



## Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

**Møtedato:** 08.12.2021  
**Møtestad:** Helsehuset, møterom Nordhordland  
**Møtetid:** 09:00 -

Eventuelle forfall må meldast til <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/politikk/melde-forfall-til-politiske-mote/>

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

-Orientering om prosess med kommuneplanen sin arealdel for Alver v/Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar Plan og analyse

### Sakliste

Saknr	Tittel
166/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
167/21	Godkjenning av møteprotokoll
168/21	Delegerte saker
169/21	Referatsaker
170/21	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 58/151 Lygre indre
171/21	Ny forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort i Alver kommune.
172/21	Områdeplan for Ostereidet PlanID 1263-201802, 2.gongs handsaming
173/21	1 gongs handsaming - Offentleg ettersyn & høyring - Områdereguleringsplan for Langelandskogen
174/21	Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m.fl. - PlanID 1263-201904 - Offentleg ettersyn 1. gongshandsaming
175/21	Byggesak GBNR 108/161 Lindås - Søknad om dispensasjon frå kommuneplan
176/21	Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til bustad- gbnr 443/81 Toska
177/21	Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan og kommunedelplan for bruksendring av fritidsbustad til bustad med tilhøyrande anlegg - gbnr 1/61 Flatøy
178/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av kai og flytebryggje - gbnr 58/129 Lygren indre
179/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av 100m2 frå gbnr 110/5 til gbnr 110/30 - gbnr 110/5 Syslak
180/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad -

---

	gbnr 33/13 Jordal
181/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 351/13 Landsvik
182/21	Klage på avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom til bustad 2 - gbnr 195/235 Leiknes
183/21	Klage på del av vedtak om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg samt oppføring av våningshus, garasje med kårbudel og sauehus - gbnr 99/4 Våge
184/21	Meldingar og orienteringar til APM - 08.12.2021

29. november 2021

Anne Grete Eide  
møteleiar

Nora M. K. Gjerde  
møtesekretær

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 29.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
166/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

### Godkjenning av innkalling og saksliste

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Innkalling og saksliste vert godkjent.

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 15.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
167/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

### Godkjenning av møteprotokoll

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**  
Møteprotokollen vert godkjent.

### Vedlegg i saken:

12.11.2021      Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 10.11.2021      1639472

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 29.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
168/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

### Delegerte saker

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

#### Underliggjande saker:

1167/21, Adressetildeling Leknesvegen 237A,B, og 239A,B

1190/21, Adressetildeling og adresseendring Ørnova 39

1214/21, Adressetildeling Torvhusmyrane 30 - GBNR 212/146

1235/21, Adresseendring og adressedeling Kubbaleitet 74-98, gbnr 137/834 Alver

1166/21, Adresseendring Sollia 24A-GBNR 173/90 Ryland

1215/21, Adressetildeling Løypetona 131-145- GBNR 323/509

1230/21, Adressetildeling Rosslandsvegen 376 og 380 - GBNR 322/218 Mjåtveit

1165/21, Adressetildeling Rosslandsvegen 378

1168/21, Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 43/6 Natås

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå føresegn 3.1.9 i kommuneplanen vedkomande krav til storleik, § 1-8 i plan – og bygningslova vedkomande byggjegrænse mot sjø og føremålet LNF i kommuneplana sin arealdel for oppføring av naust på om lag 181 m2 BYA.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

1185/21, Avvist klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 319/67 Sagstad Nedre

1233/21, Avvist søknad om Graving av grøfter og legging av rør - gbnr 37/62 Myking  
**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om graving av grøftar og legging av rør avvist.**

**Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.**

**Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.**

1177/21, Avvist søknad om utsleppsløyve for bustadfelt Skinstø - gbnr 116/68 Lauvås

1102/21, Dispensasjon frå arealformål - gbnr 1/6 Flatøy

1193/21, Dispensasjon og igangsettingsløyve for heile tiltaket - gbnr 214/38 Fyllingsnes  
**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav til stigning på tilkomstveg til bustad på gbnr 214/38, jf. plan- og bygningslova § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel).**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd, vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket på gbnr 214/38 på følgjande vilkår:**

1. **Rammeløyve datert 04.10.2021 med vilkår gjeld for tiltaket.**
2. **Tilkomstveg og avkøyrsløse skal plasserast slik vist på situasjonsplan datert 19.06.2021 revidert 08.10.2021.**

1174/21, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 14/6 Nedreås

1105/21, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 205/1 Hakseter

1272/21, Dispensasjon og løyve til deling - korrigert vedtak - gbnr 327/20 Moldekleiv

1122/21, Dispensasjon og løyve til etablering av tilbygg - gbnr 357/23 Sætre  
**Det vert gjeve dispensasjon frå føresegn 1.6.1 i kommuneplan for tidlegare Meland vedkomande byggjegrænse mot sjø for oppføring av tilbygg til fritidsbustad. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

1039/21, Dispensasjon og løyve til fasadeendring, riving av pipe og oppføring av ny - gbnr 428/51 og 428/52 Kvalheim Nedre

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i**

**kommunedelplanen for Radøy og plan- og bygningslova § 1-8 for fasadeendring og riving av eksisterende pipe og oppføring av ny.**

**Med heimel i plan- og bygningslova §20-1, jf. § 20-3, vert det gjeve løyve til fasadeendring på følgjande vilkår:**

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan situasjonsplan datert 20.05.2021 og teikningar datert 19.05.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

**Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.**

1097/21, Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av ny einebustad på vilkår - gbnr 318/12 Sagstad Øvre

1255/21, Endringsvedtak - Bruksendring - gbnr 323/228 Frekhaug

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på følgjande vilkår:**

1. **Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad motteken 04.10.2021.**

**Før det vert gjeve ferdigattest/ midlertidig bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:**

1. **Bruksareal må kontrollmålast for oppdatering av kommunen sin matrikkel.**

1195/21, Endringsvedtak - plassering av bustad gbnr 205/25 Hakseter

**Søknad om endring av løyve mottatt 5.11.21 vert godkjent. Endring går på plassering i vertikal plan, bustad skal liggje 0,5 meter høgare enn godkjent i rammeløyve av 5.01.21 i sak 20/18292.**

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, jf. § 20-3.**

1244/21, Ferdigattest - gbnr 1/188 ombygging, tilbygg, fasadeendring og garasje Flatøy

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for heile tiltaket: fasadeendring, ombygging, tilbygg og garasje til bustad på gbnr 1/188 Flatøy .**

**Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.**

1274/21, Ferdigattest - gbnr 108/116 Lindås

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 108/116 .  
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1245/21, Ferdigattest - gbnr 318/31 Sagstad øvre - carport som tilbygg til garasje  
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for carport som tilbygg til garasje på gbnr 318/31.  
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1254/21, Ferdigattest - gbnr 342/23 Eikeland  
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rehabilitering av pipe på gbnr 342/23

1183/21, Ferdigattest - gbnr 343/42 og 343/43 Ryland  
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr 343/42 og 343/43 Ryland.

1181/21, Ferdigattest - gbnr 344/11 Skintveit  
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr 344/11 Skintveit.

1252/21, Ferdigattest - gbnr 347/122, 347/9 parkeringsplassar Rossland  
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for parkeringsplassar på gbnr 347/122, 9 Rossland.  
Tiltaket eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1187/21, Ferdigattest - gbnr 352/56 Kårbø

1232/21, Ferdigattest - gbnr 353/13 Bratshaug  
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg og påbygg på gbnr 353/13/ .  
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1194/21, Ferdigattest - gbnr 62/67 naust Tofing  
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for naust på gbnr 62/67 Tofing.  
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1196/21, Ferdigattest - einebustad med minireinseanlegg - gbnr 205/25 Hakseter  
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad med minireinseanlegg på gbnr 205/25 Hakseter .  
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.



1189/21, Ferdigattest bustad i rekke - gbnr 322/229 Mjåtveit

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for leiligheit på gbnr 322/229, seksjon 24.**

**Bustaden må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.**

1239/21, Ferdigattest driftsbygning landbruk - gbnr 353/1 Bratshaug

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for ammekufjøs på gbnr 353/1.**

**Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.**

1248/21, Ferdigattest einebustad - gbnr 215/88 Eidsnes ytre

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 215/88.**

**Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.**

1172/21, Ferdigattest einebustad - gbnr 445/496 Manger nedre

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 445/496.**

**Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.**

1228/21, Ferdigattest for tomannsbustad - gbnr 172/213 Hopland

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tomannsbustad på gbnr 172/213/ /.**

**Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.**

1263/21, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 123/109 Fjellanger

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad på gbnr 123/109.**

**Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.**

1222/21, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 188/182 Gjervik ytre

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad på gbnr 188/182.**

**Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.**

1227/21, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 188/182 Gjervik ytre

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad på gbnr 188/182.**

**Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.**

1273/21, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 352/50 Kårbø

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til fritidsbustad på gbnr 352/50.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1186/21, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad og anneks - gbnr 81/23 Risøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til fritidsbustad og anneks på gbnr 81/23.

Bygningene må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1175/21, Ferdigattest tilkomstveg - gbnr 345/47 Vikebø

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilkomstveg på gbnr 345/47 til fritidsbustad på gbnr 345/27 og parkeringsareal på eigen grunn.

Tiltaka må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1207/21, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 339/3 Gaustad

1204/21, Godkjent endring av løyve - gbnr 215/88 Eidsnes ytre

Søknad om endring av løyve datert 28.06.2021 vert godkjent. Endring gjeld endra plassering av einebustad ved at tiltaket vert plassert vel 2 meter lengre nord på tomta. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3.

1154/21, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 331/15 Håtuff

Det vert gjeve dispensasjon frå LNRF og byggegrense mot vassdrag i kommunedelplanen for Meland pkt. 1.6.1. for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad med utviding. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

1247/21, Igangsetjingsløyve for delar av tiltaket - Kloakkrensestasjon - gbnr 444/80

Mangersneset

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1a, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av del av tiltaket for oppføring av kloakkrensestasjon på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 14.02.2020 med vilkår gjeld for tiltaket.

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:**

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).
2. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA-anlegg.

1171/21, Igangsettingsløyve for grunn- og betongarbeidet - gbnr 137/185 og 137/803 Alver  
**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2 5.ledd, vert det gjeve løyve til igangsetting av grunn- og betongarbeidet for bygg 6 og 7 på følgjande vilkår:**

1. Rammeløyve av 02.11.2021 med vilkår gjeld for tiltaket.
2. Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan som viser alle funksjonar og ansvarsområde i tiltaket.

1223/21, Igangsettingsløyve for etablering av sokkelleilegheit og fasadeendring- gbnr 433/173 bustad Hella indre

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a) og g) jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for oppføring av sokkelleilegheit i bustad og fasadeendring på følgjande vilkår:**

1. Rammeløyve av 18.03.21 med vilkår gjeld for tiltaket.

**Før tiltaket skal takast i bruk, skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.**

1267/21, Igangsettingsløyve for etablering av veg - gbnr 1/403, 1/12 Flatøy

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for oppføring av veg på gbnr 1/12 og 1/403 Flatøy på følgjande vilkår:**

1. Rammeløyve av 17.09.20 med vilkår gjeld for tiltaket.

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:**

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

1170/21, Igangsettingsløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny - gbnr 102/72 Vabø

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting for betongarbeid, tømrararbeid, våtromsarbeid, røyrleggjararbeid og installering av vedovn på følgjande vilkår:**

1. Rammeløyve av 29.06.2021 med vilkår gjeld for tiltaket.

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:**

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk. [ved

**mindre tiltak (tilbygg og påbygg), garasje mv kan dette punktet vurderast fjerna]**

1220/21, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom- gbnr 340/4 og 340/48 Espetveit

1250/21, Innvilga konsesjon til overtaking av eigedom - gbnr 174/4, 174/5, 174/22 og 174/32 Totland

1176/21, Klagen avvises - gbnr 137/117 Alver

**Klage datert 26.10.2021 vert avvist med heimel i fvl 33 då klagen er sett fram etter at klagefristen i fvl § 29 er gått ut og det ikkje er grunnlag for å gje oppreising for oversitta klagefrist etter fvl § 31.**

1268/21, Korrigering av administrativt vedtak -saknr: 1099/21 - innvilga konsesjon for overtaking av - gbnr 23/1 Svindal

995/21, Korrigert vedtak. Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 438/16 og 438/23 Helland

1225/21, Løyve til arealoverføring - gbnr 322/109 Mjåtveit

1198/21, Løyve til arealoverføring - gbnr 414/21 Soltveit

1201/21, Løyve til arealoverføring - gbnr 414/21 Soltveit

1182/21, Løyve til deling etter jordlova for arealoverføring - gbnr 438/16 og 438/23 Helland

1188/21, Løyve til deling etter jordlova for arealoverføring av landbruksareal til gbnr 414/25 og 414/22 frå gbnr 414/21 Soltveit

1221/21, Løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 172/213 Hopland

**Søknad om endring av godkjend tiltak datert 21.01.2021 vert godkjent.**

**Endring omfattar endring av planeringshøgde, byggehøgde og mindre endring av teikningar journalført mottatt 04.10.2021.**

1. Plassering av tiltaket går fram av situasjonsplan revisjon A datert 25.05.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Plassering av utvendig trapp vert godkjend slik det går fram av oppdaterte teikningar.

3. **Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

**Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3 §.**

1249/21, Løyve til etablering av midlertidig avløpsreinseanlegg - gbnr 316/15 og 316/16 Meland

1192/21, Løyve til etablering av Minirenseanlegg - gbnr 424/111 Bø

1212/21, Løyve til etablering av Minirenseanlegg m/sjøledning - gbnr 502/37 Valdernesnes

1257/21, Løyve til etablering av pistolbane med klubbhus og lager - gbnr 498/88 Helland  
**Det vert gjeve løyve for oppføring av pistolbane og lager på følgjande vilkår:**

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.09.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.**

1152/21, Løyve til etablering av privat avløpsledning - gbnr 312/18 Tveit nedre  
**Det vert gjeve løyve for bygging av privat avløpsledning fram til tilkoplingspunkt for kommunal avløpsledning, og på følgjande vilkår:**

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.06.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Privat avløpsledning skal knytast til kommunalt kloakkanlegg. Påkoplinga kan ikkje gjennomførast før det føreligg løyve til påkopling, og må utførast i samsvar med godkjenning og gjeldande krav.**

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.**

1242/21, Løyve til frådelling av tomt 13 - gbnr 202/3 Hjelmås

1236/21, Løyve til frådelling av tomt 2 - gbnr 202/3 Hjelmås

1241/21, Løyve til frådelling av tomt 3 - gbnr 202/3 Hjelmås

1266/21, Løyve til montering av stålpipe - gbnr 427/31 Kvalheim øvre

**Det vert gjeve løyve for montering av stålpipe på følgjande vilkår:**

1. **Tiltaket skal monterast som gjort greie for i søknad 02.11.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

1243/21, Løyve til oppføring av parkeringsplassar - gbnr 322/272 og 322/271 Mjåtveit

**Det vert gjeve løyve for oppføring av parkeringsplassar på gbnr 322/271 og 322/272 på Mjåtveit. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §20-1, jf. 20-3.**

**Løyve er gjeve på følgjande vilkår:**

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.05.21, mottatt 10.11.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**
3. **Tiltaket får tilkomst til offentlig kommunal veg i samsvar med reguleringsplanen. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med vilkår i uttale frå vegstyresmakta datert 18.11.21 i sak 21/9680:**

Parkeringsplassen sin avkjørsel må byggast i samsvar med Statens Vegvesen sine handbø Vegmynde vil med det påpeike at på dei fyrste 2 meterane av ein avkjørsel skal det være e på 3% frå vegkanten. I planane som vist i profil D-D er det stigning direkte frå vegkanten. Her fyrst leggst inn eit fall dei fyrste 2 meterane før avkjørselen kan stige opp til nivået på parkeringsplassen.

Handbøkene har og fått nye minimumsdimensjonar for gjennomløp til stikkrenner under avk grunn av forventa nedbørsmengder i framtida. Minimumskravet er no på 300 mm (30cm) un avkjørslar, mens situasjonskartet viser 200 mm (20cm).

I frisktssonen er det viktig at grøntområdet haldast under 0.5 meter høgt. Det anbefalast og dette til at grøntområdet haldast under 0.5 meter høgt langs den kommunale vegen som avl går ut på. Dette for å skape best mogleg sikt for dei som skal ut av parkeringsplassen.

**Før tiltaket vert teke i bruk, skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.**

1203/21, Løyve til oppføring av altan - gbnr 214/46 Fyllingsnes

**Det vert gjeve løyve til oppføring av tilbygg til bustad/altan som er innglassa på gbnr 214/46 på følgjande vilkår:**

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.07.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**
3. **Tiltaket skal plasserast i samsvar med dispensasjon frå byggegrensa langs E 39 gitt i vedtak datert 28.06.2021.**

4. Oppdatert gjennomføringsplan der tiltakshavar sitt ansvar som sjølvbygger inngår, må sendast inn.
5. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad

om ansvarsrett som sjølvbygger for prosjektering og utføring av sjølve altanen for Frode Løndal slik det er søkt om.

1117/21, Løyve til oppføring av fasadeendring - gbnr 188/258 Gjervik ytre

Det vert gjeve dispensasjon frå [sett inn] for oppføring av [sett inn]. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for endring frå kjellarleilegheit til hybelleilegheit, utviding av balkong, etablering av terrasse/balkong og karnapp på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt med søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Det må sendast inn oppdaterte plan- og fasadeteikningar som syner godkjende tiltak.
2. Det må sendast inn arealrekneskap som syner bruksareal (BRA), bygd areal (BYA) og utnyttingsgrad.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Følgjande tiltak vert avslått:

- Søknad om levegg utandørs.

Sjå vurdering i saksutgreiing.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1178/21, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 147/87 Sellevoll

**Det vert gjeve løyve for oppføring av garasje med terrasse oppå på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.08.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 29.10.2021.
4. Vilkåra sett av Vestland fylkeskommune gjeld.
5. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.**

1217/21, Løyve til oppføring av Garasje - gbnr 327/161 Moldekleiv

**Det vert gjeve løyve for oppføring av garasje på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.07.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:**

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

**Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-4 a.**

1208/21, Løyve til oppføring av hagestue - gbnr 321/28 Dale nedre

**Det vert gjeve løyve for oppføring av vinterhage/hagestue på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.09.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4.**

1169/21, Løyve til oppføring av Installere trappeheis - gbnr 185/259 Isdal

**Det vert gjeve løyve til installering av trappeheis på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.08.2021. med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i



horisontalplanet.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1251/21, Løyve til oppføring av montering av stålpipe - gbnr 321/69 Dale nedre  
Det vert gjeve løyve til oppføring av stålpipe på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 18.10.2021.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1180/21, Løyve til oppføring av næringsbygg - gbnr 212/146 Eikanger Øvre

Det vert gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av lagerbygg på gbnr 212/146 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Minste avstand til nabogrense skal vera minst 4 meter . Oppdatert situasjonsplan som viser minste avstand i samsvar med pbl.§ 29-4 skal sendast inn før arbeidet startar.
3. Toleransgrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Tiltaksklasse vert godkjend slik det går fram av gjennomføringsplan versjon 1.
5. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg i samsvar med løyve til tilknytning datert 17.09.2021 i sak nr. 21/7688.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Vegnormal N 100 kan leggjast til grunn for utforminga av avkøyrsla.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget, veg og avkøyrsløse og planering  
av området KBA2.
2. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal vera oppfylt.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1265/21, Løyve til oppføring av piperehabilitering - gbnr 452/2 Kolstad

**Det vert gjeve løyve for rehabilitering av pipe i bustadhus.**

**Det vert gjeve fritak for nabovarsling. Omsøkte tiltak for rehabilitering av pipe vil ikkje berøre naboar sine interesser.**

**Før rehabilitert pipe vert teken i bruk må det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve.**

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.**

1258/21, Løyve til oppføring av rehabilitering av teglsteinspipe - gbnr 188/94 Gjervik ytre  
**VEDTAK:**

**Med heimel i plan – og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande villkår:**

1. **Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 07.11.2021, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

1197/21, Løyve til oppføring av reiskapshus - gbnr 5/1 Dyrdal  
**Det vert gjeve løyve for oppføring av reiskapshus med støttemur på følgjande villkår:**

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.05.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:**

1. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.**

1269/21, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 347/93 Rosslund  
**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gjeve løyve for oppføring av tilbygg til bustad, på følgjande villkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.10.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

1150/21, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 355/20 Skjelanger

**Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø etter føresegn 4.7.2 i kommuneplan for Meland for oppføring av tilbygg på eksisterande hytte. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.**

**Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.12.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:**

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

**Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.**

1184/21, Løyve til oppføring av vassledning - gbnr 357/11 Sætre

**Det vert gjeve løyve for oppføring av privat vassledning på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.03.2021 og kart som syner tilkoplingspunkt datert 30.04.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassledning i samsvar med løyve til påkopling for eigedomane gbnr 357/33, 34, 42, 61 og 68, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Eigedom gbnr 357/61 får godkjent røyrløggarmelding.

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:**

1. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk. [ved

mindre tiltak (tilbygg og påbygg), garasje mv kan dette punktet vurderast fjerna]

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.**

1219/21, Løyve til oppretting av 2 nye grunneigedomar - gbnr 323/509 Frekhaug

1202/21, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 10/16 Rødland

1264/21, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 424/148 Bø

1234/21, Løyve til piperehabilitering - gbnr 151/3 Litleokse

**Det vert gjeve løyve for oppføring av [sett inn] på følgjande vilkår:**

1. **Tiltaket skal utførast i samsvar med teknisk krav og som gjort greie for i søknad motteke her den 26.10.21.**

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.**

1164/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 52/6 Berge

**Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:**

1. **Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert motteke 18.08.2021 og i samsvar med innsendt erklæring og gjennomføringsplan.**
2. **Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.**

1218/21, Løyve til reparasjon av pipe - gbnr 417/98 Rossnes

**Det vert gjeve løyve reparasjon av pipe på følgjande vilkår:**

1. **Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 09.09.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

1074/21, Løyve til riving av delar av bygg - gbnr 131/33 Remme

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå gjeldane kommunedelplan for følgjande føremål: Byggeforbodet i strandsona, Pbl 1-8 / for riving og fasadeendring av deler av bygnaden, Gbnr. 131/33.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til riving og fasadeendring på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.08.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

1211/21, Løyve til riving av naust, nothus og oppføring av naust, nothus og brygge - gbnr 445/499 Manger nedre

**Det vert gjeve byggeløyve for riving av eksisterande naust og nothus og oppføring av nytt naust, nothus og brygge. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova §20-1 a) og e), jf. § 20-4 a).**

**Løyve er gjeve på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.08.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaka skal utførast i samsvar med løyve frå Bergen hamn, datert 29.09.21.
4. Tiltaka skal utførast i samsvar med reviderte teikningar, mottatt 25.10.21 i tråd med vilkår i dispensasjon godkjent 26.04.21.

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:**

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

1073/21, Løyve til samanføyning av kjellarleiligheit med hovudbustad - gbnr 137/635 Alver  
**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 g) vert det gjeve løyve til tiltak for samanføyning av kjellarleiligheit med hovudbustad. Etter dette skal heile bygget nyttast som ei brukseining.**

1162/21, Løyve til seksjonering - gbnr 196/30 Midtgård

1205/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 502/37 Valdernes  
**Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 502/37 Valdernes på følgjande vilkår:**

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minirensanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minirensanlegget skal førast i tett leidning til sjø som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedommen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ein kvar tid liggja føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstillast krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.

5. Eigedomen skal knytast til offentlig godkjend avlaupsleidning eller anna felleisleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspiktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Det skal til ei kvar tid liggje føre gyldig tømmeavtale med godkjent føretak for tømning av reinseanlegg med båt/ferje.
8. Før avløpsanlegget takast i bruk må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

809/21, Løyve til utviding av avkjørsel, veg og parkeringsplassar med dispensasjon - gbnr 56/10 Hundvin

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-planføremål for forlenging av veg, utbetring av avkjørsle og etablering av 21 nye parkeringsplassar for Hopens velforeining.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av veg, avkjørsel og parkeringsplassar på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.12.20 mottatt 27.05.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket får tilkomst til offentlig kommunal veg. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve til utvida bruk frå vegstyresmakta datert 28.06.21, godkjent i sak 21/4984.
4. Vilkår satt i dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg i vedtak i sak 21/4984 av 03.06.21 skal stettast.

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:**

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

1224/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 433/173 sokkelleilegheit og fasadeendring Hella indre

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for heile tiltaket: sokkelleilegheit og fasadeendring i form av utviding av terrasser, innsetjing av fleire større vindauga i underetasje, endra storleik og plassering av karnapp, terrenginngrep ved utviding av kjellardelen, auking av bodareal frå 5,6 m<sup>2</sup> til 13,9 m<sup>2</sup> i underetasje på gbnr gbnr 433/173 på følgjande vilkår:**

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket: sokkelleilegheit og fasadeendring.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 12.05.22.

