

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-124/29, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 19.08.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
134/21	Utval for areal, plan og miljø	01.09.2021
143/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte - gbnr 124/29

Kjeilegavlen

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/16745, datert 05.05.2021, 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 01.09.2021:

Handsaming:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøyste vedteke.

APM- 134/21 Vedtak:

Utval for areal plan og miljø utset saka og ber om synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 13.10.2021:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg v/Jogeir Romarheim-Krf:

Klagen blir tatt til følge.

Med hjemmel i pbl 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål LNF, og byggeforbud i strandsone jf pbl 1-8
Begrunnelse:

Oppføring av fritidsbolig vil ikkje ha negativ virkning på dagens gardsaktivitet eller drift.

Det er gitt løyve til utslepp og påkobling til kommunalt vatn.

Eigedomane er frådelt i nyare tid (2015).

Skal benytte allerede opparbeidd veg.

Utval for areal, plan og miljø si vurdering er at fordelene ved å gje dispensasjon frå byggeforbud i strandsonen og LNF-føremålet er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 143/21 Vedtak:

Klagen blir tatt til følge.

Med hjemmel i pbl 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål LNF, og byggeforbud i strandsone jf pbl 1-8
Begrunnelse:

Oppføring av fritidsbolig vil ikkje ha negativ virkning på dagens gardsaktivitet eller drift.

Det er gitt løyve til utslepp og påkobling til kommunalt vatn.

Eigedomane er frådelt i nyare tid (2015).

Skal benytte allerede opparbeidd veg.

Utval for areal, plan og miljø si vurdering er at fordelene ved å gje dispensasjon frå byggeforbud i strandsonen og LNF-føremålet er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 124/29

Adresse: Keilegavlsvegen

Tiltakshavar/eigar: Oddgun Keilegavlen Grane

Klagar: Oddgun Keilegavlen Grane

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/16745, om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen og frå forbodet mot tiltak i strandsona for oppføring av hytte med tilkomstveg på gbnr 124/29 i Kjelegavlen.»

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, sak 20/16745.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 20/16745 er sendt ut den 05.05.2021. Klagen er mottatt innan den 26.05.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 01.09.2021, 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.

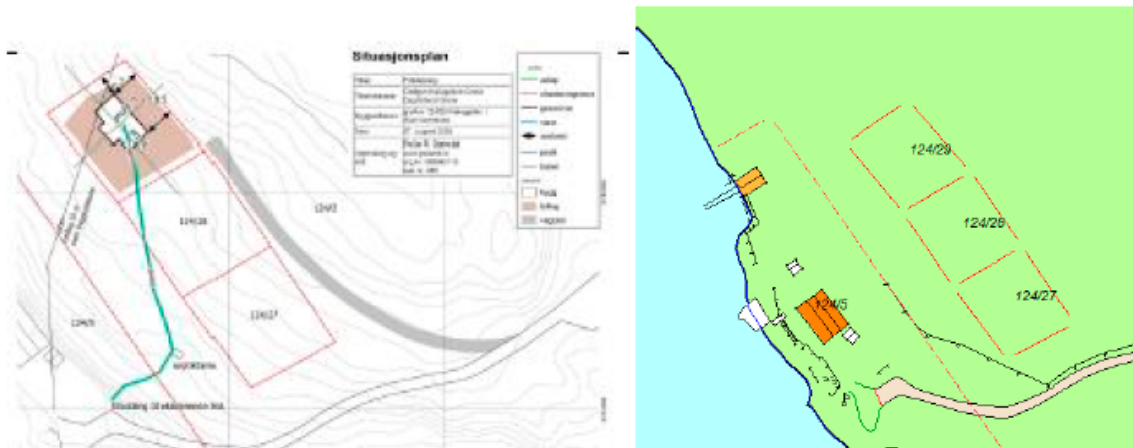
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel er definert som LNF. Begge tiltaka hytte og veg ligg i konflikt med 100 meters belte mot sjøen, hytte ligg ca. 45 meter frå sjøen. I tillegg kjem tiltaka i konflikt med omsynssona for «Den Indre farlei» i KDP.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og forbodet mot tiltak i strandsona.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

- Oppføring av fritidsbustad vil ikkje ha negativ verknad på dagens gardsaktivitet eller drift.
- Området vil verte meir tilgjengeleg for andre som ønsker å ferdast i naturen.
- Klagar er villeg til å tilpasse ein eventuell fritidsbustad som skal gå fint i terrenget om ønskeleg.
- Vanskeleg å sjå at ein fritidsbustad skal vere skjemmaende sett frå sjø.
- Ein skal nytte allereie opparbeida veg slik at det ikkje vil verte store forandringar på staden.
- Det er gjeve løyve til utslepp og påkopling til kommunalt vatn.
- Det er kun Statsforvaltaran som kjem med innvendingar og negativ uttale i saka.
- Kommunen må ta ansvar for at det vart godkjent frådelingar av tre tomter til fritidsbustader i 2015, og at Statsforvaltar den gong ikkje fekk uttale seg.
- Det er ikkje gjeven noko informasjon om at dispensasjon til byggeprosjekt fell vekk etter tre år.
- Stillar seg undrande til at det var mogleg å få dispensasjon frå LNF-føremål og byggeforbod i strandsona ved frådeling i 2015, men ikkje når det skal byggast fritidsbustad på eigedomen.

