turveg i gjeldande plan, noko som ikkje er ønskeleg.

Endring av arealføremål friområde, felles grøntareal og turveg til noko anna bør gjerast gjennom plan og ikkje gjennom dispensasjonar. Gjeldande reguleringsplan og bebyggelsesplanane har vore gjennom ein omfattande prosess, og det skal difor ikkje vere kurant å gje dispensasjon frå gjeldande plan. Dette kan skape ei utholing i planverket og undergrave planane som styringsverktøy, dette er uheldig og lyt avgrensast.

Ved vurdering av fordelar og ulemper er det samfunnsmessige og arealmessige fordelar og ulemper som vert tillagt vekt, ikkje private fordelar. Mangel på ulemper vil heller ikkje gjere at fordelane vert større. Rådmannen kan ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon og løyve til arealoverføring i denne saka.

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 § 21-8, 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:

27.04.2021	Klage på avslag - gbnr 134/4 Hilland	1549412
27.04.2021	Klage på avslag - gbnr 134/4 Hilland	1549412
27.04.2021	2021-04-27-Klage på avslag dispensasjon for arelaoverføring-gbnr-134-463-Alver kommune	1549413
27.04.2021	2021-04-27-Klage på avslag dispensasjon for arelaoverføring-gbnr-134-463-Alver kommune	1549413
27.04.2021	2021-04-Sakspapir-Lindås kommune-Plan og miljøutvalet-gbnr-134-445_316726_9_A	1549414
27.04.2021	2021-04-Sakspapir-Lindås kommune-Plan og miljøutvalet-gbnr-134-445_316726_9_A	1549414
27.04.2021	2021-04-Oversending av vedtak om dispensasjon-Lindås kommune-gbnr-134-445	1549415
27.04.2021	2021-04-Oversending av vedtak om dispensasjon-Lindås kommune-gbnr-134-445	1549415
08.04.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland	1538137
08.04.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland	1538137
07.04.2021	Kart	1538669
07.04.2021	Kart	1538669
23.02.2021	Søknad	1516169
23.02.2021	Søknad	1516169
23.02.2021	epost - Søknad om opprettingendring av matrikkeleiningrekvisisjon av oppmålingsforretning Gnr.	1516148

23.02.2021	134 Bnr. 4 og Gnr. 134 Bnr epost - Søknad om opprettingendring av matrikkeleiningrekvisisjon av oppmålingsforretning Gnr. 134 Bnr. 4 og Gnr. 134 Bnr	1516148
23.02.2021	Grunngjeving	1516171
23.02.2021	Grunngjeving	1516171
23.02.2021	Kart	1516170
23.02.2021	Kart	1516170
23.02.2021	Erklæring	1516173
23.02.2021	Erklæring	1516173
23.02.2021	Søknad om arealoverføring gbnr 134/4 og 134/463 Hilland (Org. PDF)	1516147
23.02.2021	Søknad om arealoverføring gbnr 134/4 og 134/463 Hilland (Org. PDF)	1516147