1200/21, Mellombels bruksløyve for riving av bygningar, planering av byggeområde, veg og parkeringsplass - gbnr 10/16 Rødland

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for riving av naust/sjøbu med bygningsnummer 176 334 983 og driftsbygning fangst/fiske med bygningsnummer 176 302 712, veg f-SV1, del av f-SV2 og f-SV5, parkeringsplass SPA1, kaiområde f- SK2 og naustområde BUN2 og rorbuområdet BFK1 på gbnr 10/16 og del av kaiområde SK1 og naustområde BUN1 på gbnr 10/47.**

1. **Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.**
2. **Ferdigattest skal liggja føre innan 30.06.2023.**

1087/21, Mellombels dispensasjon for plassering av ny nettstasjon og svar på førelegging av nettstasjon - gbnr 188/257 Gjervik ytre

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå områdeplanen for Knarvik for ny plassering av nettstasjon slik det går fram av situasjonsplan datert 24.08.2021.**

**Dispensasjonen er mellombels. Søkjar må ved pålegg, utan utgift for kommunen, fjerna eller endra det utførte tiltaket, eller opphøyra mellombels tillaten bruk, og viss kravd gjenoppretta tidlegare tilstand, jf. plan- og bygningslova § 19-3.**

**Ut over dette har Alver kommune ingen merknader til førelegginga av anlegget.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

1077/21, Rammeløyve til oppføring av 2 bustadblokker (bygg 6 og 7) - gbnr 137/185 og 137/803 Alver

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve rammeløyve til oppføring av bustadblokk 6 og 7 på gbnr 137/185 og 137/803 på følgjande vilkår:**

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.10.202, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Det må sendast inn oppdatert planteikning over parkeringskjellar som viser oppmerking av parkeringsplassar, og det må gjerast greie for og visast kor sykkelparkering skal skje.**
3. **Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**
4. **Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.**
5. **Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.**
6. **Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan som viser alle ansvarsområde i tiltaket for alle funksjonar.**

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:**

1. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
2. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløse.**
3. **Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.**

4. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

1253/21, Varsel om krav om tilbakebetaling av Skogfond

1209/21, Villfond - støtte fra kommunal villfond - Nordhordland Jakt og Fiskelag

1275/21, Ferdigattest - gbnr 341/8 bustad med carport Skarpeneset

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bustad med carport på gbnr 341/8 Skarpeneset.**

**Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.**

1276/21, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 177/25 Neset

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad på gbnr 177/25.**

**Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.**



**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 29.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
169/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

### Referatsaker

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

#### Underliggjande saker:

022/21, Vedkomande klage på avslag om oppføring av båtgarasje med bod - gbnr 102/19 Vabø

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-58/151, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 27.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
162/21	Utval for areal, plan og miljø	10.11.2021
170/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

### **Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 58/151 Lygre indre RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/2160 med saknr. 131/21, datert 01.09.2021, vert gjort om. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad – gbnr 58/151 Lygre indre.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

#### **Utval for areal, plan og miljø 10.11.2021:**

##### **Handsaming:**

##### **Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:**

Saka blir utsatt til neste møte. APM-utvalet ber administrasjonen om at det blir tatt dronfoto av eigedomen, både frå land og frå sjø innover mot land. Evt må utvalet på fysisk synfaring i båt, slik at me får eit godt grunnlag for å behandle klagen frå Statsforvaltar.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

##### **APM- 162/21 Vedtak:**

Saka blir utsatt til neste møte. APM-utvalet ber administrasjonen om at det blir tatt dronfoto av eigedomen, både frå land og frå sjø innover mot land. Evt må utvalet på fysisk synfaring i båt, slik at me får eit godt grunnlag for å behandle klagen frå Statsforvaltar.

##### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 58/151  
Adresse: Eigedomen har ikkje eigen adresse. Bruksnamn er Lygra indre  
Tiltakshavar/eigar: Stein Arve Loen

Ansvarleg søkjar: Knut Henanger, Frekhaug Bolig AS

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på politisk vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø (APM) i sak 21/2160 med saknr. 131/21, datert 01.09.2021, om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra og dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona, jf. pbl § 1-8, for oppføring av hytte i ein etasje med tilkomstveg over gbnr 58/10.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

**«APM- 131/21 Vedtak:**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/20160, datert 17.06.2021, vert gjort om.

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, og forbodet mot tiltak i strandsona.

Grunngjeving:

Apm har vurdert alle sider av saka og ser at Statsforvaltar har ei anna tilnærming når det gjeld mellom anna 3D animasjon med tomten på toppen av høgda. Animasjonen er totalt misvisande når ein ser på dei faktiske forhold på staden med bilete som er teke frå området. Tiltaket ligg i område der det ligg fleire hytter nærare strandsona, samt einbustader i omtrent same høgde. Apm meiner på bakgrunn av dei faktiske forhold, at tiltaket ikkje er til hinder for ålmenta sine interesser, spesiell ferdsle og friluftinteresser. landskapsomsyn eller verneinteresser. Tvert om vil det vera betre tilkomst for ålmenta i form av grusa veg og sti, sett med omsynet gjeldande helse, miljø og sikkerheit, og såleis vil ikkje heller omsyna som ligg bak føresegna det skal dispenserast frå verte vesentleg tilsidesett.

Oppsummert:

Det er i tidlegare søknad godkjend fritidsbustad på eigedomen

Eigedomen er fråskildt for å nyttast til fritidseigedom.

Området har ikkje landskapsverdi

Tiltaket vil ikkje ha innverknad på strandsona, då området foran allereie er bebygd med fritidsbustader og einbustader

Utforming og plassering av tiltaket er gjort for ikkje å påverka landskapet negativt og høgdedraget framfor hytta vil få lettare tilkomst og fjernverknad av bygget vert redusert.

Det er ikkje mogelig å nytta området til friområde i dag utan å klatre opp bratte skråningar eller gå igjennom tjukt kratt.

Framkommeligheten vil verte betydeleg forbetra for ålmenta i form av grusa veg og sti.

Kommunen ved Plan og Analyse er positiv til tiltaket.

Naboar har ingen merknader

Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.»

Saka har vore handsama av APM 1 gang tidlegare.

1. behandling

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad – gbnr 587151 Lygren indre vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte den 01.09.2021. Avslaget vart gjort om og klagen vart tatt til følge. Det vart gjeve dispensasjon for oppføring av fritidsbustad.

Saka blei samrøystes vedteke.

Det er det APM vedtaket av 01.09.2021 som Statsforvaltaren i Vestland no har påklaga og som skal handsamast av APM i møte den 10.11.2021.

Bygd areal (BYA) er opplyst å vere 149,6 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) er opplyst å vere 114,6 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er 15,26%. Utnyttingsgraden er innafor veiledande føresegn 2.12 om fritidsbustad om maksimalt 120m<sup>2</sup> BRA og 20% BYA. Tomta er på noverande tidspunkt ubebygd.

Det ligg føre private rettar til veg, vatn og avløp samt plikt til vedlikehald av vegen over gbnr 58/10 i skøyte av 19.09.2018. Tidlegare eigar har betalt for andel i opparbeiding av veg og avkøyrsløype, sjå kvittering frå R.Valle Maskinstasjon av 01.10.1998. Hytta skal nytte privat vatn- og avløp. Avkøyrsløype finner stad frå fylkesveg og tilkomstveg vert etablert over gbnr 58/10.

Det er søkt om både dispensasjon og om løyve i eitt-trinn for oppføring av hytta. Det er krav til dispensasjon, avkøyringsløyve og utleppsløyve samt dokumentasjon på reint og betryggande drikkevatt før søknaden i eitt-trinn kan behandlast. Dersom APM vel å gi dispensasjon og løyve i eitt-trinn, så skal søknaden i eitt-trinn sendast tilbake til administrasjonen for utarbeiding av vedtak.

Det ligg føre førehandstilsegn for opparbeiding av avkøyrsløype til 1 bustad og tre hytter til gbnr 58/10 frå Statens Vegvesen, datert 18.12.1997. Det kjem ikkje fram av førehandstilsagnet om gbnr 58/151 er ein av desse tre hyttene.

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 03.03.2021. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4 meter. Avstand til offentlig veg er ca. 25 meter. Det er søkt om topp golv på kote ca. + 15,0 m.

## Historikk

Det er gjeve løyve til oppføring av fritidsbustad frå tidlegare Lindås kommune i sak 31/99 den 24.02.1999 til Svein Dahle med tilvising til vilkår i frådelingsløyve i sak 177/97. Hyttetomta vart godkjent frådelt i sak 177/97 av formannskapet/planutvalet. Hytta var opplyst å vere 140m2 BYA. Avløpsløyve til denne konkrete hytta vart gjeve i vedtaket av 24.02.1999 i pkt.3. Det er ikkje opplyst kvifor hytteeigedomen ikkje vart bebygd.

## Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over politisk vedtak i sak 21/2160 med saknr. 131/21, datert 01.09.2021, om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra og dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona, jf. pbl § 1-8, for oppføring av hytte i ein etasje med tilkomstveg over gbnr 58/10. Det er mottatt tilsvar frå ansvarleg søkjar.

## Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtaket i sak politisk vedtak i sak 21/2160 med saknr. 131/21, datert 01.09.2021, om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra og dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona etter pbl § 1-8 for oppføring av hytte i ein etasje med tilkomstveg over gbnr 58/10 er sendt ut den 13.09.2021. Klagen er mottatt innan klagefristen på 3 veker den 28.09.2021. Det er mottatt tilsvar frå ansvarleg søkjar den 20.10.2021.

## Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 10.11.2021, 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. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestsforvaltar.

## Planstatus

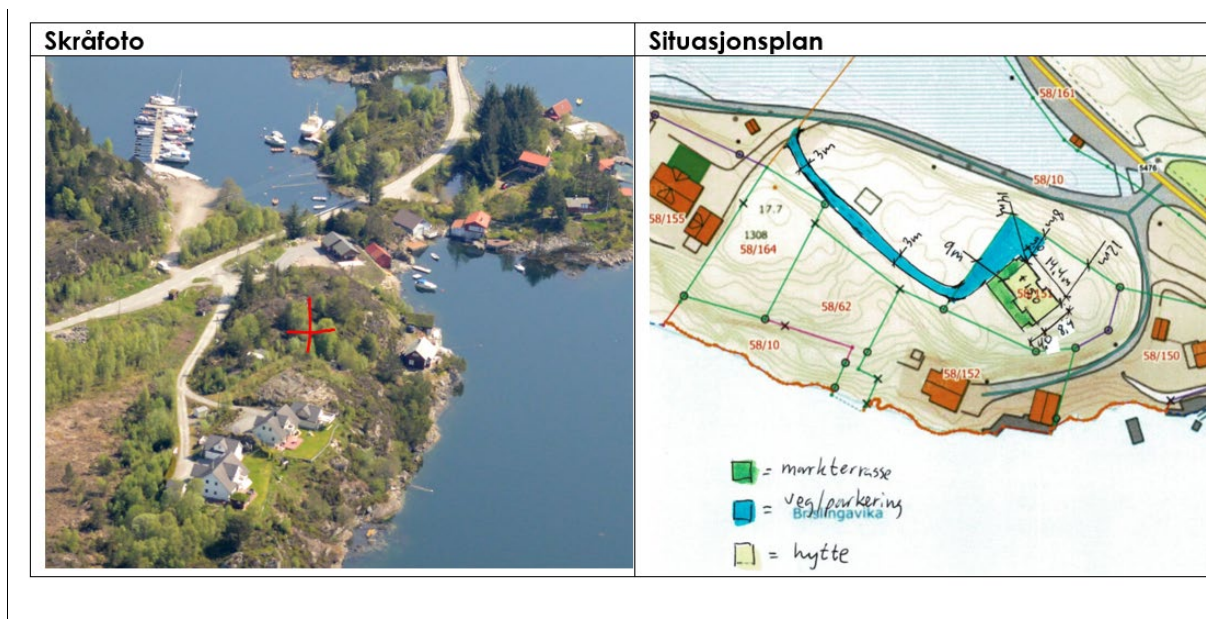
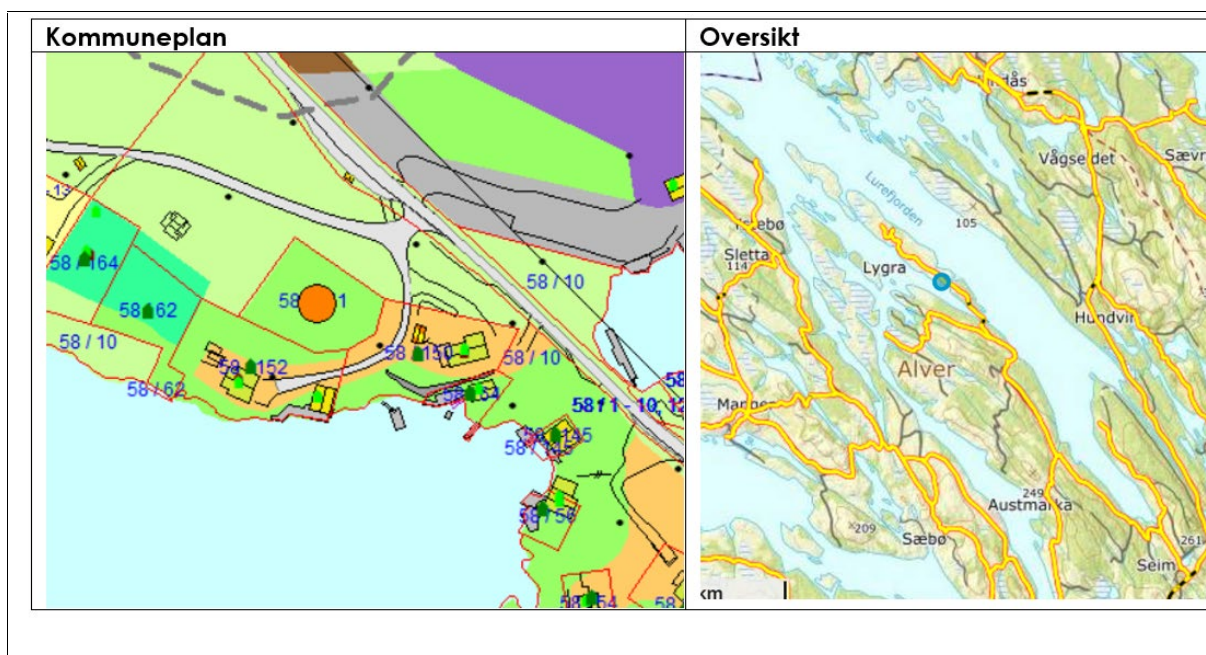
Eigedomen og tilkomstvegen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane,

Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som LNF.

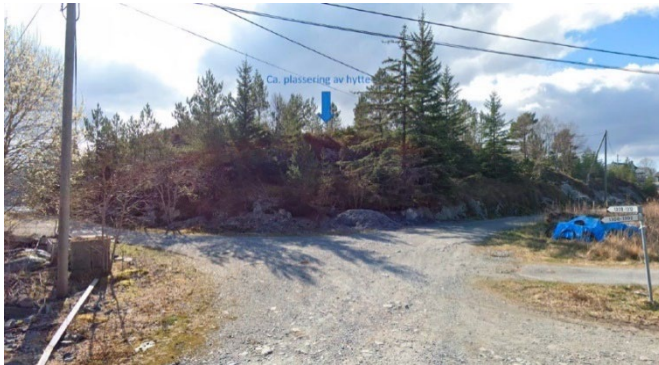
### Dispensasjon

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

### Kart/foto



Bilete lagt ved klagen – FV404 mot vest



Bilete lagt ved klagen – sett frå sjø



Fasade



### Uttale og vurdering frå annan styresmakt

Det er mottatt negativ uttale frå Vestland Fylkeskommune, datert 04.05.2021. Vidare opplys dei at dersom søkjar ikkje kan dokumentere avkøyringsløyve, så må det søkjast på nytt.

Det er mottatt negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland som fråråder dispensasjon, datert 13.04.2021. Det er mottatt positiv uttale frå plan- og analyse, dater 29.04.2021.

### Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

«Statsforvaltaren vil leggje til at området på sjøen har store friluftsiinteressar. Området ligg i landskapsområdet til den indre farleia, og landskap sett ifrå sjø er eit viktig planomsyn. Sjølv om det ligg ein fritidsbustad i forkant av omsøkt fritidsbustad, ligg han på ein heilt annan høgdekote. Det er uheldig landskapsmessig å bygge på toppane, slik ein har tenkt i denne saka.

Tidlegare Lindås kommune ligg i sone 2 i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Dispensasjonar skal unngåast i sentrale område der presset på arealet er stort. Vi vurderer at byggepresset for fritidsbustader ikkje er ubetydeleg i dette området og at det då er særleg viktig at dette arealføremålet vert handsama i overordna plan. Vi minner også om at avklaring av arealbruk i strandsona, uansett kva sone ein ligg i, skal skje gjennom planlegging og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar, jf. *Statlege planretningslinjer for ei differensiert strandsoneforvaltning langs sjøen*. I denne saka er det gjeve dispensasjon frå både LNF-formål og byggeforbodet i strandsona, sjølv om det i overordna plan er sett av fleire område i nærleiken til fritidsbustader. Vi kan ikkje sjå at det er ligg føre nokon særskilde grunnar for ein dispensasjon i denne saka, som ikkje kan gjera seg gjeldande i fleire like saker i nærleiken eller i kommunen elles. Ein dispensasjon kan føre til at det vert vanskeleg for kommunen å styre etter kommuneplanen. Vi viser til at kommuneplanen fastset ny arealbruk og er bindande for nye tiltak jf. pbl. § 11-6. Kommunedelplanen er såleis heilt sentral for forvaltninga av strandsona langs sjø.

Statsforvaltaren si vurdering er at omsyna bak både LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side i denne saka.

I tillegg kan vi heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er slik vi ser det då ikkje oppfylte. Statsforvaltaren klagar difor på Alver kommune sitt vedtak i møte 01.09.2021, saknr. 131/21.»

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Fritidsbustaden vil ikkje råke strandsona sidan tomte ikkje er plassert i direkte tilknytning til strandsona. Plassering og vegetasjon gjer at eigedomen ikkje er egna til verken landbruk eller friluftsføremål. Ein bygging på tomte vil gje tilkomst til høgdedraget.

Eigedomen vart oppretta med føremålet fritidsbustad. Det er bygd 4 hytter på området avset til fritidsbustad i kommunedelplanen. Hyttene har naust i LNF-område. Dei andre hyttene rundt Brusundet ligg også i LNF. Då eigedomen er den siste ubebygde tomte i Brusundet, vil ikkje andre kunne påberope seg dispensasjon som ledd i sakleg likebehandling.

Den negative fjernverknaden frå sjø vert dempa ved å ta vare på vegetasjon på eigedomen, flatt tak, naturlege farger på kledning og kotehøgde i terrenget. Vidare er det lokalkunnskapen som vert avgjerande i denne saka. Den lokale kunnskapen gjev rett bilde av omsøkt utbygging og dens påverknad for LNF-føremålet og strandsona.



Det vert vist til tilsvaret 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:

“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 byggeforbodet 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.

### Fordelar:

- Fordel for tiltakshavar å få nytta tomte si
- Det har ikkje komme merknader frå naboar

### Ulemper:

- Tiltaket er i strid med arealbruken i kommunedelplanen
- Tiltaket er i strid med strandsonevernet
- Bygging på tomte vil privatisera eit allment tilgjengeleg grøntareal med utsikt mot farleia
- Vestland fylkeskommune er kritisk til dispensasjon
- Statsforvaltaren i Vestland rår ifrå dispensasjon
- Godkjenning av dispensasjonssøknaden kan medføra uheldig presedens.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på Statsforvaltaren og fylkeskommunen sine uttalar.

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 administrasjonen si vurdering, ver omsyna bak strandsonevernet og LNF sett vesentleg til side ved godkjenning av dispensasjonssøknaden.

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.»

### **Vurdering av klagen frå Statsforvaltaren i Vestland**

Administrasjonen orienterer at dispensasjonsbestemmelsen pbl. §19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Målet er kunne forenkle bruken av denne unntaksbestemmelsen og kunne gi ein meir forutsigbar praktisering. Dispensasjon er framleis eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Da ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv, så skal dispensasjonen sin presedensverknad samt konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge vere ein del av vurderinga om vesentleg tilsidesetting.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene.

Kommunen «kan» velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon dersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilka må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som

mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Administrasjonen er einig i den argumentasjon som Statsforvaltaren fremjar i sin klage. Landskapsområdet til den indre farleia og landskap sett ifrå sjø er viktige planomsyn. Fritidsbustaden foran omsøkte fritidsbustad ligg på ein annan lavare høgdekvote. Det er byggepress for området. Arealforvaltning og handsaming av arealføremål skal finne stad i overordna plan og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar, særleg for strandsona. Tidlegare Lindås kommune ligg i sone 2 i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø og det skal unngås dispensasjonar i sentrale område. Det ligg også fleire område i nærleiken som er satt av til fritidsbustad.

Argument frå ansvarleg søkjar om at fritidsbustaden ikkje vil råke strandsona grunna dens plassering og vegetasjon samt at eigedomen er mindre egna til å vere del av LNF-føremålet, må etter administrasjonen sitt syn vurderast i overordna plan.

Det er administrasjonen si oppfatning at sjølv om eigedomen vart oppretta med føremålet fritidsbustad og det er gjeve dispensasjonar til fritidsbustader i Brusundet, så er tidspunktet riktig for å kunne sjå ein vidare utbygging i samanheng med ein planprosess. Vidare utbygging utan plan vil ikkje gje den heilskaplege vurderinga som både strandsona og LNF-føremålet har krav på. Gjev ein dispensasjon her, så kan andre i kommunen som ønskjer seg ein fritidsbustad i nærleiken av strandsona og i LNF-område. Dei kan påberope seg lik praksis for kommunen som heilheit. Ein dispensasjon i vår sak kan gje presedensverknader.

Vidare vil administrasjonen understreke at landskap sett ifrå sjø er eit viktig planomsyn og ein viktig verdi for strandsona. Strandsona skal i størst mogleg grad framstå som ubebygd. Vegetasjon på eigedomen, flatt tak, naturlege farger på kledning og kotehøgde i terrenget, vil ikkje kunne avdempe den negative verknaden fritidsbustaden får for strandsona og natur-friluftsliv. Lokalkunnskap kan difor ikkje tilleggst avgjerande vekt i vår sak.

Dei nasjonale og regionale interesser gjer seg gjeldande med stor tyngde i vår sak. Bygging på tomte vil privatisere eit allment tilgjengeleg grøntareal med utsikt mot farleia. Hytta vil virke privatiserande på eit urørt område og vil vere godt synleg også frå sjø.

I tillegg er Fylkesvegen er svært smal på strekninga med kun eit køyrefelt og det er etablert uheldige og lite trafikksikre avkøyrslar. Ein reguleringsprosess på eit overordna nivå vil kunne bidra til å avklare kor utbygging er ønsket og betre trafikksituasjonen.

Omsynet bak LNF-føremålet og byggeforbodet i 100-metersbeltet mot sjø, vert vesentleg tilsidesett. Når kravet om vesentleg tilsidesetting er oppfylt, er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått. Når det ikkje vert gjeve

dispensasjon, vert søknad om oppføring av tiltak avslått.

Dersom APM i dispensasjonsvurderinga finn at dei nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene.

## Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det 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 grunngevast, 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 vidare sendt 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:**

20.10.2021	Uttale til klage frå Statsforvaltaren i Vestland vedr. vedtak om dispensasjon - gbnr 58/151 Lygren indre	1628734
20.10.2021	Plankart Brusundet	1628736
29.09.2021	Klage på dispensasjon for fritidsbustad - Alver - gbnr 58/151 Lygre Indre	1619430
01.09.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 58/151 Lygren indre	1599362
04.03.2021	Søknad om tillatelse i ett trinn - fritidsbolig - gbnr 58/151 Lygren indre	1522546
04.03.2021	Søknad om dispensasjon	1522548
04.03.2021	Situasjonsplan - Profillinjer-px-eige.pdf	1522552
04.03.2021	Situasjonsplan - Innmxl-Pdf-f-Koordinater-plasseri[esh].pdf	1522553
04.03.2021	Avkjørselsplan	1522554
04.03.2021	Tegning Ny Fasade	1522555
04.03.2021	Tegning Ny Plan -Plantegning-revidert[9gp].pdf	1522556
04.03.2021	Tegning Nytt Snitt - Snitt-.pdf	1522557
04.03.2021	Skjøte Gbnr 58/151	1522570
04.03.2021	Beregning av utnytting.pdf	1522568
08.07.2021	Klage på avslag - søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen og frå byggjeforbodet i strandsona - gbnr 58/151 Lygre indre	1588362
08.07.2021	Kvittering for vegkryss	1588364
08.07.2021	Førehandstilsegn veg	1588365
08.07.2021	Løyve fritidsbolig 99	1588366
17.06.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for fritidsbustad - gbnr 58/151 Lygre indre	1575591
07.05.2021	Uttale frå plan og analyse til dispensasjonssak - gbnr 58/151 Lygra indre	1555869
05.05.2021	Uttale - gbnr 58/151 Lygre indre - fritidsbustad - dispensasjon	1554042
05.05.2021	Uttale - Dispensasjon - Fritidsbustad - Fv. 5476 Lurevegen - gbnr 58 /151 Lygre indre	1554040

**Arkiv:** <arkivID><jplID> FA-K40  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 25.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
171/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

## **Ny forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort i Alver kommune.**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

**Framlegg til ny forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort i Alver kommune vert lagt ut på høyring slik den ligg føre.**

**Høyringsfrist vert sett til 15.januar 2022.**

**Forskrifta har heimel i Forskrift om forvaltning av hjortevilt §§ 5 og 6.**

### **Politisk handsaming**

Utval for areal, plan og miljø (APM) skal vedta å senda forskrifta på høyring. Etter høyringsrunde skal APM gje innstilling til kommunestyret (KS), som gjer endeleg vedtak.