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:

«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 verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.»

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn,

her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt

avgrensast.

Byggjeforbodet i strandsona er vedteke av lovgivar ut frå målsettinga om at den

nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som

generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal

utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til

følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og

friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir

langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng

praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen.

Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det

skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygginger her, spesielt i område

med stor utbyggingspress».

Fordelar:

- *Delingsløyve for hyttetomt vart gjeve for 6 år sidan*
- *Tiltaka skal plasserast i utkant av beitearealet på gbnr 124/2*
- *Tilkomstveg kan nyttast av grunneigar av gbnr 124/2 til beiteareal*
- *Det har ikkje komme merknader frå naboar*

Ulemper:

- *Tiltaket er i strid med arealbruken i kommunedelplanen*
- *Stasforvaltaren er kritisk til dispensasjon*
- *Godkjenning av dispensasjonssøknaden kan medføre uheldig presedens og byggjepress i strandsona.*

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 gitt negativ uttale til søknaden.

I denne saka har Statsforvaltaren uttalt seg negativt til dispensasjon og administrasjonen har lagt vekt på denne vurderinga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på

Statsforvaltaren sin uttale, kor det står mellom anna:

Statsforvaltaren si vurdering er at området i stor grad er ubyggd i dag, bortsett ifrå fritidsbustaden nedanfor. Vi opplever at både LNF-formålet og strandsoneverdiane gjer seg gjeldande med styrke. Dette gjeld særleg oppleving av området som i stor grad ubyggd og landskapet sett ifrå sjøen. Sjølv om det ligg ei fritidsbustad i sjøkanten framfor tomte, meiner vi ei ny fritidsbustad her vil punktere landskapet og kan skape press for ytterlegare nedbygging.

Ein dispensasjon i saka vil fører til at det vil verte vanskeleg å avslå søknad om bygging på dei to andre tomtane, som også vart frådelt i 2015. I tillegg kan det verte vanskeleg å avslå liknande saker elles i kommunen.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av fritidsbustad med vegtilkomst vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at det skal gis unntak frå planføremål LNF og byggjeforbod mot tiltak ved sjøen her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker, mellom anna på frådelt tomte på gbnr 124/27 og 124/28.

Eigedomen er ikkje bygd, men frådelt for 6 år sidan i lag med to andre tomter gbnr 124/27 og 124/28. I tillegg ligg Lindås i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

I dispensasjonssøknaden er det vist til at tiltaket kjem i utkant av beitearealet til gbnr 124/2. Administrasjon ser at det er ingen konflikt som knytt mot landbruksinteresser, men kommune er samd med statsforvaltaren at tiltaket vil punktere landskapets verdiar ved nedbygging. Oppleving av ubygd område og landskapet sett ifrå sjøen vert endra ved omsøkte tiltaka.

Vidare har tiltakshavar argumentert for at strandsona er allereie bygd frå før med hytte og naust på gbnr 124/5. Administrasjonen viser til at tiltaka på gbnr 124/5 er bygd før 1979 under anna planrammer og anna regelverket. Det er gjeve løyve til tilbygg på hytte på Gbnr 124/5 i 1979, ukjent kva er byggjeår på sjølve hytte og naust. Men det har skjedd skjerping av utbyggingspraksis både i 100-meters belte langs sjøen og i LNF-område sidan 1979. Gjeldande kommunedelplanen er vedtatt i 2010.

Administrasjonen vil påpeike at etter frådelling som har skjedd i 2015, kunne

tiltakshavar gjennomføre byggjeprojektet i løpet av tre år frå vedtaksdato.