### **Bakgrunn**

Alver kommunestyret vedtok 09.06.2021 nye kommunale mål for forvaltning av hjort, samt fokusområde/tiltak for å oppfylla målsettinga.

Kommunestyret kom med eit tilleggspunkt til den kommunale målsetting, der administrasjonen vart beden om å setja i verk ekstraordinære kortsiktige tiltak grunna dei omfattande skadane av hjort fleire stader i kommunen.

Desse tiltaka skulle ha som føremål å bringa bestanden raskt ned til eit meir normalt nivå. Kommunestyret har vidare bede om at det vert laga ny forskrift for minsteareal for hjort i Alver kommune. Minstearealet skal tilpassast hjortestamma i dei ulike geografiske områda.

Ei forskriftsendring må vedtakast av Alver kommunestyre innan 15. mars 2022 for at den skal vera gjeldande for jaktseasonen 2022. Forskrifta vil erstatta Forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort vedtatt av kommunestyret den 25.06.2020.

### **Tidsplan**

#### **APM 8.12. 2021:**

Forslag til ny lokal forskrift for minsteareal for hjort i Alver kommune vert lagt fram til politisk handsaming i Utval for Areal, plan og miljø, med framlegg om å senda forslaget ut på høyring.

#### **Høyringsperiode: 10.12.2021 -15.01.2022:**

For å få eit godt kunnskapsgrunnlag og sikra att rettshavarar og andre vert inkludert og høyrte, vert forslaget om

nytt minsteareal for hjort sendt på høyring, med invitasjon til å koma med innspel.

Utkast til ny forskrift vil verta sendt på høyring til alle hjortevald leiar i Alver kommune, til dei lokale bondelaga, Nordhordland skogeigarlag, Nordhordland Jakt og Fiskelag og Nordhordland Naturvernforbund. Frist for uttale/innspel er 5 veker.

Vald leiar er grunneigarane sin representant i hjorteviltforvaltninga. Vi vil be om at vald leiar gjer grunneigarane sine kjent med at saka er på høyring og at valda samlar eventuelle innspel frå grunneigarane i ein felles uttale frå valdet.

Når høyringsfristen er ute vil administrasjonen gå igjennom innkomne uttalar og innspel og vurdere saka på nytt før saka vert lagt fram for politisk handsaming.

Det er motteke innspel frå mjølkeprodusentane i Nordangerkrinsen på Radøy v/Hogne Straume i e-post datert 05.11.2021. Innspelet vert handsama samla med andre innspel som kjem inn i høyringsperioden.

#### **AMP: 09.02.2022:**

Areal, plan og miljø gjev tilråding til kommunestyret om ny forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort i Alver kommune.

#### **KS 24.02.2022:**

Forslag til forskrift vert lagt fram for Alver kommunestyre for endeleg vedtak.

#### **Saksopplysningar:**

Målsetting for forvaltning av hjort har hovudfokus på å skapa ein berekraftig og dynamisk populasjon av hjort som er tilpassa lokalt leveområde og landskap. Uttaket av hjort skal leggja til rette for naturleg aldersstruktur og einsarta kjønnsamansetting i bestanden, forbetra brunstdynamikk, reproduksjon og kroppsvekt. Uttaket skal gjennomførast slik:

- Bestandsstorleiken skal ikkje føre til vesentlege beiteskadar på skogsareal.
- Beitetrykket av hjort i lokale gras- og beiteområde skal ikkje vera til hinder for eit økonomisk drivverdig jordbruk.
- Populasjonen av hjort skal ikkje redusere naturen sin produktivitet og/ eller mangfald på kort eller lang sikt.

#### **Vurdering**

Det er ei politisk bestilling å leggja fram ei sak om reduksjon av minstearealet for hjort, men administrasjonen har ikkje noko fagleg eller teoretisk belegg som underbyggjer at dette er det rette tiltaket å setja i verk.

Det er enno for tidleg å vurdere effekten på den levande hjortebestanden av det høge uttak i sesong 2020 og reduksjons- og demografisk forbetrande avskytings prosjektet i sesong 2021. Jakt sesongen 2021 er ikkje avslutta og resultatata frå tannsnitts- og kohort analyse prosjektet vil ikkje ligga føre før ut på vinteren.

Resultatet frå «tannsnitts- og kohort analyse prosjekt» skal hjelpa oss å fastlegga bestanden sin alders- og kjønnsmessige samansetning og gje eit estimat over bestandsstorleik. Desse resultatata skal brukast til å kalibrera avskytingsplanen for sesongen 2022, i relasjon til uttaket i sesong 2021. Vidare skal den brukast i den teoretiske framskrivinga av alder- og kjønnsstrukturen i den levande bestand for å sikre oppfylling av målsettinga.

Administrasjonen tilrår likevel reduksjon av minsteareal for hjort for å skape fleksibilitet og klargjere til eit eventuelt auka uttak i 2022 avhengig av dei nemnte resultatata. Det vert tilrådt å halda fast på eit differensiert minsteareal med 5 ulike storleikar som i stor grad føl dei gamle kommunegrensene og er knytt opp mot gardsnumra. Administrasjon viser til at ein har brukt 50% regelen i serdeles stort omfang ved tildeling av løyver i jakt sesong 2021 i gamle Radøy og Lindås kommune.

	1 - 10 % Reduksjon av minsteareal	11 - 20 % Reduksjon av minsteareal	21 - 30 % Reduksjon av minsteareal	31 - 40 % Reduksjon av minsteareal	41 - 50 % Reduksjon av minsteareal
Hjortevald - Radøy - %	0	16	0	16	47
Hjortevald - Lindås - %	5	19	7	7	30
Hjortevald - Meland - %	10	0	10	0	0

Dette er gjort på bakgrunn av ulikheiter i artens levevilkår i kommunen, den lokale bestandsstørrelsen og utvikling av skade på landbruket. Ved eit redusert minsteareal og potensielt fleire løyver skal det samstundes sikrast at reduksjonen i hjortepopulasjonen blir berekraftig og ikkje blir ein rein tall messig nedslakting med einseitig fokus på totaluttaket sin storleik. Ei endring i minsteareal må gjerast i kombinasjon med endring i samansetting av uttaket. Administrasjon viser og til at fråvik frå det fastsette minsteareal med inntil 50% gjeld både minking og auking.

Kraftig reduksjon i minsteareal kan samstundes føra til at grunneigarar ynskjer å bryta ut av større vald og etablere sitt eige vesle vald, noko som kan gjera det vanskeleg å utøve ei fornuftig viltforvaltning. Sjølv om minstearealet formelt sett vert redusert så er det ikkje automatikk i at ein kan opprette sine eigne minivald viss ein har tilstrekkeleg teljande areal. Dette fordi kommunen skal godkjenne alle nye vald eller endringar i eksisterande vald jf. § 11 i «Forskrift om forvaltning av hjortevilt».

### Framlegg og vurdering av nytt minsteareal for hjort i Alver kommune:

Tidlegare Radøy kommune har delt minsteareal med 350 daa/dyr nord i kommunen inkludert Toska og Marøy og 600 daa sør i kommunen. Områda Straume/ Nordanger nord på Radøy vart utpeikt i sesong 2021 som eit prøveområde for auka avskyting. Dette vart vidareført frå administrasjonen si side ved at 47% av hjortevalda på Radøy i sesong 2021 har fått reduksjon av minsteareal med 41-50%. I 79% av hjortevalda er 50% regelen brukt til redusera minsteareal i større eller mindre omfang. I sesong 2021 vart det aktivt tildelt løyver pr 233 daa i områda med minsteareal på 350daa og aktivt tildelt løyver pr 635daa i områda med minsteareal på 600 daa.

Rådmannen sitt forslag til nytt minsteareal for Radøy i Alver kommune er 250 daa frå og med søre Radøy og Askeland vald og nordover. Sørrom Søre Radøy og Askeland vert minstearealet fasthalde på 600 daa.

Tidlegare Lindås kommune har hatt minsteareal på 500 daa. I sesong 2021 vart det aktivt tildelt løyver pr 440daa i områda. 30% av hjortevalda i områda har i sesong 2021 fått reduksjon av minsteareal med 41-50%. I 63% av hjortevalda er det brukt 50% regelen til reduksjon av minsteareal i større eller mindre omfang.

Rådmannen tilrår 400 daa som minsteareal.

Tidlegare Meland kommune har hatt minsteareal på 400 daa på Holsnøy og Flatøy. Valda i Meland har felles bestandsplanområde med fleirårig forvaltningsplan med utløp 2021. Bestandsplanområdet har ein årskvote på 152 dyr, eller om lag 500 daa for eit løyve.

Rådmannen rår til at minstearealet vert uendra på 400 daa for dei aktuelle valda. Det vert vurdert at områda har stort handlingsrom med noverande minsteareal. Innafor det gjeldande minsteareal er det moglegheit for å heve uttaket med rundt 35 dyr utan bruk av 50% regelen.

### Framlegg til nytt minsteareal for godkjenning av vald og grunnlag for fordeling av fellingskvote går fram av tabellen under:

	Gardsnummer	Noverande minsteareal	Nytt minsteareal
Radøy med Toska og Marøy	414-479 og 490-502	350 daa	250 daa
Radøy, sørrom Søre Radøy grunneigarlag og Askeland til og med Alverstraumen	130-134 og 480-489	600 daa	600 daa



Gamle Lindås kommune, forutan Alverstraumen	4-248	500 daa	400 daa
Gamle Meland kommune med Flatøy	1 og 304-357	400 daa	400 daa
Resten av kommunen		1000 daa	1000 daa

**Vedlegg i saken:**

29.11.2021

Forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve - endra 2021

1650329

**Arkiv:**

<arkivID><jplD>  
PlanID-1263201802,  
Plannavn-  
Områderegulering  
Ostereidet, Komnr-  
1263, FA-L12, GBNR-  
233/71, GBNR-  
234/68, GBNR-  
233/51, GBNR-233/69

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:**

17.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
172/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021
	Alver kommunestyre	

## Områdeplan for Ostereidet PlanID 1263-201802, 2.gongs handsaming

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alver kommunestyre godkjenner Områdeplan for Ostereidet med planID 1263-201802. Gjeldande plandokument er føresegn og plankart datert hhv 08.07.2021 og 05.07.2021.

Vedtaket har heimel etter plan- og bygningslova § 12-12.

### Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

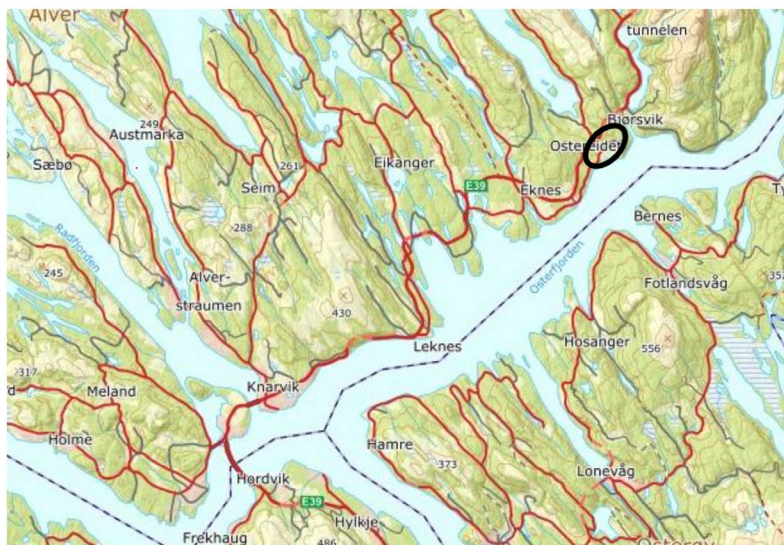
### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Planområdet ligg langs Osterfjorden og dagens E39, ca. 18 km nordaust for Knarvik sentrum.

Områdeplanen omfattar dei meste sentrale delane av Ostereidet og planområdet er totalt på ca 350 dekar.

Ostereidet er eitt av lokalsentera i Alver kommune.



Hovudføremålet med områdereguleringsplanen er å legge til rette for god stadsutvikling på Ostereidet, både ved senter- og skule-, idretts-, barnehage- og kyrkjeområdet. Det skal og etablerast ei trafikksikker samanbinding for mjuke trafikantar mellom desse to hovudområda.

I senterområdet viser planen strukturering av funksjonane, flytting av kollektivterminal, auka næringsareal, bustader og utbetring av avkøyrsløse frå E39. Ved skule-, idretts- barnehage- og kyrkjeområdet vert det lagt til rette for ny idrettshall og parkeringsplassar i tilknytning til denne. Kollektivområdet ved skulane vert forbetra og vegsystemet meir trafikksikkert. I tillegg vert det opna for utviding av barnehagen, og barne- og ungdomsskulen også dersom det vert behov for dette i framtida.

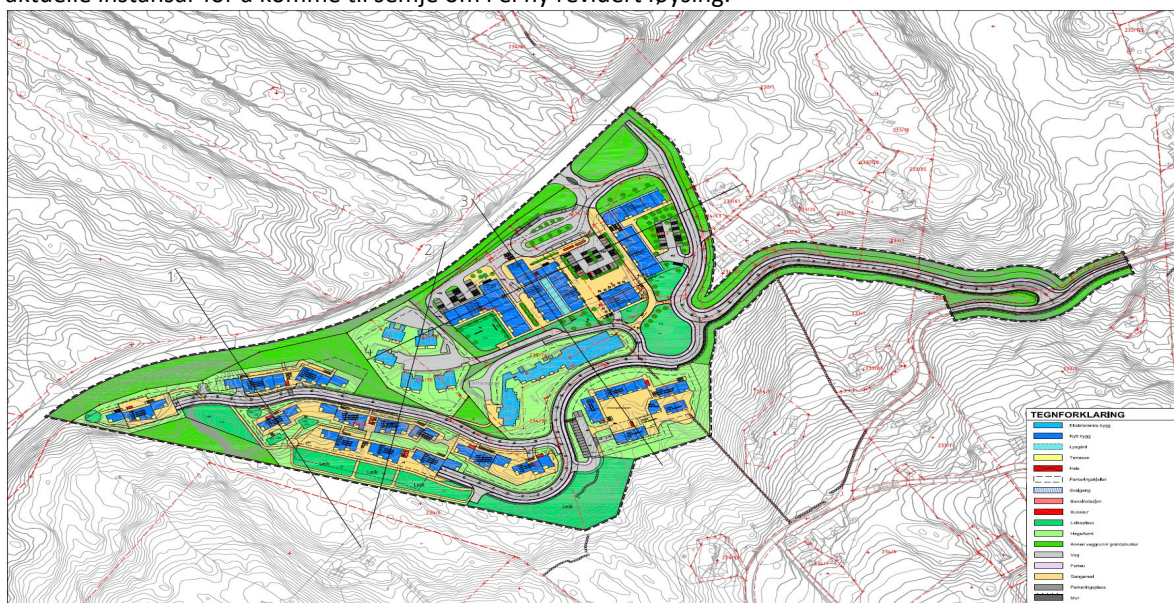
Planmaterialet er utarbeidd av Multiconsult på vegne av Alver kommune.

### Planprosess

Utarbeiding av områdeplan for Ostereidet har vore ein lang og omfattande planprosess.

Det opphavlege planarbeidet for områderegulering for Ostereidet sentrum var eit offentlig/privat samarbeid og omfatta senterområdet ved E39(del I). ABO plan og arkitektur var konsulent for arbeidet.

Planarbeidet vart starta opp i 2015 og planforslag var på offentlig ettersyn hausten 2016. Det vart varsla motsegn til planframlegget av Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland knytt til vegløyning, handelsareal og tal bustader. På bakgrunn av dette har det vore ein dialogprosess med dei aktuelle instansar for å komme til semje om i ei ny revidert løysing.



*Illustrasjonsplan for planframlegget for Ostereidet sentrum (del 1) 2016*

Lindås kommune ønska å starte opp områderegulering for skule-, barnehage-, idrett-, og kyrkjeområde (del II) og vurderte det då som føremålstenleg å gjennomføre områdereguleringa av Ostereidet som ein felles planprosess for del I og del II.

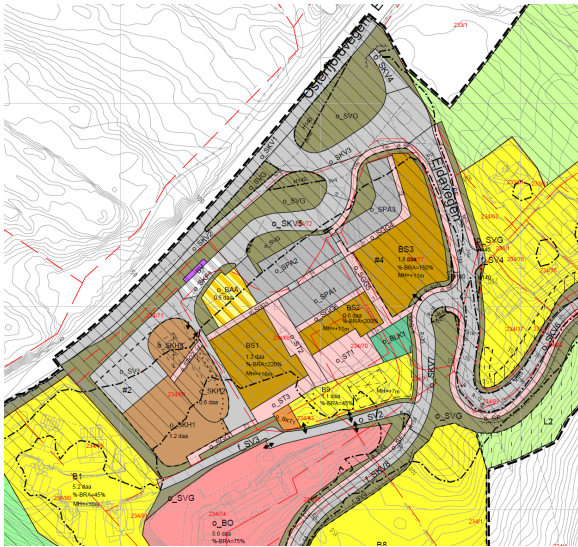
I januar 2018 vart det varsla oppstart av ein felles områderegulering for Ostereidet.

For del II var hovudformål å få fram plangrunnlag for ny idrettshall og andre plantema er avgrensa.

Planframlegget for del I og del II har vore på tre høyringsrundar.

- Områdeplan for Ostereidet låg ute til 1.gongs høyring og offentlig ettersyn i perioden 04.06.19 - 30.07.19.

Statens vegvesen fremja motsegn til planframlegget knytt til vegløyning og trafikktryggleik. Fylkesmannen si vurdering var at planframlegget måtte bli betre på universell utforming, støy og plankrav.



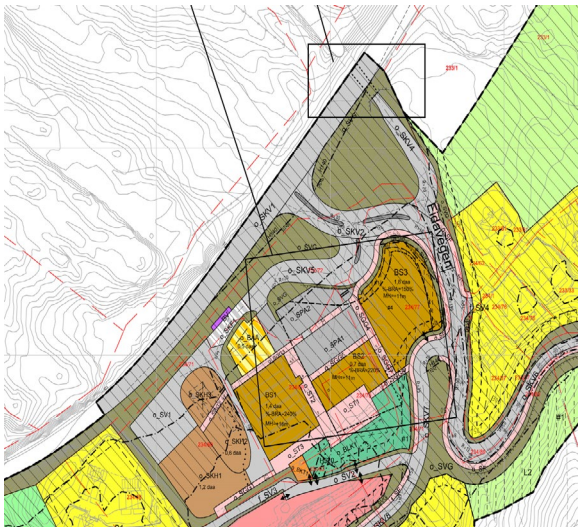
Planframlegg til 1.gongs høyring(04.06.19 - 30.07.19.)

Administrasjon endra planframlegget i tett dialog med SVV, Vfk og Statsforvaltar.

- Revidert planframlegg for Ostereidet områdeplan vart sendt på avgrensa høyring i perioden 06.07.20 - 11.09.20.

Etter denne avgrensa høyringa sto det att nokre endringar som måtte på plass før SVV formelt ville trekke motsegna.

- Nytt revidert planframlegg for Ostereidet områdeplan var på ny avgrensa høyring i perioden 02.02.21 - tre veker etter mottatt brev. Motsegn vart trekt av SVV i brev 20.09.2021, sjå vedlegg 22.



Kartet syner revidert planframlegg til 2.gongs handsaming i Alver kommunestyre 16.12.2021

### Motsegn og merknader til planframlegget

Hovudfokus i planarbeidet etter 1.gongs høyring i 2019 har vore å endre planen slik at motsegn frå Statens vegvesen vart trekt og planen kunne bli vedteke. Sjå vedlegg 21; Samordna uttale med motsegn.

Motsegn frå Statens vegvesen:

- Utforming av høgresvingefelt frå E39.
- Rekkefølgekravet om bygging av høgresvingefelt og kryssutbetring.
- Rekkefølgekravet om fortau langs fv. 393.
- Byggjegrænse mot E39 og fv. 393.

*Rådmannen si endring av planframlegget: Ny kryssløysing med E39 er utforma i tett dialog med SVV. Fleire løysingar har vore utarbeida og vurdert. Løysinga som no ligg i planframlegget er godteke av SVV.*

*Rekkefølgekrava er endra og byggegrenser er lagt inn i plankartet.*

Dialogpunkt frå Statsforvaltaren:

- Støy, byggeområda langs E39 ligg i gul støysone. Området bør enten ha plankrav, eller så må det visast at det er mogleg å støyskjerm uteopphaldsareal tilstrekkeleg.
- Universell utforming, det er ikkje sett krav om universell utforming av bustader. Område for offentleg og privat tenesteyting (T3) i kommuneplanen er redusert til fordel for bustader. Her vert det argumentert med at ein i framtida legg opp til at folk skal bu lengre heime. Det er då enda viktigare med universelt utforma bustader.
- Plankrav frå første bueining, elles bør ein ta stilling til tal bueiningar og plassering av veger og leikeareal i områdeplanen.

*Rådmannen si endring av planframlegget: Støyskjerm er lagt inn i plankartet langs E39 og krav til utforming av bustader i gul støysone er skjerp. Det er sett krav om at 50% av bustadane skal vera universelt tilgjengelege. Plankrav i B2 og B3 etter fleire enn 2 bueingar.*

Nokre hovudtema i merknader frå private:

Naboar i B2:

- Utbetring av Eidavegen fører til støy og inngrep på eksisterande bustadeigedommar
- Bygg i BS3 er sjenerande for naboane og ikkje tilpassa landlege omgjevnader, ber om at høgda vert redusert til 3 etasjer.

*Adm. si vurdering; Ostereidet er sett definert som lokalsenter i Alver. Byggeområda vil styrke senterområdet. Det ligg krav om nedtrapping av bygg i BS3 mot naboane og at det skal utarbeidast sol-skuggevurdering i byggesak.*

Grunneigar gbnr. 234/5, Sjur Eide:

- Etterlyser dialog med kommunen, talet på bustadar er redusert og gjennomføring ikkje realistisk, ønskjer endra rekkefølgekrav.

*Adm. si vurdering; Rekkefølgekrava er ikkje lempa pga motsegn frå Statens vegvesen. Endring av veg har gjort areal avsett til bustad mindre. Nytt framlegg er drøfta med grunneigar som er nøgd når det gjeld utnytting og disponering av føremål.*

Grunneigar gbnr 234/68,70,77, Tommy Gulbrandsøy:

- Planframlegget har strenge rekkefølgekrav, ønskjer å bygge på eksisterande bygg utan at rekkefølgekrava slår inn.
- Ønskjer at o\_SGG4 vert teke bort siden den splitter utbyggingsområdet BS3.

*Adm. si vurdering; Rekkefølgekrava er ikkje lempa pga motsegn frå Statens vegvesen. o\_SGG4 er teke bort.*

Innkomne merknader til høyringar i planprosessen er oppsummert og kommentert i kap. 12 i planomtalen som ligg ved saka.

### **Oppsummering av endringar i planframlegget etter 1.gongs høyring**

Det er gjort ein del endringar i planframlegget etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Dei største endringane er knytt til utforming av kryss med E39. Endringar i kryssutforminga har ført med seg fleire endringar i sentrumsområdet.

I oversikta nedanfor er dei viktigaste endringane i planen lista opp:

- Utforming av kryss frå E39 til Ostereidet, endra i dialog med Statens vegvesen.
- Endring av kryssutforming har redusert areal til overflateparkering ved BS3.
- Parkeringskjellar under BS3 er utvida til o\_SPA1, o\_SPA2, o\_ST1 og BS2, for å kompensera for redusert parkering på bakken.
- Bustadfeltet B9 er teke ut av planen for å sikra utsikt og forholda på torget, samt utvide leikeplass o\_BLK1. BS1-BS3 er justert opp i areal for å kompensera for redusert utbyggingsareal. Endringa er gjort etter innspel frå adm. i dialog med grunneigar.
- Det er lagt inn støyskjerm langs E39 nord for f\_GF1 etter krav frå Statsforvaltaeren
- LNFR-spreidd bustadtomter gnr 233, bnr 151 og 152.
- Endra rekkjefølgjekrav; alle nye bueingar og tiltak som gjev trafikkauke (unntatt idrettshall)(bruksløyve)kryss med E39 med tilliggande vegar, krav frå SVV.
- Endra rekkjefølgjekrav; alle nye bueiningar og tiltak som gjev trafikkauke (igangsettingsløyve): o\_SKV6 (fylkeskommunal del av Eidavegen), etter krav frå SVV.
- Det er lagt inn nye byggegrensar langs E39 og dei fylkeskommunale vegane på byggeformål og LNF spreidd, krav frå SVV.
- Alle vegar som skal utbetrast har fått Mellombels rigg- og anleggsområde langs vegen, unntatt på samferdsleformål, krav frå SVV.
- Nytt krav om sol- og skuggeanalyser ved bygging i BS3, for å kunne vurdere konsekvensane for naboar i B2.
- Nytt punkt med krav om 50% tilgjengelege bueiningar, krav frå Statsforvaltar
- Skjerping av støykrav for uteopphaldsareal og krav til bustadane i gul støysone,

krav frå Statsforvaltar.

Oversikt over alle endringane som er gjort i føresegnene og plankartet går fram av vedlegg

4. endringsskjema etter høyring.

### **Skildring av planframlegget**

Planforslaget legg til rette for utbygging av bustadar, næringsbygg, utbetra tilhøve for mjuke trafikantar og møteplassar, samt ny idrettshall. Planen legg i hovudtrekk opp til utbygging kring senterområdet. Dagens senter er føreslått fortetta med auka del bustader og næring. Aust i planområdet på skuletomten er det parallelt med planprosjektet utgreia ulike alternativ for plassering av ny idrettshall. Formålet o\_BU opnar opp for dette.

### **Fleirbrukshall og utvikling av skule-barnehageområdet**

Idrettshallen, tilhøyrande parkeringsareal og utbetring av veg med tilhøyrande fortau fram til idrettshall skal inngå i føremålet o\_BU. Utnyttingsgraden for heile o\_BU, som også omfattar barne- og ungdomsskulen, er sett til 30% BRA. For å sikre framdrift for oppføring av den nye idrettshallen, er planen i dette området detaljert slik at ein skal kunne søkje om rammeløyve direkte gjennom områdeplanen, utan å gå om detaljregulering.

### **Bustadutvikling på Ostereidet**

Eit av punkta i motsegn fremma til planframlegget for del 1 i 2016 var at talet på bustader i planen var for høgt sett i samheng med m.a. skala på bygda og venta vekst i folkemengd. Talet på bueingar er no redusert frå 214 i planframlegget frå (2016) til at det er lagt til rette for inntil 134 nye bustader i planframlegget som no er til behandling.

Det er lagt til rette for variasjon i bustadtypar, i sentrumsområdet (BS1-BS3) vert det leiligheiter, medan det i bustadområda sør og vest for sentrum (B4-B8) er opna opp for einebustader, tomannsbustader, rekkjehus og konsentrerte småhus.

Følgande plandokument er utarbeidd:

- Plankart
- Føresegner
- Planomtale
- Illustrasjonsplan for senterområdet
- ROS-analyse
- Skredfarevurdering med tilhøyrande faresonekart for skred
- Støyrapport
- Vurdering etter naturmangfoldloven
- VA-rammeplan

- Idémyldringskart frå idéverkstad juni 2018
- Tekniske vegteikningar

Meir utfyllande skildring av planframlegget ligg i vedlegg 20. Sak 1.gangs handsaming av områdeplan for Ostereidet.

### **Universell tilgjenge**

Det er lagt opp eit godt, universelt utforma bevegelseslinesystem i og i tilknytning til senterområdet. Sjå meir under kap. 8.11 i planomtalen. Det er også lagt inn eit snarvegssystem i tilknytning til «senterplatået». Fleire av snarvegane er ikkje universelt utforma.

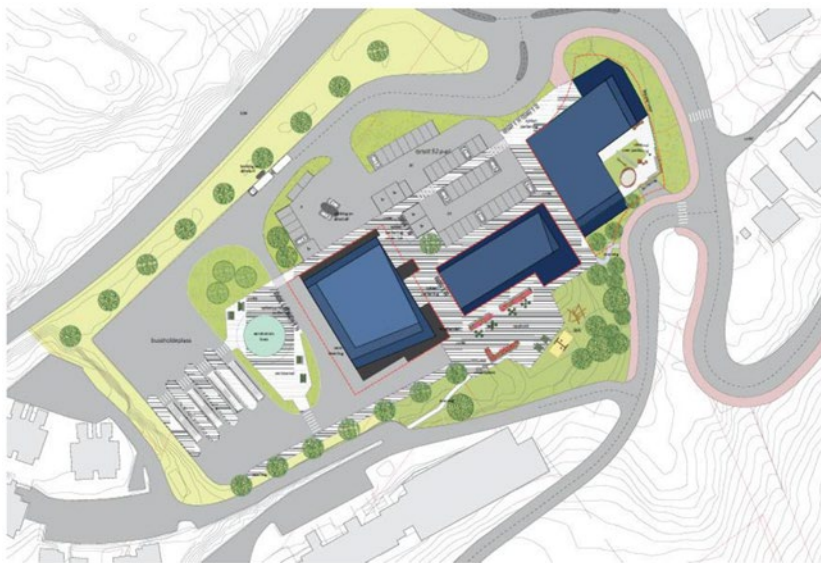
Fortau langs den kommunale delen av Eidavegen har stigningsnivå innanfor kravet for universell utforming, men nytt fortau frå krysset der den kommunale delen av Eidavegen går over i fv. 393 Eidavegen, er stigningsforholdet tidvis for bratt.

Det er stilt krav om at felles og offentlege uteopphaldsareal skal ha universell tilgjenge. Etter 1. gongs høyring er det lagt inn krav om at 50 % av dei nye bustadane skal vera universelt tilgjengelege.

### **Mobilitet og folkehelse**

Planframlegget legg opp til gode løysingar for mjuke trafikantar innanfor planområdet. Fortau langs Eidavegen er eit svært viktig tiltak for å få ei trygg sammanbinding av sentrumsområdet og skuleområdet. Ved skuleområdet er det lagt inn ei ny løysing for busshaldeplass der dagens løysing vert stramma opp og tilhøva for mjuke trafikantar vert trygga.

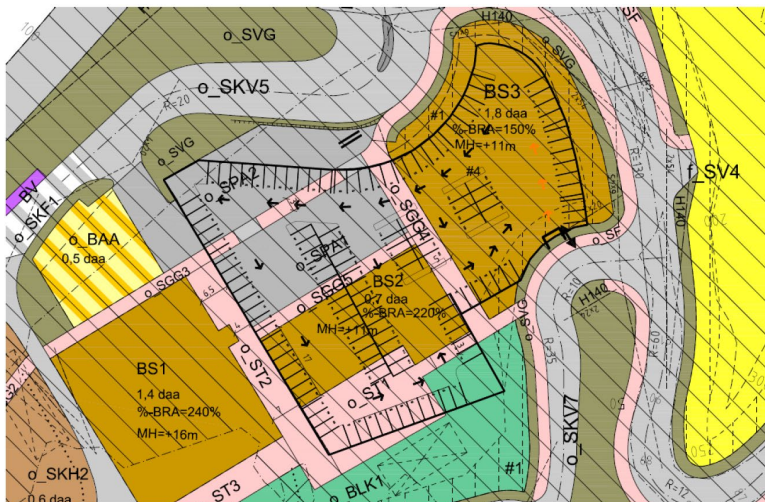
I sentrumsområdet er det fortau mellom alle utbyggingsfelt, dette er ei stor oppgradering i høve til dagens situasjon. Torget o\_ST11 og leikeplassen o\_BLK1 har fått ei skjerma plassering sør i sentrum med flott utsikt utover Osterfjorden. Planen legg til rette for varierte bustadtypar, bredde i tilbod, gode møteplassar og tilrettelegging for mjuke trafikantar; alle viktige tiltak for folkehelsa.



Figur 8-12 Utklipp av illustrasjonsplan. III.: Multiconsult Norge As

### **Parkering i sentrum**

I senterområdet er det lagt opp til parkering i dagen ut mot E39, i tillegg til parkeringsanlegg under delar av sentrum. Parkeringsanlegget kan nyttast til parkering for sentrumsformåla, inklusiv bustader, samt innfartsparkering. Endring av kryss med E39 etter 1. gongs høyring har redusert areal til overflateparkering, meir parkering er lagt under bakken i sentrumsområdet. Dette er gjort i samråd med grunneigar.



Figur 8-7 Sentrum med parkeringsplassane SPA1 og 2, samt utkast til mogleg parkeringslysing i parkeringsanlegg.

### Plankrav

Områdeplanen opnar for at utbygging kan ga rett på byggesøknad utan detaljregulering. Det vert difor i planen stilt fleire krav til byggesakshandsaming enn det som er normalt i ein områdereguleringsplan.

I B8 at det er stilt plankrav, og for B2 og B3 er det plankrav ved bygging av fleire enn 2 bueiningar.

### Støy

Handsaming av støy er eit tema statsforvaltaren meinte ikkje var godt nok løyst i planframlegget. Ein del av eksisterande og framtidig bustadområde ligg innanfor gul støyzone. Det er no lagt inn støyskjerm i plankartet langs E39 for å skjermte uteopphaldsareal for bustadane i B4-B7 etter krav frå Statsforvaltaren.

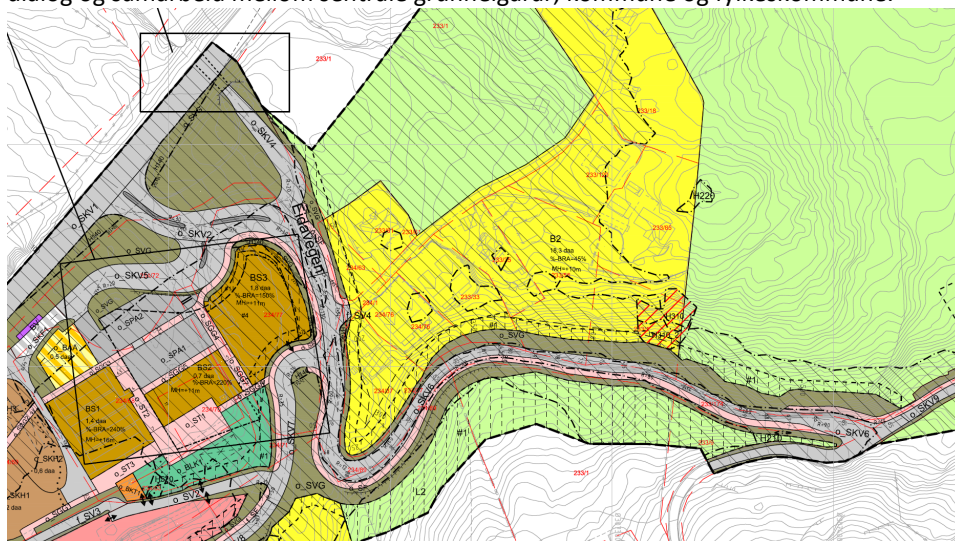
Det er krav i føresegnene at minimum 50 % av rom med støyfølsom bruksformål i kvar bueining skal ha vindauge mot stille side og at leilighetene skal være gjennomgåande med minst eitt soverom mot stille side. For uteopphaldsareala er det krav om at støyen ikkje skal overskride 55dB.

### Rekkjeflgjekrav, økonomi og gjennomføring

Planen inneheld offentleg areal til veg, torg, fortau i sentrumsområdet. Desse føremåla kan ha ei økonomisk påverknad for kommunen ved overtaking, drift og vedlikehald.

Det er knytt rekkjefølgjekrav til bygging av nytt kryss med E 39 og utbetring av Eidavegen med fortau. Det er berre fleirbrukshallen ved skulen som kan byggast fr nytt kryss med E39 er bygd, medan all utbygging innanfor planområdet som fører til meir trafikk har utbetring av Eidavegen som rekkjefølgjekrav.

Det vil kreva til dels store investeringar fr området kan utviklast. Gjennomføring av planen forutsett god dialog og samarbeid mellom sentrale grunneigarar, kommune og fylkeskommune.



### Oppsummering



Områdeplanen gjev gode rammer for vidare utvikling av Ostereidet til eit attraktivt lokalsenter i Alver kommune. Den legg til rette for at senterområdet ved E 39 kan vidareutviklast til eit sentrum med mange ulike tilbod innan handel, service, kontor og bustad.

Det vert lagt rette for eit meir variert bustadtilbod, med leiligheiter i sentrum og småhus sør og vest for sentrum. Tilrettelegginga for mjuke trafikantar vert styrka, torg og grønne lunger vert etablert mot den storslåtte utsikta utover Osterfjorden.

Planen legg til rette for nytt idrettsbygg i skuleområdet og ei meir trafikksikker løysing for busshaldeplassen ved skulen.

Utbetring av kryss med E39 og tilrettelegging for mjuke trafikantar langs Eidavegen(fv 5456) er to viktige infrastrukturtiltak i planen. Fortauet langs Eidavegen er særskild viktig for å få eit trafikksikkert samband mellom skule – og sentrumsområdet. Utbetring av kryss med E39 er ein premiss frå Statens vegvesen for vidare vekst og utvikling av Ostereidet.

### Tilråding

Planforslaget legg eit godt grunnlag for å utvikle Ostereidet til eit levande og attraktivt lokalsenter. Rådmannen rår til at planforslaget vert vedteke i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

### Vedlegg i saken:

29.11.2021	1. Plankart_2021.07.05	1650817
29.11.2021	2. Føresegner_2021.07.08	1650818
29.11.2021	4. Endringsskjema etter høyring_2021.07.08	1650819
29.11.2021	5. Vegtegning C004	1650820
29.11.2021	6. Vegtegning C001_A	1650821
29.11.2021	8. Vegtegning_E39-Kryss	1650822
29.11.2021	7. Vegtegning C002_A	1650823
29.11.2021	9. Trafikktelling	1650824
29.11.2021	10. Idemyldringskart_21.12.20	1650825
29.11.2021	11. ROS-analyse_21.12.2020	1650826
29.11.2021	12. Illustrasjonsplan_21.12.2020	1650828
29.11.2021	3. Planrapport_2021.07.05	1650838
29.11.2021	13. Støyrapport_18.12.2020	1650839
29.11.2021	14. Vurdering_etter_naturmangfoldloven_18.12.2020	1650840
29.11.2021	15. Skredfarevurdering_18.12.2020	1650841
29.11.2021	17. Oversiktstegning veg	1650850
29.11.2021	18. Oversiktstegning kollektiv skule	1650851
29.11.2021	19. Normalprofil	1650852
28.11.2021	20. Sak 1. gangs handsaming av områdereguleringsplan for Ostereidet	1650854
28.11.2021	22. Svar på førespurnad om trekking av motsegn_20.09.2021	1650855
28.11.2021	21. Samordna uttale med motsegn_18.10.2019	1650856

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
PlanID-  
125620170004,  
Plannavn-  
Langelandskogen,  
Komnr-4631, GBNR-  
324/145, FA-L12

**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 25.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
173/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

**1 gongs handsaming - Offentleg ettersyn & høyring - Områderegeringsplan for Langelandskogen**  
**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til områderegeringsplan ut til offentleg ettersyn: Langelandskogen. PlanID 125620170004, vist på plankart sist datert 15.11.2021 , med tilhøyrande føresegner datert 15.10.2021».*

**Saksopplysningar:**

**Bakgrunn**

Alver kommune legg fram forslag til områderegeringsplan for Langelandskogen. Planarbeidet er forankra i Kommunedelplan for Meland (KDP- Meland).

Planområdet er ca. 269 daa og ligg nord for Frekhaug sentrum, i foten av turmålet Storeknappen. Det strekk seg frå Sagstadvegen i sør til Fossesjøen i nord. Planen omfattar jordbruksareal, eit tun, skogareal og utmark med nokre populære stiar som går opp mot Storeknappen. Aust for Rosslandsvegen (Fv. 564) er det inkludert naudsynt infrastruktur for å sikra ei god kryssing for mjuke trafikantar over fylkesvegen mellom planområdet og Frekhaug sentrum.



Bilete t.v. over viser planområde sort sirkel) si plassering i høve Frekhaug sentrum og Knarvik. Bilete t.h. planområde slik fastsett i KDP Meland 2016-2026.

Føremålet med planforslaget er å legge til rette for utvikling av Langelandskogen, med service- og tenesteytande funksjonar, bustadar og grøntstruktur. Langelandskogen, sentrum, Fossesjøen, Storeknappen og Sagstad skal gjennom tilrettelegging i områdereuleringsplanen koplast saman og styrka området sin tettstadsidentitet.

Planforslaget er utarbeida gjennom eit offentleg- privat samarbeid mellom tidlegare Meland og dagens Alver kommune og Vestland eigedom, der Multiconsult AS er plankonsulent.

### Planprosess og medverknad

Oppstart av planarbeidet vart varsla 12.12.2017, forslag til planprogram vart sendt

på høyring som del av varselet. Områdereuleringsplanen vart vurdert til å utløyse krav om konsekvensutgreiing på følgjande punkt:

- Plantiltaket er eit utviklingsprosjekt for eit by- og tettstadsområde, jf. § 6 a) vedlegg II, punkt 10 b).
- Funksjonar som det skal leggast til rette for vert i sum større enn 15.000 m<sup>2</sup>, jf. § 6 b) vedlegg I, punkt 24.
- Planarbeidet vil vurdere føremålsendring frå føremål avsett i kommuneplanens arealdel; Frå LNFR til byggjeføremål, for mindre delar av området, jf. § 6 b) vedlegg I, punkt 25.

Følgjande tema er konsekvensutgreidd:

- Landskapsbilete
- Friluftsliv/ by- og bygdeliv
- Naturmangfald
- Kulturarv
- Naturressursar/landbruk
- Stadutvikling, arkitektur og estetikk

Planarbeidet vart varsla og planprogram blei sendt ut på høyring 12.12.2017. Det kom inn 5 private merknader og 8 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema under kapittel 9 i planskildringa (vedlegg 3). Hovudtrekka i dei innkomne merknadane og uttalene gjekk ut på:

- Ta omsyn til grønne verdiar og friluftsiinteresser.
- Planen bør underbygge nullvekstmålet. Hovudtilkomst bør gå frå Sagstadvegen, nært kryss med FV. 564. Vurder også tilkomst langs kommunal veg ved Fosse. Viktig å sikre god tilrettelegging for gåande og syklande. (Statens vegvesen)
- Ber om at planarbeidet legg særleg vekt på: Senterstruktur, senterutvikling, handel, sykkel/gange og kollektivtransport. Fleire kjende SEFRAK- registrerte bygg i planområdet. Vurder omsynssone for kultur, knytt opp mot landskap for desse. Reduser talet på avkøyringar. Ta med tidlegare vurderingar av sykkeltilhøva utført av kommunen. (Hordaland fylkeskommune).
- Aktsomhetssone snøskredfare i planområdet – fagkyndig kompetanse må nyttast til å vurdere skredfaren. (Noregs vatn- og energidirektorat).

Planprogrammet vart vedtatt 1.3.2018 av tidlegare Meland kommune med kommunestyrevedtak KS-19/2018.

#### Medverknad utover krav i plan- og bygningslova

For å sikre at alle grupper og interesser vart høyrd og fekk moglegheit til å påverke planen, utarbeidde vi ein eigen medverknadsplan (vedlegg 15), med følgjande opplegg:

- Medverknad for barn - barnetråkk
- Medverknad for ungdom - verkstad
- Medverknad for vaksne, med spesielt fokus på turgrupper – verkstad og tur

Det har i tillegg vore følgjande medverknadsmøte og kontakt med mynde og grunneigarar:

- 24.04.2018 - Statens vegvesen. I samband med førande/overlappande og pågåande planarbeid for oppgradering av Frekhaug kryss (Plan-ID 1256 2017 00003), vart spørsmålet om kryssing over fylkesveg 564 (heretter kalla Fv. 564)

til Langelandskogen for mjuke trafikantar drøfta.

- 27.06.2018 - Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen. Tidlegare Meland kommune ønska å drøfte fleire moglege alternativ for utbygging i forkant av konsekvensutgreiinga. Alternativa som vart drøfta tok særleg for seg spørsmålet om jord- og kulturlandskapsvern i den sørlege delen av planområdet.
- 12.12.2018 - Hordaland fylkeskommune sitt planforum. Tidlegare Meland kommune presenterte

planarbeidet for Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. Her fekk kommunen drøfta og avklart ein del av dei overordna føringane for gjennomføring av konsekvensutgreiing og det vidare planarbeidet.

- 11.01.2019 – BKK. På dette møtet vart det drøfta moglege løysningar for omlegging av eksisterande høgspenkabel i bakken, og behov og plassering av trafostasjonar i planområdet.
- 07.04.2021. Dialog mellom Vest-Land Eiendom AS og grunneigar av gnr. 324, bnr. 4.
- 07.05.2021. Informasjonsbrev frå Alver kommune til grunneigarar for gbnr: 325/96-102, 324/1-5, 7-9, 12, 324/96 og 325/140.

## **Overordna planer og retningslinjer**

### Kommuneplanen sin samfunnsdel, tidlegare Meland kommune

I samfunnsdelen ligg fleire relevante føringar for planlegging av nye bustadområde. Det gjeld særleg føringar om å sikre tilgang til natur- og kulturlandskap for det offentlege, tilrettelegging for gode møteplassar, sikre naudsynt areal til offentleg infrastruktur og å redusera klimagassutsleppet.

### Kommuneplanen sin arealdel 2016- 2026, tidlegare Meland

#### Arealføremål:

- gbnr. 324/141, 145 og 146 er avsett til kombinert busetnad og anleggspføremål.
- gbnr. 324/4 er delvis avsett til LNFR og delvis til kombinert busetnad og anleggspføremål.
- gbnr. 324/1 er avsett til LNFR.
- I nord er området avsett til noverande bustader og LNFR.

#### Omsynssoner:

- H810 (Felles planlegging) for det kombinerte byggeområdet.
- H310 (Ras- og skredfare) fleire stadar innan planområdet.
- H530 (Friluftsliv) i LNFR-områda utanfor planområdet og delar av 324/1 i sør.
- H220 i nord (Støysone veg, gul sone) på delar av området langs fylkesvegen.

#### Reguleringsplanar:

- Reguleringsplan for Fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av Fv. 5308. Er ei overlapp frå overgang aust rundkøyringa på FV 564 Rosslandsvegen til avkøyring frå FV 244 Sagstadvegen.
- Områderegulering Frekhaug sentrum Plan-ID 125620100004. Ein mindre overlapp.
- Reguleringsplan for Fv. 5310 Fosse-Moldekleiv, med oppgradering av Fossekrysset. Overlapp nord i Langelandskogenplanen. Førebels riggområde i Fosse- Moldekleivplanen er lagt inn i Langelandskogenplanen.

Føresegnene er formulert til å ta omsyn til planlagd gang- og sykkelveg og mellombels turveg.

#### Andre føringar:

- Miljøløftet. Alver kommune har vore med i Miljøløftet sidan 2020. Miljøløftet har som mål å få ned personbiltrafikken, ved overføring av persontransport frå bil til kollektiv, sykkel og gange.
- Sykkelstrategi for Alver 2021- 2031. Sykkelstrategien er kunnskapsgrunnlag for arealplanlegging i Alver. Den har som mål at sykkelandelen i Alver skal vere på 4% i 2031, noko som krev ei tredobling av sykkelreisene. Samanhengande infrastruktur er eit viktig kriterium for å nå målet. Eit hovudnett for

sykkel er kartlagt, der traseane forbi Langelandskogen mot Sagstad skule, Frekhaug

kai og Knarvik er prioriterte.

### **Kort om planforslaget**

Planforslaget legg i hovudsak til rette for bustad og offentleg- eller privat tenesteyting. Alle byggeareala har krav om detaljregulering. Om tenesteyting- områda skal vere i privat eller offentleg eige blir bestemt ved detaljregulering.

Det er gjort grep for at det skal vere enkelt å gå, sykle og reise kollektivt i området. Ein allmenning er regulert gjennom planlagt busetnad. Allmenningen vil binde saman Frekhaug frå sjø til fjell og vere ein attraktiv kopling mellom sjø, Frekhaug sentrum, ny busetnad og Storeknappen. Den skal vere i offentleg eige og fungere som ein møteplass i tillegg til å vere ei ferdselsåre. Allmenningen skal vere universelt utforma nærast sentrum, ved areal for offentleg eller privat tenesteyting (BOP1). Vidare oppover mot Storeknappen vil den på grunn av terrenget bli utforma som trapp og kopla til universelt utforma gang- og sykkelveg. Vidare regulerer planforslaget anlegg for gåande og syklande på langs mellom Fosse og Sagstadvegen. Dette vil vere eit attraktivt alternativ til eksisterande gang- og sykkelveg langs FV564. Det er også regulert eit nett med stiar i planområdet, for at det skal vere enkelt å gå mellom bustadområda.