Tiltakshavar skripar at det fremgår ikkje klart av vedtaket at tiden for oppføring av

hytte vart avgrensa. Administrasjonen har vist til PBL §21-9 Bortfall av løyve i brev

datert 16.02.15 med vedlagt dispensasjonsvedtaket.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein

dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er

hovudsakleg knytt til eigne behov og av privatøkonomisk karakter, og ikkje av omsyn

til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og

bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

I dispensasjonssøknaden visast det til moglegheit for gbnr 124/2 å nytta vegen til beiteareal. Om grunneigar av gbnr 124/2 hadde søkt om tilkomstveg i tilknytning til sine landbruksbehov som tilkomst til beiteareal, vert søknad om dispensasjon er ikkje naudsynt på grunn at tiltakets karakter - veg i LNF-område som tener gard i drift. Det at eigar av gbnr 124/2 kunne nytta tilkomstveg endrar ikkje planstatus LNF- område og forbod mot bygging i strandsona og endrar ikkje at veg er omsøkt til privat hytte. Vi tilrår å kome med innspel til kommuneplanen for Alver kommune slik at det vert mogeleg med oppføring av hytter med tilkomstveg på tidlegare frådelt eigeidommar her.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og LNF-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og LNF-føremålet i kommunedelplanen ikkje er oppfylt.»

Det vert vist til at oppføring av fritidsbustad ikkje vil ha negativ verknad på dagens gardsaktivitet eller drift. Området vil verte meir tilgjengeleg for andre som ønsker å ferdast i naturen. Videre vert det vist til at fritidsbustaden kan tilpassast slik at den går fint i terrenget, og at det då er vanskeleg å sjå at ein fritidsbustad skal vere skjemma sett i frå sjø. Når ein bygger ned strandsona og LNF-områda vert områda meir privatisert noko som naturleg legg dempar på folks ferdsle. Dette ser ein som uheldig i LNF-områda og i strandsona, og det lyt difor avgrensast.

Sjølv om tomtene er delt i frå til fritidsbustader i vedtaket frå 2015 er det til ei kvar tid arealføremålet på staden som gjer seg gjeldande. Det betyr at det på søknadstidspunktet skal tas ei samla og konkret vurdering knytt til arealføremålet og tilhøva rundt. Fordelane med å gje dispensasjon må vere klart større enn ulempene. I denne saka går det fram at fordelane er knytt til eigne behov, og ikkje av omsyn av samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnytingsomsyn. Det er verdt å merke seg at det er skilnad på å gje løyve til frådelling av areal og det å gje løyve til inngrep i terrenget.

Klagar skriv at det ikkje er gjeven noko informasjon om at dispensasjon til byggeprosjekt fell vekk etter tre år. Etter ein gjennomgang av løyve til frådelling frå 2015 står det at løyvet fell vekk om ikkje deling er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år. I vedtaket er det lagt opp til at tomtene er delt i frå til fritidsbustad, men det ligg ikkje føre noko løyve for oppføring av fritidsbustad. Ein oppmodar å gje innspel i ny kommuneplan for å legge opp til bygging av fritidsbustad, til dømes ved å gje innspel om å få endre gjeldande arealføremål slik at bygging vil vere i tråd med føremålet.

Løyve til utslepp og påkopling til kommunalt vatn er ting som må liggja føre før ein kan gje løyve til tiltak. Det må difor vere klart at desse vurderingane er sjølvstendige og at dei ikkje legg opp til at ein skal få godkjent omsøkt tiltak, sjølv om desse forholda er på plass.

Rådmannen kan ikkje sjå fordelar av samfunnsmessig karakter med oppføring av fritidsbustad og viser til vurderinga i avslaget.

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 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. 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 setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar 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:

25.05.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg – gbnr 124/29 Keilegavlen	1561638
25.05.2021	Klage på vedtak	1561639
06.05.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1554067
14.12.2020	Dispensasjon	1488261
14.12.2020	Situasjonsplan	1488269
08.10.2020	Situasjonsplan keilegavlen	1456697
08.10.2020	Tegning Ny Plan	1456698
30.04.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - Oppføring av hytte - gbnr 124/29 Kjeilegavlen - Alver kommune	1551875
08.03.2021	Kommentar til uttale frå Statsforvaltaren i Vestland - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1524015
08.03.2021	E-post	1524014
09.02.2021	Varsel om kulturhistorisk synfaring - Mellombels fråsegn - Dispensasjon frå kommuneplan - oppføring av hytter - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1509539
15.02.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om bygging av fritidsbustad - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1512233
11.02.2021	Uttale - Alver - 124/29 - Kjeilegavlen - oppføring av hytte - dispensasjon	1510664
05.02.2021	Gbnr 124/29 Kjeilegavlen - uttale kultur	1508263
14.12.2020	Tilleggsopplysningar til tiltak på eiendom - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1488260
14.12.2020	Tilleggsopplysningar - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1488253
14.12.2020	Søknad om avkjørsle fra kommuneveg	1488264
14.12.2020	Kopi av utsleppsløyve	1488268
14.12.2020	Tilleggsopplysningar vedr. tiltak på gbnr 124/29 Kjeilegavlen - (Original PDF)	1488254
08.10.2020	Søknad om løyve for oppføring av hytte - 124/29 Kjeilegavlen	1456693