Krav til minste uteopphaldsareal og parkering per bueining er tilsvarande lik områdereguleringsplan for Lonena (vedtatt 2019):

- Minimum og maksimum 1 bilparkering per bueining.
- Minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA for blokker og per bueining for konsentrerte småhus.
- Minimum 35m<sup>2</sup> per bueining for blokker (10m<sup>2</sup> privat og 25m<sup>2</sup> felles).
- Minimum 75m<sup>2</sup> for konsentrert småhusbusetnad (50m<sup>2</sup> privat og 25m<sup>2</sup> felles).

Utnyttinga er 35% BYA, som tilsvara om lag 140% BRA for bustadområda og 105% for offentleg- eller privat tenesteyting. Byggehøgda er maks 16 meter og maks 4

etasjar.

Til dømes tilsvara det om lag 671 bustadar med ei storleik på 100 m<sup>2</sup>, ei barnehage med plass til 160 barn, ei skule med plass til 450 elevar og ei kyrkje/ forsamlingslokale med flateareal på 1000m<sup>2</sup>, på to etasjar.

Bustadområda opnar for alle typar konsentrerte og samanhengande småhus, låge blokker. Døme på konsentrerte og samanhengande småhus er rekkehus, kjedehus, to- og firemannsbustadar. Det er ikkje tillate med einestadustadar. Utforming av bygningar i felta skal gi ein områdetilpassa og variert bygningsmasse med varierande bustadtypar, byggjehøgder og byggjelinjer.

## Vurderingar

### Konsekvensutgreiing

Områdereguleringsplanen inneheld ei konsekvensutgreiing som omfattar hovudsakleg tema innanfor landskapsbilete, friluftsliv, naturmangfald, kulturarv og naturressursar. I tillegg inneheld utgreiinga ei analyse om stadutvikling, arkitektur og estetikk. Metodane som er brukt til utarbeiding av rapporten er i tråd med fastsette utgreiingskrav og tema slik det går fram av planprogrammet. Sjå vedlegg 5 side 15 for utklipp frå planprogram.

Rådmannen vurderer at sia dette er ei områdereguleringsplan med krav til detaljregulering for alle delfelt er nytta metodar for utarbeiding av konsekvensutgreiinga tilstrekkeleg. Ved seinare detaljregulering av delfelta er det viktig at forslagsstillar og kommunen vurderer nytta metodar for kartlegging og utarbeiding av konsekvensutgreiinga opp mot gjeldande standardar. Miljødirektoratet har i 2021 vedteke M-1941 som er ei ny rettleiar som skal leggast til grunn for korleis ein skal utarbeide konsekvensutgreiingar og erstattar dermed Statens vegvesen si handbok V712 (for reine vegplanar gjeld framleis V712).

### Landskapsbilete med stadutvikling, arkitektur og estetikk

*«Planområdet har i fjernverknad i hovudsak uttrykk av tett og høg skog i eit landskap prega av lang og smale dalar med til dels bratte lier og slake åsar mellom. Barskog dominerer, medan det er parti særleg på toppane og i myrdrag, med blanda skog med mykje ulike lauvtre og rikare botnvegetasjon. Dei lokale tilhøva er mangfaldige og varierte, med hyppige skift frå opne til lukka rom, små koller og høgder som skapar skiftande kvalitetar. Desse er forsterka av botnvegetasjon, høge tre, skiftande lystilhøve, sikt og utsyn i ulike retningar, samt skiftande lydtilhøve og ulik grad av kontakt med omverda. Området er relativt urørt. Ein gammal skogsveg går langs daldraget parallelt med Fv. 564, og enkelte nyare stiar kryssar området mellom Frekhaug og Storeknappen.».* (Utklipp frå planskildringa side 102).

Rådmannen vurderer at områdeplanen ivaretek tiltak for å dempa fjern,- og nærverknadar så langt det let seg gjera med tanke på at referansesituasjonen i dag er urørt skogområde. Avbøtande tiltak i plan går fram av føresegn 2.2 bokstav a-t.

I plankartet er det regulert grøne område med underformål vegetasjonsskjerm. Føresegn 4.3.3 sikra at i desse områda skal terrenget og vegetasjonen oppretthaldast. Rådmannen vurderer at det avbøtande tiltaket vil bidra til å dempa utbygginga si nær,- og fjernverknad. Bruk av grøne fasadar og tak vil og ha ein positiv effekt for å få framtidig bygningsmasse til å vera meir i samspel med område rundt.

### Friluftsliv/by- og bygdeliv

*«Av friluftslivområde er Langelandsskogen og området rundt Storeknappen godt tilrettelagt med merka og skilta turløyper. Det er også ei rekkje aktivitetar som for fleire ulike grupper går føre seg i området. Av ferdsl samband finn ein eit hovudsykkelsamband i form av gang- og sykkelveg langs Fv. 564, samt eit lite*

*nettverk av fortau i Frekhaug sentrum og ved idrettsanlegget sørvest for planområdet. Elles er det lagt til rette for gåande til bustadområda som grensar til planområdet.».* (Utklipp frå planskildringa side 102-103).

Føresegna 2.2 bokstav q), 7.1 og 7.2 sikra at tilkomsten til Storeknappen

friluftsområde vert tilgjengeleg gjennom heile anleggsperioden. Planen sikra god tilgang og tilhøve for turgåarar med opparbeiding av turallmenning, stiar og fortau. Rådmannen vurderer at områdeplanen har sikra gode avbøtande tiltak for å ivareta tilgangen til friluftsområda.

### Naturmangfald

Plankonsulent si vurdering av tiltak i plan opp mot naturmangfoldlova §§ 8-12 går fram av planskildringa på side 112-114. Oppsummert har plankonsulent lagt til grunn at kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillande og er bygd på eksisterande registreringar i området samd synfaringar i samband med planarbeidet 11.5.2018 og 9.6.2021. Dei nasjonale miljødatabasane Naturbase, Artskart og Kilden har vore nytta. Føre-var-prinsippet vert med dette tillagt lite vekt. Planområdet er i dag delvis utbygd, og har noko opparbeidd terreng i form av store jordbruksareal, som og er eit økologisk funksjonsområde for fleire fugleartar. Området vert sett på som mest viktig for vipe då det både vert nytta til næringsøk, men òg reproduksjon. Vipe sin status på norsk raudliste for artar som «sterkt trua» spelar òg inn i vurderinga.

Langelangskogen utgjer størsteparten av planområdet, og har spor av menneskeleg aktivitet m.a. i form av traktorvegar, hogst og nettverk av stiar. Langelandskogen utgjer både eit økologisk og landskapsøkologisk funksjonsområde kor det òg er registrert raudlisteartar og ansvarsartar. Det kan vera særskilt aktuelt å visa omsyn til reproduserande fuglar i planområdet ved at delar av anleggsarbeida vert sett på vent i hekkeperioda. Jordbruksarealet sør i planområdet, som vert sett på som eit kjerneområde for vipe, burde så langt det lar seg gjere skånast på ein slik måte at vipe held fram med å kome attende både under og etter anleggsperioden.

Føresegn 4.2.1 bokstav e) ved tabell sikra at veganlegget i område ikkje skal opparbeidast i hekketida for Vipe. Rådmannen vil fram mot 2 gongs handsaming og på bakgrunn av innkomne uttaler og merknader frå andre mynde og interessentar gjera ein samla vurdering om naturmangfaldet innanfor planområde er tilstrekkeleg sikra.

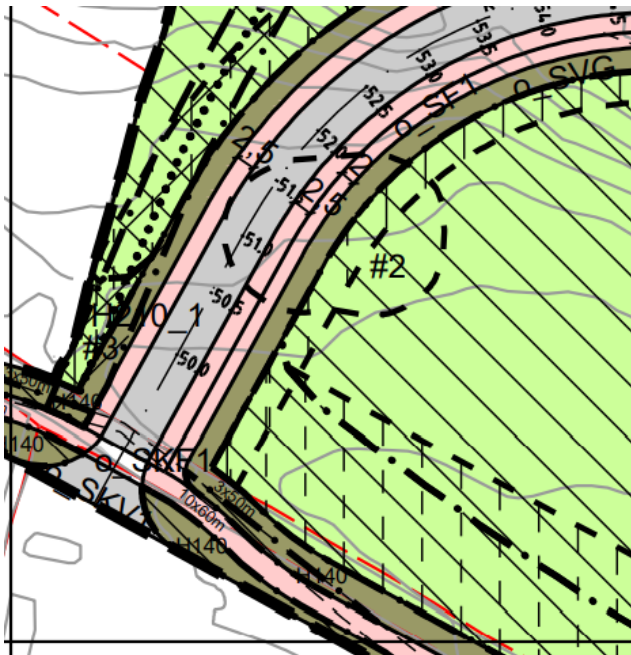
### Kulturarv

Kulturminneverdiane innanfor planområdet er i konsekvensutgreiinga generelt vurdert til middels, og er knytt til gardsmiljø og kulturminne i utmark. Føresegna 2.2 bokstav s) sikrar at landskapselement som steingardar, tufter og murar i størst

mogleg grad ivaretakast. Føresegn 7.3 bokstav b) sikrar at kulturminnevernmynde

blir kontakta før tiltak som kan påverke kulturminne settast i gong. I område der ein planlegg å bygge ny veg til planområde ligg det i dag eit automatisk freda kulturminne som består av eit dyrkingslag bevart i ein skråning. Fire kolhaldige lag er dokumentert. Det øvste laget er datert tilbake til romartida. Vestland fylkeskommune er kulturmynde og må uttale seg i saka om dette kulturminnet kan frigjevast. På kartutsnittet ser ein vegens plassering ved kulturminnet (stipla sirkel med namn # 2).





### Naturressursar/landbruk

Størst verdi av naturressursar finn ein på Langeland, kor det er større, samanhengande areal med fulldyrka mark. Alt jordbruksareal på Langeland er del av Alver kommune sitt kjerneområde for jordbruks- og kulturlandskap. Nord i Langelandskogen er det eit areal med innmarksbeite på om lag 4 daa som vert vurdert å ha middels verdi og vil bli vidareført som LNF areal i plan.

Veg (o\_SKV1 og tilkomst til eksisterande gardstun gjennom SV1 og illustrerte liner) råker ytre delar av kartlagd jordbruksareal som høyrer til kjerneområde for landbruk. Delar av bustadområda og BOP2 er og regulert inn i område som tidlegare har vore LNF. Tilsaman er det ca. 22,5 daa LNF areal som vert råka av områdereguleringsplanen. Avbøtande tiltak er sikra i plan under føresegna 3.1 k) og 7.1 a). Det skal lagast ein tiltaksplan som sikra at matjorda vert ivareteken og nyttast eit anna stad for forbetring av jordbruksareal. Det er vurdert at tiltaka er tilstrekkeleg for å sikra gjenbruk av jorda.

### ROS-analyse

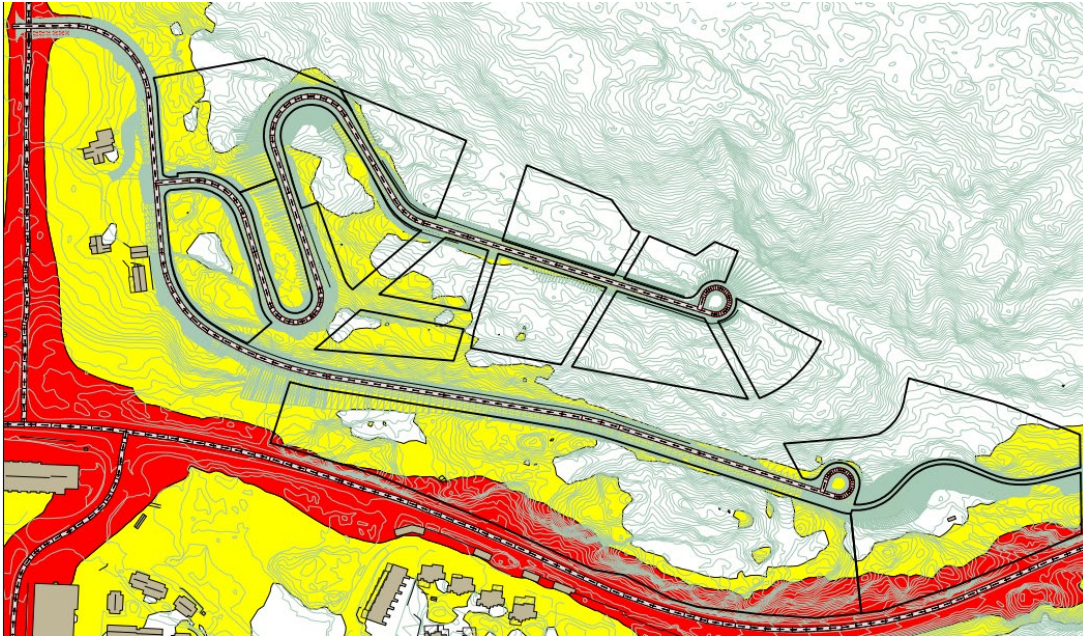
Tidlegare Meland kommune sine vedtekne risikoakseptkriterier, handsama i kommunestyret til vedtak 24.10.2012, er lagt til grunn for ROS-analysen. For oppsett

av analysen er DSB si rettleiar frå 2017 lagt til grunn. 24 uønska hendingar er i plan sikra med avbøtande tiltak, desse er oppsummert i vedlegg 4, tabell 6.4 på side 39-40. Basert på innkomne uttaler og merknader frå høyringsinstansar ved offentleg ettersyn vil ein fram mot 2 gongs handsaming gjera ein samla vurdering om føreslegne avbøtande tiltak for dei uønska hendingane er tilstrekkeleg sikra i plan.

### Støyutgreiing

I samband med utgreiinga er det utarbeidd eit støysonekart sjå siste side i vedlegg 7. Utklippet under viser at delar for fleire av bustadområ ligg innanfor gul støysone og delar av tenesteyting områda ligg innanfor gul og

raud støysone.



Avbøtande tiltak mot støy er sikra i føresegna 5.2.1 for raud støysone der det ikkje er tillate med etablering av bygg med støyfølsame funksjonar innanfor sona. For tiltak innan gul støysone er det i føresegn 5.2.2 sett fleire krav for å sikra bygg og utandørs opphaldsareal mot støy. På bakgrunn av innkomne uttaler ved offentleg ettersyn vil ein fram mot 2 gongs handsaming gjera ei samla vurdering om dei avbøtande tiltaka er tilstrekkelege.

### Skredfarevurdering

Delar av planområde ligg innanfor NVE sitt aktsomhetskart for snøskred, i overordna KDP for Meland ligg dette område regulert under omsynssone ras- og skredfare. Det er gjort ei skredfarevurdering som ligg vedlagt saka sjå vedlegg 8. Rapporten vil ved offentleg ettersyn verta sendt til NVE for spesifikk uttale. Førrels funn i rapporten visar til at det ikkje er observert potensielle løsnemåter for snø- eller sørpeskred.

Det er vurdert til å vera lite sannsynleg at snørelaterte skred vil ramme det aktuelle området. Rapporten viser til at det og er lite sannsyn for at løsmasseskred vil kunne inntreffe i området. Naturleg steinsprang er vurdert som lite sannsynleg, men ved bygging av nye vegar må ein sikra området. For meir informasjon sjå vedlegg 8 punkt 4.3 og kapittel 5. Føresegna 2.11, 3.2.3 og 7.1 bokstav a) sikra avbøtande tiltak som i høve til rapportens anbefalingar. Etter NVE si uttale ved offentleg ettersyn er gitt vil ein gjera ei samla vurdering opp tiltak i plan er tilstrekkeleg.

### Barn og unges interesser

I alle føremål for bustader er det krav om leikeareal og minste felles og private uteopphaldsareal. Planen sitt gjennomgåande stisystem og turallmenning gjev barn og unge god tilkomst til skular, idrettsanlegg og friluftslivsområda rundt Storeknappen. Eit sentralt grep innanfor planområdet er reguleringa av eit felles nærmiljøanlegg, der føresegn 4.1.3 sei kva kvalitetar ein ynskjer seg for område. Føresegn 7.2 bokstav a) still krav til at anlegget ska vera opparbeidd før det vert gjeven mellombels bruksløyve for bustadområda. Det er vurdert at tiltaka i planen vil gje positive verknader for barn og unge.

## Universell tilgjenge

Områdeplanen sikra at det vert bygd ut eit større nettverk av fortau, gang- og sykkelveg langs hovudgata og bustadgata som vil gjera planområdet universelt tilgjengeleg. Turallmenningen skal vera universelt utforma mellom Fv. 564 og ny gate til offentleg- og privat tenesteyting. Det er krav om universell utforming til dei nye byggjetiltaka og i føresegnene stilt krav om at prinsippet om universell utforming i størst mogleg grad skal liggja til grunn ved detaljplanlegging, prosjektering og utbygging av planområdet. Rådmannen vurderer at planforslaget ved utforming av plankart og føresegner har sikra krava til universell tilgjenge for alle brukarar slik det går fram av plan- og bygningslova si formålsparagraf.

## Mobilitet og folkehelse

*«Det er lagt til grunn at dei mest attraktive løysingane for mjuke trafikantar samt at folkehelse-prinsippet, tryggleik og samfunnsdeltaking skal vera avgjerande for mobilitetsløysingar. Sjølv om utbygginga skal ha trafikkkløysingar som dekkjer behova til alle trafikantgrupper, er det ei føring at trafikkveksten innan persontransporten, jf. «Nullvekstmålet», skal takast gjennom kollektive transportmidlar og gjennom sykkel*

*og gonge. Frekhaug er i dag bilbasert. For å planleggja i samsvar med «Nullvekstmålet» er det lagt til grunn ein akseptabel gangavstand på 1 km og sykkelavstand på 5 km. «Nullvekstmålet» inneber at mobilitetsløysingar skal gjera det attraktivt å gå, sykla og bruka kollektivtransport, og at desse skal hjelpe å redusere privatbilbruken sine tilhøve og attraktivitet. Mobilitetsløysingar må føra til at dagens sentrum vert oppfatta og brukt som eit nærrområde. Dei som bur og bruker Langelandskogen skal lett kunne gå eller sykla til Frekhaug sentrum for å kunne nytta alle offentlege tenester, butikkar, treningstilbod, buss- og båthaldeplassar som finst der. Til tross for terrengtilhøva skal det også vera mogeleg for dei som nyttar rullestol, barnevogn, rullator osv. å komma til og frå sentrum utan bruk av bil. Jamfør «Regional plan for folkehelse- Fleire gode leveår for alle», vil dette samsvara med målet om helse i alt vi gjer. Turallmenningen og stiar i planområdet legg til rette for ei endå betre tilrettelegging for bruk av friluftsområdet rundt Storeknappen, og vil fungera som snarveg mellom Langelandskogen og Frekhaug sentrum. Ein ventar difor at planforslaget vil auka aktivitetsnivået i eksisterande og framtidig befolkning i Frekhaug-området, noko som er særst positivt for folkehelsa.».* Henta frå

planskildringa side 125. Rådmannen er einig og kan stille seg bak forslagsstillar si vurdering.

## Sosial infrastruktur

Planforslaget opnar for ei vesentleg utbygging av bustader nær Frekhaug sentrum. Det er med dette venta folketalsauke. For å handtera dette er det mellom anna opna for bygging av ny barnehage samt stilt rekkefølgekrav om at det skal dokumenterast tilstrekkeleg barnehagedekning og skuledekning før igangsettingsløyve for bustadbygging vert gitt. Vidare legg planen til rette for bygging av mellom anna ny ungdomsskule, idrettshall og kyrkje/forsamlingslokale. Føresegn 4.1.1 bokstav b) sikra at det og kan etablerast omsorgsbustadar innanfor fleire av utbyggingsområda. Rådmannen vurderer at områdeplanen legg til rette for store areal som kan nyttast til tenesteyting ved framtidige behov.

## Økonomi

Det er venta at folkeauke som følgje av bustadutbygging og dette kan gje auka skatteinntekt for kommunen. Planen inneheld fleire offentlege veg-, gang og stiføremål. Om tenesteyting- områda skal vere i privat eller

offentleg eige blir vurdert ved detaljregulering. Alle desse føremåla kan ha ei økonomisk påverknad for kommunen ved overtaking, drift og vedlikehald.

## Konklusjon

Rådmannen har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer mottatt planmateriale til å ha tilfredsstillande kvalitet til å sendas på høyring og ut til offentleg ettersyn. Vi sluttar oss til hovudformålet og det planfaglege grepet i planforslaget.

## Vedlegg i saken:

29.11.2021	1.Plankart_15.11.2021	1643734
29.11.2021	2.Føresegner_15.10.2021	1643735
29.11.2021	3.Planskildring_23.9.2021	1639672
29.11.2021	4.ROS-analyse_23.9.2021	1639673
29.11.2021	5.KU Samlerapport_9.7.2021	1639674
29.11.2021	6.VA-rammeplan med vedlegg_23.9.2021	1639675
29.11.2021	7.Støyutrgreining_9.5.2019	1639676
29.11.2021	8.Skredfarevurdering_20.3.2018	1639677
29.11.2021	9.Geo-, og vassdragstekniske vurderinger_29.6.2018	1639678
29.11.2021	10.Vegteikningar_CDF_21.6.2021	1639679
29.11.2021	11.Notat Offentlige funksjoner_3.12.2018	1639680
29.11.2021	12.Notat Vegalternativ_3.12.2018	1639681
29.11.2021	13.Notat Gangsystem i sentrum_16.4.2021	1639682
29.11.2021	14.Notat Mobilitet_23.9.2021	1639683
29.11.2021	15.Medverknadsplan_3.4.2018	1639684
29.11.2021	16.Medverknad turgrupper_6.7.2018	1639685
29.11.2021	17.Medverknad ungdomsworkshop_20.6.2018	1639686
29.11.2021	18.Samlefil merknadar til oppstart_2018	1639687

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
PlanID-1263-201904,  
Plannavn-  
Kvassnesbakken,  
Kommnr-4631, FA-L13,  
HistSak-20/2403 LK

**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 26.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
174/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

**Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m.fl. - PlanID 1263-201904 -  
Offentleg ettersyn 1. gongshandsaming  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø  
følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:*

*Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken gbnr. 188, bnr. 701 mfl. Planid. 1263 201904, vist på plankart sist  
datert 22.11.21, med tilhøyrande føresegner datert 25.11.21.*

*Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming skal:*

*Parkeringsarealet takast ut av arealutrekninga, og %BRA redigerast etter dette. Det må også tas inn ei føresegn  
om at parkeringsareal under bakken ikkje skal reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.*

*Føresegn som sikrar at 3 parkeringsplassar blir merka gjesteparkeringar til planområdet*

*Nokre mindre justeringar knytt til rekkefølgjekrav i reguleringsføresegnene, som sikrar vidareføring av  
områdeplanen sine rekkefølgjekrav».*

**Saksopplysningar:**

**Bakgrunn**

På oppdrag frå Erstad & Lekven Utbygging AS legg Holon arkitekter AS fram forslag til detaljreguleringsplan for

Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m. fl. Planområdet er på om lag 3,5 daa og omfattar området avsett til BBB2 i områdereguleringsplan for Knarvik sentrum . Planområdet ligg langs den kommunale vegen Kvassnesvegen, sør for E39 i Knarvik, sjå kartutsnitt under.



### *Oversiktskart*

Eigedomen har tidlegare vore nytta til industriformål, som gjenbruksstasjon for renovasjonsselskapet NGIR. Det står i dag eit mindre bygg på eigedomen og nokre betongmurar etter tidlegare verksemd. På gbnr. 188/642 står det ein etablert transformator.

Nærområdet er brukt som sentrumsformål med kombinasjon av handel. Privat og offentleg tenesteyting, serveringsstader, kontor og bustader. I dag består område sør for E39 av meir plasskrevjande næring og Monter, Rema 100, Comfort, BKK, Studio Nor, Nordhordland helsestasjon og legevakt er omkringliggjande verksemd.

Tilgrensande busetnad er leilegheiter som er oppført som kombinerte bygg (næring nedst og leilegheiter i øvste etasje). Sør for planområdet, er det oppført ei bustadblokk på 4 etasjar, i vest langs Bruvegen, Strandvegen og Lyngvegen er det ført opp einebustader og rekkjehus.

### **Planprosess og medverknad**

Det vart gjennomført oppstartsmøte 25.6.2019. Planarbeidet vart varsla 27.9.2019. Det kom inn 5 private merknader og 5 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg1.

Hovudtrekka i dei innkomne merknadane og uttalene gjekk ut på følgjande:

- Kritisk til byggehøgde med det tap av utsikt, lys og innsyn det medfører.

- Bør etablere fortau i samband med detaljreguleringa.
- Parkeringsdekning og krav til utforming av parkeringsplassar.
  - Ivaretaking av trafikktryggleik, særskilt ifht. at innkøyrse til parkeringsanlegg ligg midt i ein sving.
- Frå dei offentlege instansane var uttalen meir av generell karakter.

Forslagsstillar har svart på merknadene slik:

- Meiner byggehøgda svarar til byggehøgda for bygget på austsida på same side av vegen (Studio Nor bygget).
- Planforslaget legg opp til fortau langs heile eigedomsgrensa til Kvassnesbakken.
  - Trafikktryggleiken er vurdert i samband med etablering av innkøyrse slik den er foreslått.
  - Foreslått parkeringsdekning er i tråd med krava i områdeplanen. Det er ikkje planlagt for gjesteparkering.

Undervegs møte vart gjennomført 23.02.2021 og 17.06.2021.

Administrasjonen og plankonsulent frå Holon arkitekter AS har i planprosessen vore ueinig om foreslått byggehøgde og prosjektets tolking av fasadebrot.

Konsulenten har i prosessen redusert byggehøgde noko, men ligg framleis over regulert byggehøgde i områdeplanen for Knarvik på 35 moh, på deler av forslaget. Når det gjeldt fasadebrot, argumenterer plankonsulent til variasjonen i fasaden, medan administrasjonen ser på brot som opne rom i bygningskroppen.

Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming i 17.09.2021.

### **Overordna planer og retningslinjer**

Kommunedelplanen (KDP) for Knarvik – Alversund, planid. 1263-201701

KDP for Knarvik – Alversund regulerer planområdet til sentrumsføremål. I plankartet er områdereguleringssplan (OMR) for Knarvik sentrum, omfatta av omsynssone H910 som gir at områdereguleringssplanen er vidareført i si heilskap. Områdereguleringssplanen gjeldar difor utan supplering av KDP for Knarvik - Alversund.

## Områdereguleringsplan (OMR) for Knarvik sentrum, planid. 1263-2010002

Arealet er i områdeplan for Knarvik sentrum avsett til bustader-blokkbusetnad, BBB2. Arealet er ikkje omfatta av illustrasjonsplanen i OMR for Knarvik, og har difor detaljplankrav på seg før utbygging, jf. 1.6.1 i reguleringsføresegn for områdeplanen.

Deler av planområdet er omfatta av omsynssone for gul støysone (H220). Det er gjort ein støyvurdering for planområde med dato 30.6.2020. Reguleringsføresegn § 3.8.4 følgjer opp vurderinga, og sikrar at denne blir oppdatert i samsvar med ein kvar tid gjeldande støyforskrift. Plassering av eventuelle støyskjermar skal visast i utomhusplan.

Vidareføring av rekkefølgekrav i OMR for Knarvik sentrum som vedkjem BBB2:

Detaljplanen har i hovudsak vidareført rekkefølgekrava i områdeplanen for Knarvik sentrum som vedkjem dette delfeltet i forslag til detaljregulering. planmaterialet.

**Vilkår:** Det blir stilt vilkår om at desse blir spesifisert med nokre om formuleringar i føresegnene før 2. gongshandsaming.

Gatebruks- og lysplan, rapport OMR for Knarvik sentrum

Det er i områdeplanen for Knarvik sentrum utarbeida ein gatebruk og lysplan som skal leggjast til grunn for vidare planlegging. Avkøyringa planområdet får, er frå Kvassnesvegen. Kvassnesvegen blir i OMR planen omtala som *Lonagata*. I gatebruksplanen står det at *Lonagata* skal ha asfalt på fortau og køyrebane, medan detaljering som kantar og vassrenner skal utførast i granitt. Føringer i områdeplanen er sikra vidareført i detaljplanen med føresegner.



Utsnitt frå *Lonagata*, gatebruks- og lysplan.



## Grøn overflatefaktor (GOF), Grøne punkt (GP)

Det er i områdeplanen for Knarvik sentrum stilt krav til ein minimumsverdi for GOF og GP i utbygging av områdeplanen og detaljplaner i Knarvik. Planskildringa kap. 5 skriv korleis dette er ivaretatt i planforslaget til Kvassnesbakken, og reguleringsføresegnene § 3 sikrar GOF til minimum 0,6 og GP til minimum 15. Dette er i samsvar med krava i OMR for Knarvik sentrum

Tilgrensande reguleringsplanar:

Reguleringsplan for Knarvik terrasse, planid. 1263 200203

Statlege og regionale retningslinjer (opplista i planomtalen kap.4)

- Statlege planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, 2014
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016):
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018
- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017–2028
- Regional plan for folkehelse - Fleire gode leveår for alle 2014-2025
- Klimaplan for Hordaland 2014-2030

## Kort om planforslaget

Formålet med planen er å leggje til rette for oppføring av blokkbusetnad i form av «terrasserte bygg» med tilhøyrande funksjonar og infrastruktur. Det er planlagt for oppføring av 31 bueiningar, med parkeringsanlegg under bakken. Felles uteområde er planlagt som eit stort tun i sør og eit mindre mot nord vest.



### Plankart

#### Uteoppfallsareal:

BBB har ein utnyttingsgrad på 287% BRA. Deler av området/bygget skal oppførast med flattak og deler med saltak. Byggehøgde går fram av plankartet, med lågast høgde i vest med ein gesimshøgde på kote +30moh til høgast gesimshøgde/kotehøgde på +37,5/40,0 moh i nordvest.

Vidare er privat uteoppfallsareal på 7 m<sup>2</sup> for kvar eining sikra i føresegn, og minimum 25 m<sup>2</sup> felles. Føresegnene sikrar også at det blir opparbeida ein leikeplass på 150 m<sup>2</sup> i BUT2 som blir utstyrt med ulike leikeapparat. BUT områda legg vidare opp til ein utebruk for alle aldersgrupper innanfor planområdet med møtepunkter og grønt preg.

#### Tilkomst:

Køyretilkomst til planområdet er via Osterfjordvegen E39 med avkøyrsløse i rundkøyring

til den kommunale vegen Bruvegen. Alternativt frå E39 via T-kryss til den kommunale

vegen Kvassnesvegen. Alle vegane har to køyrefelt.

Tilkomsten til planområdet er sikra frå Kvassnesvegen, med regulert avkøyrsløse sørvest i planområdet med innkøyring til parkeringskjellar. Hentestad for renovasjon og tilgang for renovasjonsbil er i nordaust, jf. plankartet ovanfor (vist med avkøyringspil). Planforslaget regulerer inn fortau på 2,5 m langs heile plangrensa, som gjev området eit samanhengande tilbod for mjuketrafiikantar. Avkøyrsløse til parkeringskjellaren kryssar fortauet, og blir utforma med nedsenka kantstein.

VA-rammeplan og støyrapport er utarbeida. Føresegnene har sikra at det blir utarbeida ein massehandteringsplan før utbygging, samt at det blir utført prøvetaking for påvising av eventuelle ureine

massar. Det er sikra at ein tiltaksplan skal godkjennast før rammeløyve dersom det blir påvist urein masse.

## Vurdering

I dette kapittelet følgjer rådmannens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

### Forholdet til overordna arealstrategi

Forslag til reguleringsplan er i tråd med overordna områdeplan for Knarvik og rådmannen sluttar seg til hovudgrepet med blokkbusetnad.

### Byggeområde/Blokk/Utnyttingsgrad

I området er det planlagt for 35 einingar. Samla tomtestørrelsen på heile BBB2 er på 3,6 daa, og planområdet har ein samla utnytting på 99,3 % BRA. Heile bustadblokka i BBB blir ein eigedom, og har ei utnyttingsgrad på 287 % BRA. Blokka får to uteopphaldsareal som tilsaman er 1106 m<sup>2</sup>. Antall etasjar varierer frå 2 til 5.

- Utnyttingsgrad går fram av plankartet og er sett til 287 % BRA innanfor føremål BBB. Medrekna er då er parkeringskjellar.

Områdeplanen har regulert ei utnytting på 100 % BRA for formålet BBB2 som har ein storleik på 3235 m<sup>2</sup>, og områdeplanen har ei generell føresegn om at parkering under bakken ikkje skal medreknast.

Den regulerte utnyttinga på %BRA på 287 i føremålet BBB tilsvara 45550 m<sup>2</sup> BRA for BBB. Føresegnene sikrar at av dei regulerte 287% BRA (4550 m<sup>2</sup> BRA) i BBB, skal minst 1450 m<sup>2</sup> BRA nyttast til parkeringsareal, bodar og tekniske rom under bakken. Dette gjev ein BRA til leilegheiter, fellesareal og overbygd areal på inntil 3100 m<sup>2</sup>. Dette gjev ei utnytting på (3100 m<sup>2</sup> / 3121,2 m<sup>2</sup>) 99,3 % BRA. Dette samsvarar med OMR Knarvik.

**Vilkår:** Før 2. gongs handsaming skal parkeringsarealet takast ut av arealutrekninga, og %BRA redigerast etter dette. Det må også tas inn ei føresegn om at parkeringsareal under bakken ikkje skal reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting. Det skal rettast til 2. gongshandsaming.

### Byggjehøgder/ fasadelengde/ byggjegrænse/ estetikk

- Maks byggjehøgde er påført plankartet og trappar frå aust til vest, med gesimshøgde på +k37,5 +k36 +k35 +k36 +k35 +k30. Takform vekslar mellom sal og flatt tak. Der det er planlagt for saltak er møneshøgda satt til +k40,0

+k36 +k37,5 +36 +k37,5 +k30,0 (frå aust til vest). Byggehøgda i OMR Knarvik er sett til kote 35,0. Detaljplanen avviker frå byggehøgda i OMR for Knarvik med opptil 5 kotehøgder/meter.

- Bygningskroppen er slått saman i tre volum og har ein fasadelengde på 40 meter, dette er eit avvik frå OMR for Knarvik på 5 meter.

- Byggegrensa som er sett for BBB2 i OMR for Knarvik vises under til venstre. Planforslaget avviker noko frå regulert byggegrense i OMR for Knarvik mot vest. Jf. utsnitt under.



*Byggegrense delfelt BBB2, OMR Knarvik*

*Foreslått byggegrense, Kvassnesbakken*

Rådmannen har gjort ein samla vurdering av avvika som blir foreslått frå OMR for Knarvik for byggehøgda, fasadelengd, byggegrense i detaljplanen for Kvassnesbakken.

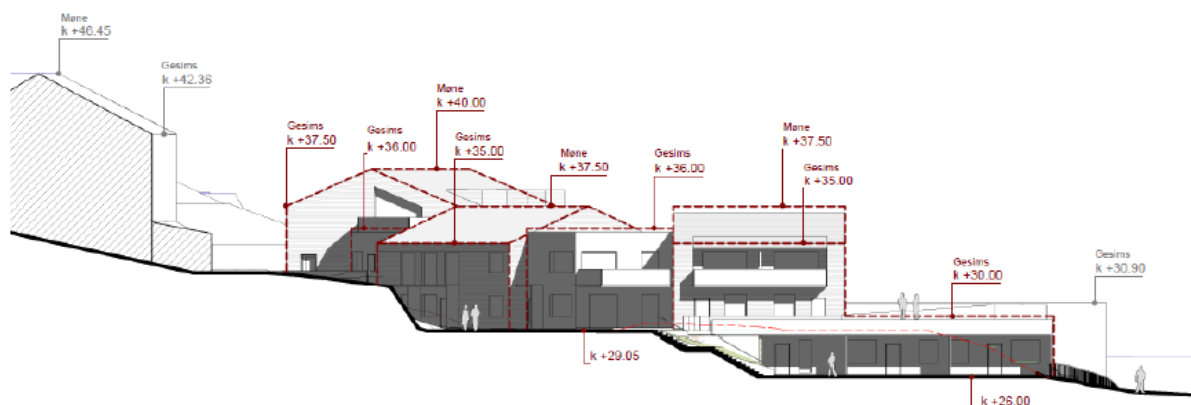
Det regulerte byggeområdet i vest ligg dels utanfor byggegrensa i områdeplanen, jf. utsnitt ovanfor. Rådmannen er einig med forslagsstillar om dette grepet, då dette er ei betre tilpassing for eigedomen med at det aukar kvaliteten på uteoppfallsarealet i BUT2, og gjer betre lystilhøve for leilegheitene. Plasseringa gjer at uteområdet for Kvassnesbakken blir meir ope, samtidig som det blir betre skjerma frå trafikk og støy med at bygningskroppen er planlagt rundt BUT2. Bygget som ligg i sør for planområdet (gbnr 188/757 Knarvik terrasse), stel ein del lys frå denne eigedommen, då dei ligg tett opptil felles eigedomsgrense. Det er difor eit godt grep for prosjektet og området å trekke bygningskroppen i Kvassnesbakken lenger mot nord «og bak på eigedommen», og kan forsvarast mot det mindre avviket som det blir for regulert byggegrense i områdeplanen. Rådmannen ser ikkje at plasseringa får ei negativ innverknad for omkringliggjande bebyggelse. Forslaget som er lagt fram syner ei gjennomtenkt plassering i forhold til sol/lys/skygge forhold. Rådmannen stiller seg bak dette forslaget.

Intensjonen med brot i fasadelengde per 35 meter er for redusera inntrykka av dei større bygningsvoluma i sentrumsplanen for Knarvik. Mellom brota kan ein nokre stader få til stiar/passasjar mellom bygningane, samt vil lys/sol kunne sleppe gjennom. Eigedommen til Kvassnesbakken skråar, og noko universelt utforma stiar/gangvegar her er ikkje mogleg å få til mellom bygningsmassen med tanke på terrengforskjellen som er. I detaljplanen for Kvassnesbakken har forslagsstillar utforma ein bygningskropp som har slått saman tre volum, som har variasjon i takform og høgde. Rådmannen synest at samansettinga gjev inntrykk av ein type fasadebrot med denne oppdelinga som er foreslått av bygningskroppen. Forslaget viser proporsjonsmessig eit godt gjennomarbeida prosjekt, som er sikra med regulert takform, byggehøgda og bygningskropp i plankartet. Rådmannen meiner at prosjektet viser ein god tilpassing av eksisterande bebyggelse i eit sentrumperspektiv,

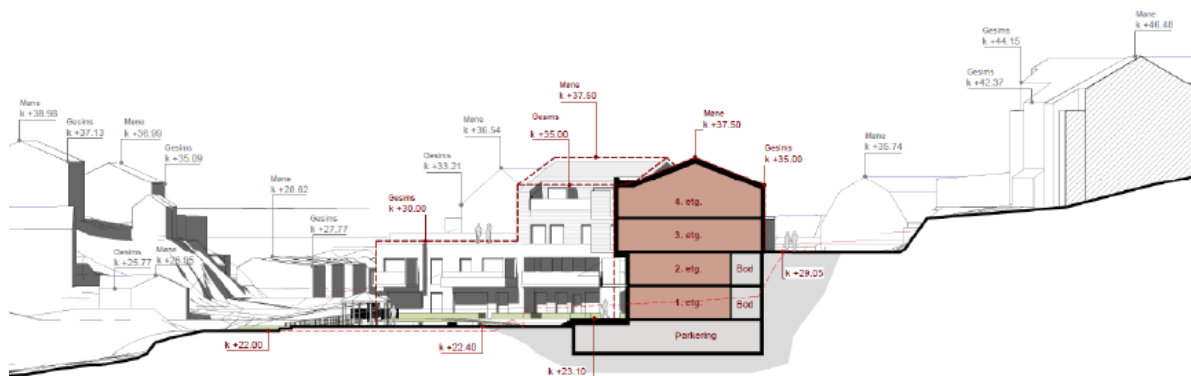
der lys/sol får gjennomslag. Samtidig viser forslaget ei god utforming for eit bustadprosjektet i eit skråande terreng. (sjå illustrasjonsteikningar vedlegg 17-20). Ein bygningskropp her med fasadelengde på 40 meter kan forsvarast, då ein er sikra eit byggevolum med ein type variasjon som følgjer opp det formålet som er tenkt i områdeplanen. Rådmannen stiller seg bak dette forslaget.

- Byggehøgde som er regulert for BBB2 i områdeplanen for Knarvik senter er 35 moh. Foreslått byggehøgde for detaljplanen for Kvassnesbakken avviker frå OMR for Knarvik sentrum med opptil 5 meter. Planforslaget legg opp til at bygningskroppen skal byggjast i ett, medan maks byggehøgde er oppdelt i seks «trappingar» med lågast byggehøgde i vest med gesimshøgde på kote +30moh til høgast gesimshøgde/kotehøgde på 37,5/40,0 moh i nord aust.

Gesimshøgden som er foreslått for dei ulike «trappingane» er på +k37,5 +k36 +k35 +k36 +k35 +k30. Der det er planlagt for saltak er mønehøgda satt til +k40,0 +k36 +k37,5 +36 +k37,5 +k30,0 (frå aust til vest). Jf. snitt og illustrasjons teikning nedanfor:



*Snitt frå nordvest, syner foreslått høgder (raudt) og nabobygg (grå).*



*Snitt frå aust, syner foreslått høgder (raudt) og nabobygg (grå).*



*Prinsipp for utnytting av område (illustrasjon).*

Med nedtrappinga av byggehøgde som er tenkt vil avviket vera lågare mot midtdelen av prosjektet og «innafor» regulert byggehøgde i vest. Forslagsstillar har ved 2D illustrasjonar, sol/skygge illustrasjonar, planomtale og eige notat argumentert for kvifor planforslaget bør leggjast ut på offentlig ettersyn med desse avvika frå områdeplanen. Når det gjeldt byggehøgde har rådmannen i planprosessen vore ueinig med avviket som først var foreslått ved oppstart. Då var byggehøgda for østredel av bygningskroppen satt til 42,5 moh. Byggehøgda er no redusert med 2,5 meter. Framleis er det avvik frå områdeplanen, men rådmannen ser argumentasjonen og vurderingane som er gjort for at dette er ei god løysing.

Rådmannen finn at til tross for avviket så harmonerer prosjektet omgjevnadane, samt er leilegheitene i betre grad sikra godt dagslys og soltilhøve med denne løysinga. Bygningskroppen som ligg på tilgrensande eigedom på Kvarvikterrasse, stel mykje lys av planområdet, og ligg kloss i grensa. Bygningskroppen i Kvassnesbakken har difor dreidd seg mot eigedomsgrensa i nord og vest for å oppnå best mogleg utnytting av sol/lys forhold. Det er vidare regulert inn variasjon i byggehøgdene og takform for å igjen få ei best mogleg tilpassing til omgjevnadene, og minske inntrykket av bygningsvolumet. Byggets høgaste punkt er lagt i austre del og har til dels tilpassa seg utsiktsfeltet til bebyggelsen bak. For leilegheitene i øvste etasje på gbnr 188/704 vil det ha større innverknad for deira utsikt enn om ein hadde haldt seg til regulert høgde i OMR for Knarvik sentrum. Dei ligg likevel ikkje i direkte synsfelt der koten er på 40 moh. Og den avstanden som er mellom denne bygningen og planlagt bygningskropp i Kvassnesbakken spelar inn på høgdeinntrykket.

Dei andre tomtane i områdeplanen er ein del av illustrasjonsplanen for Knarvik sentrum. Kvassnesbakken er ikkje blitt vurdert i denne, og rådmannen stiller seg bak forslagtillar sitt argument med at ein gjerne gjennom å også ha fått illustrert bygningsmassen i planområdet til Kvassnesbakken mot omkringliggjande bygningar, høgdevolumer og omgjevnadene generelt i illustrasjonsplanen for områdeplanen for Knarvik sentrum hadde ein då gjerne sett ein same type løysing for planområdet BBB2 som forslagsstillar no har lagt fram for 1. gongshandsaming.

Rådmannen finn at avvik på byggehøgde slik som er foreslått kan forsvarast i dette prosjektet i sentrum av

Knarvik. Prosjektet har vist ei god tilpassing til eigedomen og omgivnadene med den varierte byggehøgda og bygningskroppen som er tenkt. Tap av utsikt og tett bygningsmasse er pårekneleg i sentrums områder, og her har ein forhøya bygningen i austre del, og regulert den lågare i vestre del. Dette gjer at planområdet sol og lysmessig kjem betre ut enn om ein hadde lagt heile bygningskroppen med same kotehøgde. Saman med at byggets plassering er trekt «bak» på tomten og dreidd på tomten gjer at ein får ei fint skjerma tun i framkant av prosjektet, men også opnar opp inntrykket av bygningsmassen frå utsida, enn om det hadde blitt plassert slik som byggegrensa i områdeplanen viser. Den varierte strukturen i byggehøgder, støttast også i kvalitetsprogrammet for Knarvik.

Rådmannen meiner at Kvassnesbakken er eit godt gjennomarbeida prosjekt og stiller seg bak forslaget som er fremma til 1. gongshandsaming.

### **Minste uteoppfallsareal (MUA)**

Rådmannen vurderer at reguleringsplanen sikrar tilstrekkeleg areal for bustadeiningane med at kvar eining får eit privat uteoppfallsareal på 7 m<sup>2</sup>, og minimum 25 m<sup>2</sup> felles. Vidare blir det også opparbeida ein leikeplass på 150 m<sup>2</sup> i BUT2 som blir utstyrt med ulike leikeapparat. MUA er i tråd med områdeplanen.

### **Sol tilhøve/fjern og nærverknad**

Planområdet er i dag i stor grad planert og terrenget be arbeidd, med unnatak av eit urørt naturterreng nordvest i planområdet. Terrenget er terrassert i to nivå, med kvar sin avkøyrsløp til Kvassnesvegen i vest. Planforslaget syner ei utbygging med ein bygningsmasse og byggehøgde som vil harmonere med omgjevnadane, og sikre nye bustader med gode dagslys og soltilhøve. Variasjonen i byggehøgder, og materialbruk i fasadane bryt verknader av høgdene i prosjektet på ein effektiv måte. Nærverknad planforslaget får er slik rådmannen vurderer som forventa i eit sentrumsområde.

### **Parkering**

Bilparkering er løyst i parkeringskjellar med innkøyring i sør vest. For blokkbusetnad er det i områdeplanen sett eit makskrav på 1,2 parkeringsplassar pr. 100m<sup>2</sup> BRA bustad. Planforslaget har regulert inn 38 parkeringsplassar, og er i tråd med områdeplan. Det er ikkje stilt krav til gjesteparkering i områdeplanen, men rådmannen set som krav at minimum 2 av parkeringsplassane i detaljplanen skal vera til bruk for gjester forbeholdt Kvassnesbakken, og 1 plass skal vera tilgjengeleg for vedlikehaldspersonell, heimehjelp m.m. for Kvassnesbakken. Dette blir sett som vilkår før 2. gongshandsaming.

### **Vilkår: 2 gjesteparkeringar, og 1 for vedlikehaldspersonell**

Når det gjeldt sykkelparkering, er kravet i områdeplanen sett til min. 2 plassar per. 100 m<sup>2</sup> BRA. Planforslaget har planlagt for 64 sykkelparkeringsplassar i 1 etasje på bygget, med direkte tilkomst frå Kvassnesvegen. Parkeringsdekning er i tråd med områdeplanen.

## **Veg**

Tilkomst er med avkøyrsla frå Kvassnesvegen og til parkeringskjellar under bakken. Veggen er regulert med 4 meter breidde, og har på det brattaste, mellom flate parti i topp og botn, ein stigning på 1:12.

Fortaua er regulert 2,5 meter. Utforming er sikra i føresegnene og skal til ein kvar tid følge gjeldande handbok N100. Det blir stilt krav om at avkøyrsla inn til parkeringshuset vert etablert med nedsenka kantstein, for å synleggjere vikeplikta til føraren over fortauet, og at omsyn til mjuke trafikantane som kjem først. Rådmannen stiller seg bak dette forslaget.

## **Avfallshandtering**

Planområde har hentestad for avfall, i BRE. Planforslaget har tilrettelagt for nedgravd avfallsløysing. Oppstillingsplass for renovasjonsbilen er sikra i gatetunet SGT, og snumulighet for lastebil (renovasjon) vil vera i SGT med rygging ut i Kvassnesvegen.

## **Massebalanse**

Det går ikkje fram av planomtalen korleis massebalansen blir for utbygginga. Men føresegn 3.8.2 skildrar korleis handtering av overskotsmassar skal ivaretaast, og det er i føresegn 6.2b) stilt krav om at plan for handtering av overskotsmassar skal vera på plass seinast før igangsetting.

## **VA-rammeplan**

Det er utarbeidd VA-rammeplan med revisjonsdato 06.09.2021 for planområdet som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Sjå vedlegg for detaljar.

## **Naturmangfald/Miljø**

Rådmannen ser ikkje at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for naturmangfald eller miljøet. I følge planomtalen er det ikkje registrert eller funne spesielle naturverdiar eller artar. Det er registrert fleire raudlisteartar som Hettmåke, Fiskemåke, Bergand og Vipe ved Kvassnesstemma, denne ligg i nærområde til planområdet, men med ein slik avstand at utbygginga blir vurdert til å ikkje ha negative konsekvensar for dei.

Planområdet er i dag planert og asfaltert etter at den tidlegare har vore nytta som gjenvinningsstasjon. Planforslaget vil i den grad ha positiv verknad for naturverdiar og naturmangfald med den auken som no kjem av dei grønne områda i planområdet for uteopphaldsareal.

Det er stilt rekkefølgekrev før rammeløyve om at det skal gjennomførast prøvetaking for påvising av eventuelle ureine massar. Dersom dette blir påvist, må ein tiltaksplan utarbeidast og godkjennast.



## **Universell utforming**

Det er i føresegnene stilt krav om at 85 % av bustadeiningane skal oppfylle krav om tilgjengeleg bueining.

Det er lagt opp til fortau langs heile tomteområdet. Fortauet er trinnfritt, men delar av det oppfyller ikkje krav til stigning for universell utforming, dette har med at stigningsforholdet på Kvassnesvegen i bakken langs planen si vestsida er på 1:9.

Når det gjeldt snarveggar elles i planområdet har dei innslag av trappeløysingar, men alle inngangar og tilkomst til leikeareal er sikra tilgjengelegheit med trinnfrie gangveggar og heis. Det skråande terrenget, nivåforskjellen og eksisterande køyreveg langs eigedomsgrensa i vest gjer det vanskeleg å oppnå eit full universell utforming av planforslaget. Rådmannen stiller seg likevel bak forslaget, då ein har sikra universell tilgjengelegheit for inngangar, heis og tilkomst til leikeareal.

## **ROS-analyse**

Tidlegare Lindås kommune sine akseptkriteria er nytta og lagt til grunn for ROS-analysen. Det er påpeikt 7 moglege hendingar. Rådmannen vurderer at alle naudsynte avbøtande tiltak er sikra i planen, jf. Kap. 6 i planskildringa.

## **Eigedomsgrenser**

Reguleringsplanen held seg innafor ei n tomt. Rådmannen ser ingen aktuelle problemstillingar for eigedomsgrenser for dette planforslaget.

## **Barnehagedekning og skulekapasitet**

Planområdet ligg i gangavstand til tre barnehagar i Knarvik: Haugen, Knarvik og Juvikstølen barnehage. Det er også gangavstand til Knarvik barneskule, Knarvik ungdomsskule og Knarvik vidaregåande skule.

Rådmannen vurderer at kapasitet skule/barnehagedekning er sikra før utbygging med rekkefølgekrav satt i reguleringsføresegn § 6.1 om at før det blir gitt igangsetting av byggearbeid for BBB skal naudsynt kapasitet på skule/barnehage vera dokumentert.

## **Folkehelse/Barn og unge sine interesser**

Planforslaget viser til privat uteopphaldsareal og ein felles leikeplass som har gode kvalitetar for barn og unge.

Planområdet ligg i tett nærleik til både barnehage og skuler som opnar for tilkomst via gang eller sykkel.

Planforslaget legg til rette for eit gode levevilkår for både barn, vaksne og unge i eit gjennomarbeida planlagt bustadprosjekt i sentrum av Knarvik. Knarvik med sine sentrumstilbod og gode kollektivtilbod, gjer at ein kan busetje seg her utan å vera avhengig av bil. Området har både sjø og turterreng i nærheita og områdeplanen for Knarvik planlegg for ei spennande byutvikling over tid, som vil gje gode levevilkår for både vaksne og unge.

Sykkelparkering er ivaretatt i planframlegget, og det er lagt til rette for ein sentral plassert leikeplass og opphaldsplass i midten av bustadområdet. Utearealet er solrikt, og inviterer til fellesskap med ulike soner for ulik bruk. Rådmannen vurderer at folkehelse/barn unges interesser er ivaretatt, og stiller seg bak forslaget.

## Økonomi

Det er ingen kjende økonomiske konsekvensar for kommunen med gjennomføring av detaljplanen.

## Planframstilling og konklusjon

Planframlegget er av tilfredsstillande kvalitet til å kunne sendast ut til offentleg ettersyn. Og Rådmannen sluttar seg til hovudformålet og det planfaglege grepet som er gjort. Det vert lagt til grunn at planforslaget gjev tilstrekkeleg grunnlag for naboar og høyringsinstansar til å uttale seg til forslaget.

Lenke til innsyn: [Trykk her](#)

## Vedlegg i saken:

26.11.2021	VEDLEGG1_Merknadsskjema oppstartsvarsling	1650657
26.11.2021	VEDLEGG2_Støyvurdering Kvanssnesbakken	1650658
29.11.2021	VEDLEGG3_Planskildring	1650659
29.11.2021	VEDLEGG4_Plankart	1650660
29.11.2021	VEDLEGG5_Illustrasjonsplan	1650661
29.11.2021	VEDLEGG6_Føresegner	1650662
26.11.2021	VEDLEGG7_Begrunnelseavvik	1650663
26.11.2021	VEDLEGG8_VA-rammeplan	1650664
26.11.2021	VEDLEGG9_Støyvurdering	1650666
26.11.2021	VEDLEGG10_Solstudiemai	1650667

26.11.2021	VEDLEGG11_Solstudievårjevndøgn	1650668
26.11.2021	VEDLEGG12_Solstudiesommersolverv	1650669
26.11.2021	VEDLEGG13_Snitt 1-1 og 2-2	1650670
26.11.2021	VEDLEGG14_Snitt 3-3 og 4-4	1650671
26.11.2021	VEDLEGG15_Plandiagrammer	1650672
26.11.2021	VEDLEGG16_Planparkering	1650673
29.11.2021	VEDLEGG17_illustrasjon	1650674
29.11.2021	VEDLEGG18_illustrasjon	1650675
29.11.2021	VEDLEGG19_illustrasjon	1650676
29.11.2021	VEDLEGG20_illustrasjon	1650677
26.11.2021	VEDLEGG21_Lengdeprofil	1650678
26.11.2021	VEDLEGG22_Tverrprofil	1650679
26.11.2021	VEDLEGG23_Illustrasjon takopplett	1650680

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-108/161, FA-  
L42

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 25.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
175/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

### **Byggesak GBNR 108/161 Lindås - Søknad om dispensasjon frå kommuneplan**

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå krav om områdeplan for utbygging av område B 1 i Lindås.

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

#### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

#### **Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland og vestland fylkeskommune til klagevurdering.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: 108/161, område B1

Tiltakshavar/eigar: Vestbo BBL saman med Lindås Pensjonistlag

Ansvarleg søkjar: SE-Arkitektur AS

#### **Saka gjeld**

Vestbo BBL og Lindås Pensjonistlag ynskjer å betre bustadtilbodet for den aldrande befolkninga i Lindås ved å bygge ut område B 1 med seniorbustader. Intensjonen er å regulere til bueiningar for seniorar med tilhøyrande privat uteopphaldsareal, felles rekreasjonsområde og kopling til eksisterande grøntstruktur og sentrumsområde.

Område B 1 er i kommunedelplanen (KDP) for Lindås 2019-2031 sett av til bustad og ligg innanfor omsynssone

H810\_2, med krav om områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast. jf. føresegn 2.2.2.

Videre følgjer det av føresegn 2.2.3 tabell 1, at område B 1 skal inngå i detaljregulering før det kan søkast om løyve.

Kommunen har i plansaka (sak 20/18451) stilt seg positiv til igangsetting av detaljregulering, men har vist til at det er naudsynt med dispensasjon frå områdeplankravet for å kunne starte med detaljregulering av område B 1.

Byggesaksavdelinga har difor no mottatt søknad om dispensasjon frå krav om områderegulering, jf. føresegn 2.2.2, samt søknad om dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur ettersom tenkt utbygging er ønskt plassert delvis i område sett av til grøntstruktur.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Administrasjonen legg til grunn at ansvarleg søkjar har vurdert kven som skal nabovarslas.

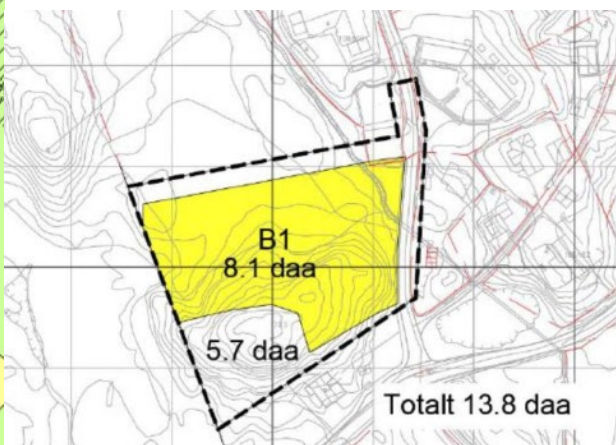
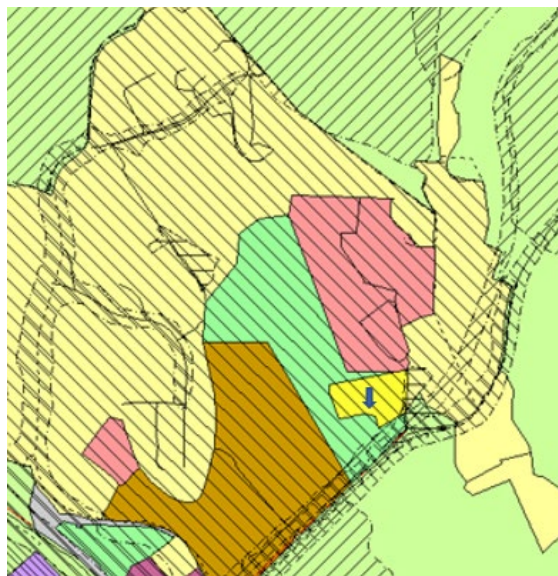
#### **Planstatus**

Område er i hovudsak avsett til bustad, men eit areal på om lag 1170 m<sup>2</sup> sørvest i planområde er sett av til grøntstruktur, i tillegg ligg heile arealet innanfor omsynssone H810\_2, og er omfatta av områdeplankrav jf. føresegn 2.2.2. Vidare er det i føresegn 2.2.3 stilt krav om at områder innanfor denne sona skal inngå i detaljregulering før det kan søkast om løyve.

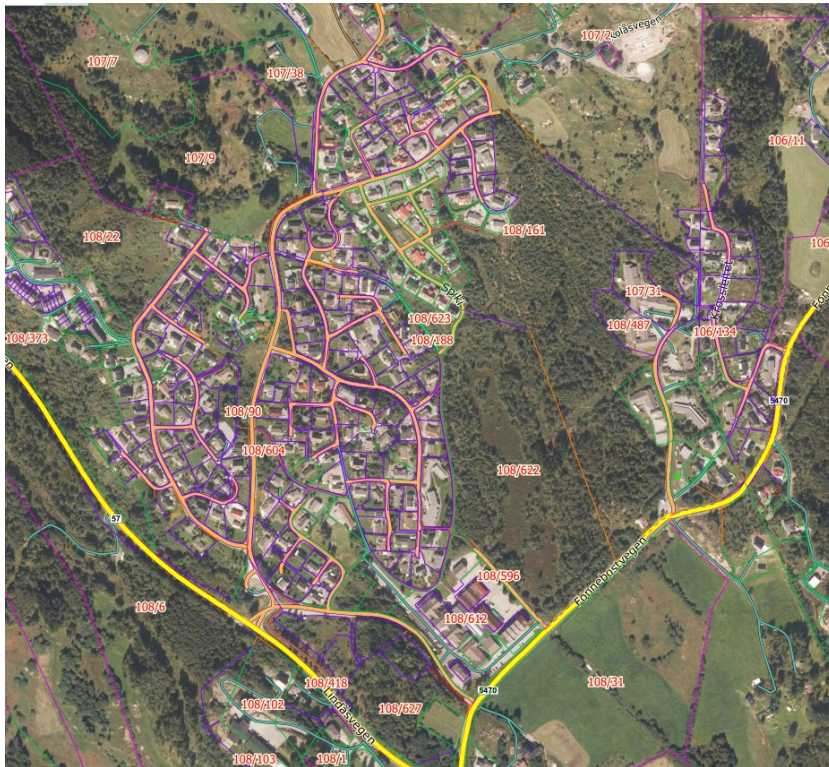
#### **Kart/Foto**

Kartutsnitt (B 1 markert med pil):

Kartutsnitt område B 1:



Oversiktsfoto av B 1 og område rundt:



### Dispensasjon

Ettersom område ligg innanfor gjennomføringssone H810\_2 med krav om områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast, er det søkt om dispensasjon frå føresegn 2.2.2 om krav om områderegulering.

Ansvarleg søkjar har vist til følgjande fordelar ved å gi dispensasjon frå krav om områderegulering:

Ved å gje dispensasjon vil ein kunne realisere dei overordna intensjonane i kommuneplanen om å etablere bustader i dette området. Det er eit nasjonalt ynskje om å leggje til rette for bustader for alle og eit eldrevennleg samfunn.

Tilgang til velfungerande og lettstelte husvære nær Lindås senter vil utvida tilbodet og bidra til at eldre ikkje må flytta ut av sitt nærområde.

Nærleik til viktige daglege funksjonar vil styrke mogelegheita for dei eldre til å kunne bu i eiga bustad lengst mogleg. Dette er eit viktig prinsipp i den planlagde utviklinga av eldreomsorga.

Dersom det vert gjeve dispensasjon frå kravet om områderegulering vil Alver kommune kunne gi Vestbo BBL moglegheit til å detaljregulere nye seniorbustader på noverande tidspunkt og ikkje måtte venta på ein områdeplan med usikker framdrift. Tilrettelegging av gode og funksjonelle bustader for den aldrande befolkninga reknast som eit svært viktig bidrag til ein positiv samfunnsutvikling i dette området.

Delar av planområde som tiltakshavar ynskjer å nytte som bustadføre mål er i kommunedelplanen sett av til grøntstruktur.

Ansvarleg søkjar har vist til følgjande fordelar ved å gi dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur:

Arealf rem lsområdet B1 i kommuneplanens arealdel legg opp til ein tilbaketrekt lokalisering av bustader i høve kollen som  nskast nytta til bustadføremål. Ved å utnytte noko av dette arealet, sørvest i planområdet til bustadføremål, vil bustadene få betre sol- og utsynstilh ve. Dersom utbygginga skal halde seg innanfor område B1 i kommuneplanens arealdel, vil plasseringa av bustader bli meir skjerma for sol og utsyn. Solforhold og utsyn er viktige kvalitetsprinsipp ved utvikling av gode bustader.

Dersom ein kan utnytte det omsøkte arealet, vil bygningane i større grad kunne vende seg mot Lindås N rsenter og tilhøyrande sentrumsfunksjonar. Vi vurderer at det vil vere positivt for sentrumsutviklinga   tilføre bustader som visuelt og fysisk ligg n r dette området.

Ein justering som tilseier større andel grønt mot aust vil betre tilgjenge til fortau, i tillegg til at eigedomen i denne sona har ein slakare utforming som enklare kan nyttas som tur, leik og rekreasjonsområde.

Utbyggingsområdet vil ikkje bli større ved justeringa av bustadføremål. Det vil regulerast grønstruktur i planen tilsvarande det arealet grønstruktur i kommuneplanen som vert nytta til bustadføremål. Illustrasjonen nedanfor syner det omsøkte arealet og areal som er tenkt regulert til grønstruktur i planen. Byttearealet er skjematisk illustrert ved planinitiativet, men kan vurderast justert noko i den vidare planlegginga. Intensjonen er like full at form lsarealet for bustad ikkje skal aukast. Det er ynskjeleg at man i planprosessen legg til grunn ein god og hensiktsmessig bygningsplassering som tek i vare bustadskvalitetar, omsynet til grøne verdiar og ein positiv utvikling av dei sentrale områda av Lindås sentrum.

#### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn og avløp- forvaltning og Alver kommune, Plan og analyse.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 06.10.2021:

Det er starta ein reguleringsplanprosess for område B1. I denne planen skal det vurderast om kommuneplanen kan fr vikast ved å regulere grøntareal i kommuneplanen til bustadformål. Ein dispensasjon i saka kan gi uheldige føringar for reguleringsplanen og ein godkjent reguleringsplan vil uansett gå føre kommuneplanen ved motstrid jf. plan- og bygningslova   1-5. Vi vurderer det som både uheldig og unødvendig å gi dispensasjon frå kommuneplanen for noko som skal vurderast i ei reguleringsplan.

Vi viser elles til v r uttale til oppstart av planarbeidet, datert 16.08.2021, der vi r r til at ein i planarbeidet følgjer arealdelen av kommuneplanen.

Vi r r ifrå dispensasjon frå grønstruktur til bustad i denne saka.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune, Samferdsel, veg-, vatn- og avløp- forvaltning den 04.10.2021:

Avdeling samferdsel, veg-, vatn- og avløp- forvaltning har sett på søknaden om dispensasjon og har berre nokre få kommentarar.

Området har god dekning på vatn og avløp og ledningsnettet for påkopling ligg i kommunal veg. VA- har eit borehol som går gjennom søre del av formålsområdet. Boreholet ligg djupt men søkjar må vere merksam på at det ligg der.

Det går ein del større opne bekkar/elver i området som delvis er lukka under vegane. Handtering av overvatn må sjekkast nøye. Det bør stillast krav om kartlegging av korleis det nye området skal handtere overvatn og ei kartlegging av om kapasiteten til området vatnet frå utbyggingsområdet vert ført mot, har kapasitet til å handterer vatnet vidare.

Den kommunale vegen har fortau og veglys. Avkøyrsla frå det nye bustadområdet mot kommunal veg vil dele opp fortauet mellom fylkesvegen og barnehagen. Avkøyrsla bør leggjast slik at den ikkje kjem i konflikt med etablert veglys anlegg. Ei evt. flytting av lys må utbyggjar utføre. Eit inngrep i etablert fortau vil kunne forkorte levetida på fortauet. Fortauet er ca 100m langt pr. i dag. Et rekkefølgekrav i planen bør vere at det ved etablering av avkøyrsla mot kommunal veg, vert støypt ny kantstein og at fortauet får nytt dekke langs den kommunale vegen.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune, Plan og analyse den 25.10.2021:

### **Bakgrunn**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommunedelplan for Lindås 2019-2031. Det er søkt om dispensasjon frå krav om områderegulering, jf. KDP pkt. 2.2.2 ettersom omsøkt område B1 ligg innanfor gjennomføringszone H810\_2. Det er og søkt om dispensasjon frå arealføremålet grønnstruktur, ettersom dei ynskjer å nytte område til bustadføremål.

### **Planfagleg uttale**

Områdeplan for Lindås er ikkje ein del av planstrategien for Alver kommune, og gjennomføring av ein områdeplan for Lindås ligger langt fram i tid. Søknad om dispensasjon frå krav om områderegulering er difor vurdert som tilrådleg.

Dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur er søkt om for å kunne flytte lokaliseringa av bygg til vestsida av kollen. Kollen vart teke vare på i avgrensing av bustadområdet i KPA Lindås, og plan og analyse vurderer at ein bør halde på denne avgrensinga. Kollen er markant og bratt i vest, utbygging av bustad i framkant av kollen vil medføre store terrengingrep, dette går også fram av illustrasjonen som ligg i dispensasjonssøknaden. Bygging i framkant av kollen vert meir eksponert mot postvegen og grøntdraget/senterområdet, enn om eigedommen vert utvikla innanfor avgrensinga avsett i KPA Lindås.

### **Tilråding**

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde i til at det vert gjeve dispensasjon frå krav om områderegulering, jf. føresegn punkt 2.2.2. Område med krav til områderegulering.

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde ifrå at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet grønnstruktur.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 04.11.2021:



Vi viser til brev datert 27.09.2021 med ovanfor nemnde sak til fråsegn, og vårt brev datert 12.10.2021 der vi ber om utsett frist for fråsegn. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

Seksjon for kulturarv var på synfaring i området 03.11.21

### **Historikk**

I samband med utarbeiding av kommuneplanen sin arealdel for Lindås fremja dåverande Hordaland fylkeskommune motsegn til område vist som B1, grunna konflikt med den Trondhjemske postvei som er eit kulturminne av nasjonale interesse. Motsegna vart trekt då område B1 vart redusert i omfang. Eit viktig moment i trekkinga av motsegna var at bustadområdet skulle liggje nord for kollen på Åtun. Slik blir ny bebyggelse lite synleg frå postvegen, og ein sikrar at vegen blir liggjande i eit større grøntområdet som i dag. Årsaka til at ein kunne godkjenne bustad formål i den sør-austre delen av planområdet var at det er gjennomført tiltak i postvegens nærområde.

Vi viser elles til vårt fråsegn til oppstart av privat planarbeid for gnr. 108, bnr. 161 datert 19.08.2021, der vi blant anna skriv følgande:

Vi gjer merksam på at den Trondhjemske postveg ligg tett på og i nærområdet til planområdet. Vi ber om at det vert teke særleg omsyn til denne i den vidare planprosessen. Postvegen er statleg listeført og har nasjonal kulturminneverdi. I det vidare arbeidet er viktig at ein tar omsyn til postvegen og karakteren til landskapet rundt den. Så langt vi kan sjå er viste alternativ 1 i planinitiativet det beste for postvegen, her er avstanden til vegen størst og bygningane er planlagd på nordsida av eksisterande kolle, det er heller ikkje planlagt infrastruktur (som for eksempel tursti) i nærleiken.

### **Vurdering av dispensasjon**

Mottekne søknad om dispensasjon viser bebyggelse vest for kollen i område avsett til grønstruktur. Ny bebyggelse her vil ha vesentleg negativ konsekvens for den Trondhjemske postveg som er eit kulturminne av nasjonal interesse.

Vestland fylkeskommune rår i frå at ein gjer dispensasjon frå grønstruktur til bustad i denne saka.

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan 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 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.

#### Dispensasjon frå krav om områderegulering:

Formålet med å krevje områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter», jf. pbl § 1-1.

Områdeplan for Lindås er ikkje ein del av planstrategien for Alver kommune, og gjennomføring av ein områdeplan for Lindås ligg langt fram i tid. Vidare er område kring B 1 i hovudsak utbygd, med unntak av nokre få område (sjå foto).

Område er sett av til bustad, og det er såleis eit overordna ønske om å etablere bustader der. Å leggje til rette for bustader for alle og eit eldrevennleg samfunn er ansett som eit nasjonalt ynskje, som og talar for å gje dispensasjon.

Vidare peikar ansvarleg søkjar på at ein detaljregulering vil bli tilpassa sentrale omsyn i moglegheitstudia og til dei grunnleggande intensjonane til områdeplanen. Rådmannen kan difor ikkje sjå at ein detaljregulering av B 1 vil øydelegge eller vanskeleggjere gjennomføring av ei framtidig felles områdeplan ved eit seinare tidspunkt dersom det blir gitt dispensasjon frå områdeplankravet i denne saka.

Rådmannen viser og til at det ikkje er motteke uttaler frå andre mynde som rår ifrå å gje dispensasjon frå krav om områdeplan.

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at omsyna bak krav om områdeplan ikkje vert sett vesentleg til side, samt at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om områdeplan er oppfylt.

### Dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur:

Dispensasjon frå arealføremålet er søkt om for å kunne flytte lokaliseringa av bygg til vestsida av kolla, slik at bustadene vil få betre sol- og utsynstilhøve. I tillegg peikar ansvarleg søkjar på at bygningane i større grad vil vende seg mot Lindås Nærseier og tilhøyrande sentrumsfunksjonar, samt få betre utforming og tilkomst til tur og rekreasjonsområde. Det er og skissert eit mogleg bytte av areal, slik at forholdet mellom grøntstruktur og bustadføremål vil vere tilsvarende som i kommuneplanen, men med ei anna plassering.

Alle instansar som har hatt saka på uttale, bortsett frå Alver kommune, Samferdsel, veg-, vatn- og avløp-forvaltning, har rådd ifrå å gje dispensasjon frå arealføremålet.

Det blir særleg vist til at B 1 var eit område det var knytt motsegn til i 2019, frå den gong Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune, då område vart spelt inn ved rullering av KDP for Lindås. Bakgrunn for motsegna var at bustadføremålet vart tatt inn i eit område sett av til grøntstruktur i gjeldande plan og området si nærleik til kulturminnet Den Trondhjemske postveg som er statleg listefør og av nasjonal verdi. Det var, og er framleis, for fylkeskommunen eit viktig moment at bustadområde bør ligge nord for kollen på Åtun. Plan og analyse (Alver kommune) viser og til at ein bør halde på denne avgrensinga, og viser m.a. til at utbygging av bustad i framkant av kollen vil medføre store terrenginngrep.

Om ein tillate bygging i framkant av kollen vil ein miste den naturlege bufferen mellom busetnaden og fylkesvegen, og det kan bli vanskeleg å ta særleg omsyn til den Trondhjemske postveg og karakteren til landskapet rundt den.

Det er vanskeleg for rådmannen å vurdere ei så generell dispensasjonssøknad som i dette tilfellet. Videre er den klare hovudregel at kommunen ikkje bør gi dispensasjon når statlege og/eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunen er open for å vurdere å bruke deler av arealet sett av til grøntstruktur ved ei detaljregulering, men det forutsett at det føreligg konkret informasjon om m.a. den Trondhjemske postveg, landskapsareale rundt den og elles nyttig informasjon som kommunen treng for å kunne ta ein heilskapleg vurdering av heile tiltaket.

Rådmannen si vurdering er at omsyna bak arealføremålet grøntstruktur vert sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon, samt at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet ikkje er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur ikkje er oppfylt.

## Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

**Lenke til innsyn:** [legg inn lenke frå innsyn i saka frå heimesida]

## Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

## Vedlegg i saken:

13.08.2021      Søknad om dispensasjon frå kommuneplanens føresegn      1597111  
- gbnr 108/161 Lindås

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-443/81, FA-L44  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 21.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
176/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

**Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8 for  
bruksendring frå fritidsbustad til bustad- gbnr 443/81 Toska  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-9 for bruksendring av eksisterande fritidsbustad til bustad på eigedomen gbnr 443/81.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Søknaden om løyve til bruksendring etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. 20-3, vert behandla i eige vedtak når avkøyringsløyve frå kommunal veg ligg føre.

**Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

**Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 443/81

Adresse: Toskavegen 589  
Tiltakshavar/eigar: Laurits Klimek

Ansvarleg søkjar: Arkitekt Mette Kyed Thorson

### Saka gjeld

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad på eigedomen gbnr 443/81 Toska.

Eigedomen er elles bygd ut med fritidsbustad, garasje, og uthus. Fritidsbustaden har ein etasje og eit bygd areal oppgitt til 105 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrada er oppgitt til 10,4 % BYA.

Eigedomen gbnr 443/81 vart godkjend frådelt til bustadføremål i 1990, men vart godkjend bruksendra til fritidsføremål i 1994. Det vart gjeve løyve til oppføring av fritidsbustad på eigedomen i 1995. Det er opplyst i søknaden at det ikkje skal gjerast endringar i bygget som følgje av bruksendringa.

Søknaden om fattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8. I tillegg er det søkt om unntak frå TEK17 § 14-2 frå krav til tettleik, varmeisolering og energiramme.

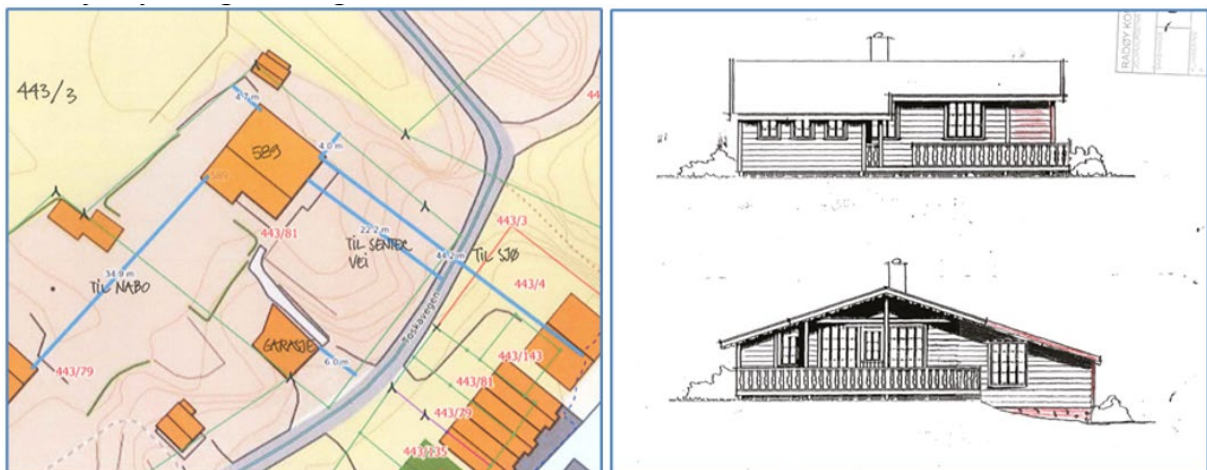
I denne saka er det berre søknaden om dispensasjon frå arealføremål og plan- og bygningslova

§ 1-8 som vert behandla. Søknaden om bruksendring etter plan- og bygningslova § 20-1 og søknaden om unntak frå tekniske krav til byggverk, TEK17, vert behandla i eige vedtak dersom dispensasjon vert gitt.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 11.06.2021 og supplerande dokumentasjon journalført mottatt 26.10.2021.

Administrasjonen har ikkje vore på synfaring i samband med behandlinga av søknaden.

### Situasjonsplan og teikningar



## Planstatus

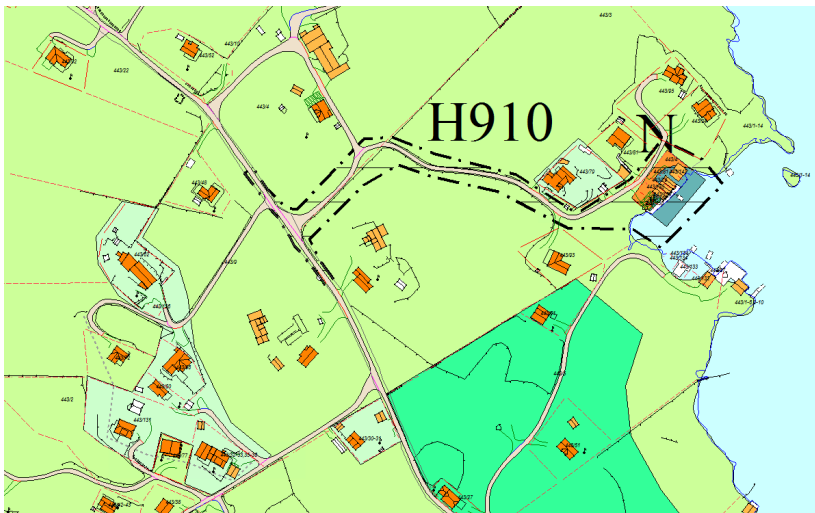
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy 2011-2023 delrevisjon 2019, planid. 12602013000200, sin arealdel er definert som LNFR-område.

Bruksendringa er i strid med arealføremålet og plan- og bygningslova § 1-8, det generelle byggeforbodet i strandsona, og krev at det vert gitt dispensasjon.

Eigedomen grensar inntil reguleringsplanen Toska Skårnesvågen naustområde, planid

12602016000500, og har tilkomst til offentlig veg gjennom det regulerede området. Tilgrensande eigedom på gbnr 443/79 er i kommunedelplanen avsett til LNF-spreidd bustad, LNF-SBE.

## Utsnitt av kommunedelplanen for Radøy



## Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)

*1. Det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.*

*Begrunnelse:*

*Den eksisterende hytten ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø. I Kommuneplan for*

*Radøy § 2.7 står det at det er lagt inn en dele- og byggegrense i kartet som erstatter den generelle forbudssone på 100 meter. Se utsnitt under:*

#### **2.7 Byggegrense mot sjø og vassdrag (pbl. § 11-9 nr 5)**

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggegrense som erstattar den generelle forbodssona på 100 meter. Dele- og byggegrense mot sjø er vist i kartet.  
Dele- og byggegrense mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er 10 meter i tettstadene Manger, Bø og Austmarka og 25 meter utanfor tettstadene.  
Dele- og byggegrense mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl.§ 1-6, med unntak av fasadeendring og frådelling av festetomt.  
Føresegna her gjeld med mindre anna grense følgjer av vedtak etter vassressurslova.

*Oppløsningen på kommuneplankartet på Alver kommune sin hjemmeside, er imidlertid ikke god nok til at man kan se hvor denne linje for dele- og byggegrense ligger og det søkes derfor uansett om dispensasjon, ettersom hytten ligger 44,2 m fra sjø i Skårnesviken.*

*Gbnr 433/81 ble utskilt som boligtomt oppmålt med tinglyst målebrev i 1990. Skjøte ble tinglyst 15. april 1991. Tomten ble bruksendret til hytteformål i 1994 og hytte på 60 m2 ble bygget i 1995. Tomten har altså opprinnelig vært ment som boligtomt.*

*Den eksisterende hyttetomten inngår i et bebygget område i Skårnesviken, og bruksendringen vil ikke medføre ytterligere bebyggelse på tomten.*

*Det er en sammenhengende naustbebyggelse mellom hytten på Toskavegen 589 og sjø. I tillegg skiller Toskavegen også hyttetomten fra naustbebyggelse og sjø. Det er derfor ikke tale om en nedbygging av strandsonen da denne naturlig ligger på sørøstsiden av Toskavegen.*

*Nabohytten på Toskavegen 591 ble bruksendret til bolig i 2012, uten søknad, men etter avtale med Radøy kommune ved Thomas Lindås om å innsende kopi av flyttemelding.*

*Det anses av fordelene ved å gi dispensasjon fra byggeforbud i 100 meters beltet langs sjø*



*oppveier eventuelle ulemper.*

*2. Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 § 3.4.1 for bruksendring av hytte til bolig i LNF område.*

*Begrunnelse:*

*Gbnr 433/81 ble utskilt som boligtomt oppmålt med tinglyst målebrev i 1990. Skjøte ble tinglyst 15. april 1991. Tomten ble bruksendret til hytteformål i 1994 og hytte på 60 m2 ble bygget i 1995. Tomten har altså opprinnelig vært ment som boligtomt.*

*Den eksisterende hyttetomten inngår i et bebygget område i Skårnesviken, og bruksendringen vil ikke medføre ytterligere bebyggelse på tomten.*

*Hytten ble tilknyttet offentlig vann i mai 2005.*

*Det er etablert privat avløp med 4 m3 slamavskiller til 10 m dyp i sjø.*

*Vei frem til hytten – Toskavegen – er ferdig opparbeidet og avkjøringstillatelse er gitt.*

*Det er mulig å snu personbil på egen tomt.*

*Nabohytten på Toskavegen 591 ble bruksendret til bolig i 2012, uten søknad, men etter avtale med Radøy kommune ved Thomas Lindås om å innsende kopi av flyttemelding. På kommuneplankaret har denne tomten nå status som Landbruk, natur, friluftsliv og eksisterende spreidd busetnad (LNF-SBE).*

*Kommuneplan for Radøy ble en kommunedelplan i Alver kommune ved sammenslåing av*

*Radøy, Meland og Lindås kommune den 1.1.2020. Kommuneplan for Radøy vil derfor ikke*

*Bli rullert men avløst av ny kommuneplan for Alver kommune. Endring av formål fra LNF til LNFSBE vil bli sendt inn når arealdel av kommuneplan for Alver kommune legges ut på høring.*

*Det anses av fordelene ved å gi dispensasjon for bruksendring av hytte til boligformål i LNF område oppveier eventuelle ulemper.*

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore send på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Alver kommune si avdeling for Miljø og tilsyn og Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning.

Miljø og tilsyn har gitt uttale i brev datert 22.10.2021. Dei skriv:

*Området har god sjøresipient og etter «Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune, datert 01.09.2010» er det krav til reinseklasse D. Reinseklasse D inneber minimum slamavskiljar med 3 kammer og utslepp på 10 meters djup.*

*Fritidsbustaden har 4 m<sup>3</sup> slamavskiljar med 3 kammer jf. SAK 03/230 journalpost 07/5794.*

*Avløpsvatn frå fritidsbustaden vert slept ut på 10 meters djup i Skårnesvika saman med avløpsvatn frå nærliggande bustader og fritidsbustader.*

*Utsleppsløyvet fritidsbustaden har i dag er dekkande også for einebustad. Det er ikkje naudsynt med nytt.*

Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning har gitt uttale i brev datert 26.10.2021. Dei skriv:

*(...) Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har vurdert saken og er positive til at det vert gitt dispensasjon for bruksendring.*

*Tiltakshavar kan rekne med å få utvida bruk av eksisterande avkjørsle når slik søknad ligg føre. (...)*

Uttalane følgjer vedlagt i sin heilskap.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.05.2021.

## **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknytning til kommunalt vassverk og privat avløpsanlegg.

Eigedomen har godkjend utsleppsløyve der avløpet vert reinsa i slamavskiljar og ført til sjø i felles privat avløpsleidning, jf. sak 03/230.

## **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Vegrett må dokumenterast. Det er nødvendig å søkja om utvida avkøyringsløyve.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må

dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i loven sin

føremålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For

det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei

samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin

føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjera seg gjeldande med ei

viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og

regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg

tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla

vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine

konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-område er det berre høve til å føra opp nødvendige bygningar og anlegg i knytt til stadbunden primærnæring, jf. føresegn 3.4.1 i kommunedelplanen.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde ho fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Det er administrasjonen si vurdering at omsynet bak verken LNF-føremålet i kommunedelplanen eller byggefobodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for omsøkt tiltak.

Eigedomen gbnr 443/81 ligg i eit område som er bygd ut med hytter og bustadar. Eigedomen grensar i nord til landbrukseigedomen gbnr 443/3, i vest inn til gbnr 443/79 som er avsett til LNF-spreidd bustad og i sør, og mot sjø, til område som i sin heilskap er omfatta av reguleringsplanen Toska Skårneset naustområde. Eigedomen er bygd ut med fritidsbustad, garasje og uthus og etablerte løysingar for veg, vatn og avløp vil verta uendra.

Tiltaket vil ikkje medføra at det vert lagt beslag på landbruksareal, eller at landbruksareal vert oppstykket. Landbrukseigedomen blir i dag drifta av naboeigedommen og det er ikkje eiga drift på eigedommen. Eigedomen ligg i randsona av landbrukseigedomen i område som allereie er bygd ut med fritidsbustadar og bustadar. Det er avsett fleire areal i nærområde til spreidd bustadbygging.

Den nære strandsona er regulert gjennom reguleringsplanen Toska Skårnesvågen naustområde. Tiltaket vil få tilkomst på regulert veg som i dag og det skal ikkje etablerast nye tiltak verken på eigedomen eller innanfor det regulerte området. Verknaden av tiltaket frå sjø vil vera uendra.

Det er vår vurdering at endra bruk frå fritidsbustad til bustadføremål i dette tilfelle ikkje vil gje vesentlege endringar verken i forhold til arealføremålet eller strandsonevernet ut over eksisterande situasjon.

Det er ikkje registrert særskilde interesser knytt til kultur eller natur i området. Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket vil koma i konflikt med naturmangfaldlova og dei interesser den skal ivareta.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dei faktiske forhold på staden i lita grad vert endra. Det skal ikkje etablerast nye tiltak, eksisterande infrastruktur skal nyttast og bruk og vern av den nære strandsona er styrt gjennom reguleringsplan. Tiltaket vil ikkje leggja beslag på eller fragmentera

landbruksareal. Dette talar for å gje dispensasjon.

Eigedomen ligg i område med spreidd utbygging, i hovudsak med fritidsbustadar. Å gje dispensasjon kan derfor medføra nye søknadar om bruksendring som på sikt kan gje uheldige verknadar for både arealføremål og strandsone. Dette talar mot å gje dispensasjon.

Kommunen har ei restriktiv haldning til å dispensera både når det gjeld arealføremål og strandsonevern. Utvikling og utbygging bør skje i samsvar med vedtekne planar der arealbruken er vedtatt gjennom ein brei prosess der området vert vurdert under eitt, der alle interesser i området er vurdert, og der medverknad har vore sentralt. I denne saka har kommunen etter ei konkret vurdering funne at dei faktiske forhold som gjer seg gjeldande for denne eigedomen talar for å gje dispensasjon. I tillegg er det lagt vekt på at det i nærområdet er avsett fleire område for spreidd bustadbygging, både knytt til eksisterande bustadar (LNF-SBE) og der det er opna for etablering av nye bustadar (LNF-SB). Fordelane vert samla sett vurdert som større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Radøy og plan- og bygningslova § 1-8 er oppfylt.

#### Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følger av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følger av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følger av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følger av TEK § 9-7.
10. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

#### Vedlegg i saken:

11.06.2021	Søknad om bruksendring - gbnr 443/81 Toska	1572314
11.06.2021	F2 Søknad om dispensasjon	1572322
11.06.2021	D1 Situasjonsplan	1572318
11.06.2021	E1 Fasader	1572319
11.06.2021	E3 Plan	1572321
11.06.2021	E2 Snitt	1572320

29.10.2021	Uttale - gbnr 443/81 Toska - Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for bruksendring frå fritidsbustad til einebustad	1633127
26.10.2021	Vurdering i forhold til utsleppsløyve - gbnr 443/81 Toska	1631126

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-1/61, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 25.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
177/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

**Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan og kommunedelplan for bruksendring av fritidsbustad til bustad med tilhøyrande anlegg - gbnr 1/61 Flatøy  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kravet om områderegulering i kommunedelplanen for Meland si føresegn 1.2 for bruksendring, etablering av tilbygg og påbygg, carport og anneks på gbnr 1/61 slik det er søkt om.

Søknaden om dispensasjon frå kommunedelplanen sitt krav om at bilar skal kunne snu på eigen eller felles grunn utanfor veg vert avslått.

Det vert vidare gitt dispensasjon frå § 3 i reguleringsplanen for Flatøy sør/aust når det gjeld etasjetal for ny bustad med 3 etasjar slik det er søkt om.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Tiltaket kan ikkje setjast i gang før det er gitt løyve etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3.

**Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

## Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

### Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 1/61  
Adresse: Flatøyvegen 226  
Tiltakshavar/eigar: Ali Mekki  
Ansvarleg søker: Kinico AS

### Saka gjeld

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til einebustad og oppføring av tilbygg og påbygg til denne, carport og tilbygg til og bruksendring av eksisterande leikestove til anneks på eigedomen gbnr 1 /61 på Flatøy.

Det går fram av situasjonsplanen at tiltaket er plassert på eigedomane gbnr 1 /61 og 1 /74.

Eigedomane er no samanføyde og tiltaket ligg i sin heilskap på eigedomen gbnr 1 /61 .

Eksisterande fritidsbustad har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera 135,5 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) opplyst til å vera 127,0 m<sup>2</sup>. Etter oppføring av nytt tilbygg og påbygg vil ny bustad ha eit bruksareal opplyst til å vera 238,8 m<sup>2</sup> og eit bygd areal opplyst til å vera 175,8 m<sup>2</sup>. Ny carport får eit bruksareal areal opplyst til å vera 18,4 m<sup>2</sup> og bygd areal opplyst til 21 m<sup>2</sup>.

I tillegg skal eksisterande leikestove bruksendrast til anneks. Det er ikkje dokumentert at bygget er godkjend etablert tidlegare og tiltaket inngår derfor i søknaden som nytt bygg. Annekset får eit bruksareal opplyst til 16,6 m<sup>2</sup> må og bygd areal opplyst til 19,3 m<sup>2</sup>, og inneheld eitt rom soverom og toalettrom.

Utnyttingsgrad er opplyst til 17,7% BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen si føresegn om etasjetal og kommunedelplanen for Meland sitt krav om områderegulering og krav til at bil skal kunne snu på eigen/felles grunn utanfor veg. I tillegg er det søkt om unntak frå tekniske krav til byggverk for takhøgde ventilasjon, utforming av trapp og U-verdi på vindauge i sokkeletasjen.

I denne saka er det berre søknaden om dispensasjon frå plangrunnlaget som vert behandla. Søknaden om løyve etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3, og søknaden om unntak frå tekniske krav til byggverk, TEK17, vert behandla i eige vedtak når søknaden om dispensasjon er avgjort.

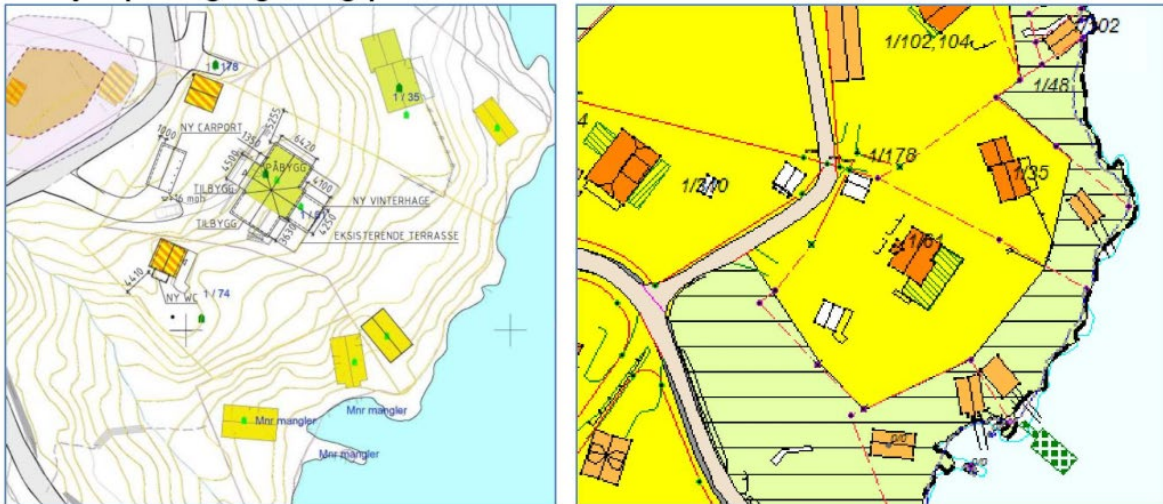
Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 12.07.2021 og supplerande dokumentasjon journalført mottatt



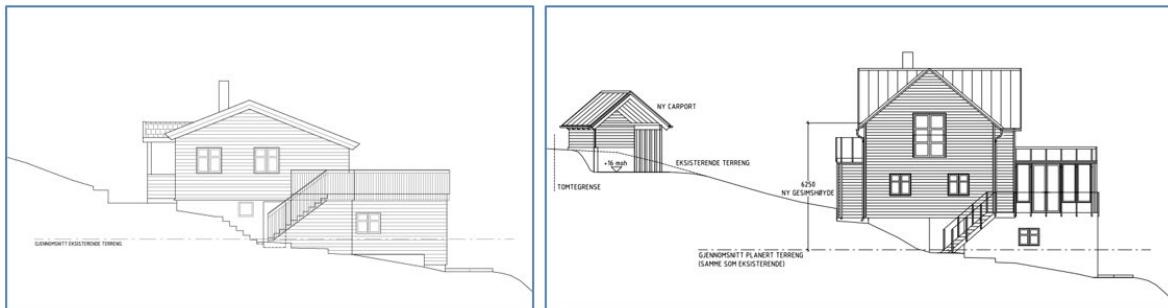
28.10.2021.

Administrasjonen har ikkje vore på synfaring i samband med behandlinga av søknaden.

### Situasjonsplan og plankart



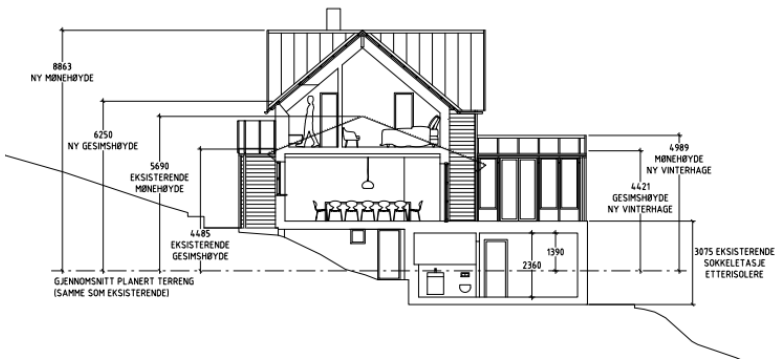
### Eksisterende og ny fasade mot sørvest



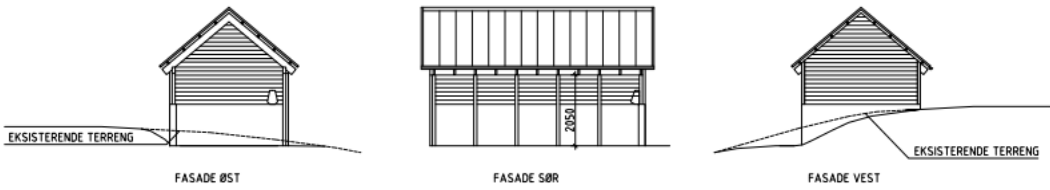
### Eksisterende og ny fasade mot søraust (mot sjø)



**Målsett snitt**



**Carport**



10

**Anneks**



## Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Flatøy sør-aust, planid 1256-19971015, er avsett til byggeområde for bustadar, B8.

Det går fram av føresegn 4.7 i kommunedelplanen for Meland, planid 1256-20190001, at reguleringsplanen er vidareført, men med supplerings/ending som bestemt i føresegn 4.7.1 og 4.7.2.

Tiltaket ligg utanfor byggegrensa mot sjø slik ho går fram av kommunedelplanen.

Eigedomen ligg innanfor omsynssona H810\_6, sone for felles planlegging (områdereguleringsplan), i kommunedelplanen.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BRA.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen si føresegn 3 a) som gjeld tal etasjar og frå

kravet i kommunedelplanen om felles planlegging ( føresegn 1.2.2)og at bil skal kunne snu på eigen/felles grunn (føresegn 1.6.10).

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

### Antall etasjer

Vi søker med dette om dispensasjon fra den aktuelle reguleringsplanen (tidligere Meland kommune), §3 a, vedrørende antall etasjer tillatt. Vi søker om å bygge 3 etasjer da vi ønsker å bevare den vestlandske hus-formen i utvidelsen av dagens hytte til helårsbolig.

Den arkitektoniske utformingen er inspirert av den vestlandske arven, med en hovedetasje og en øvre etasje innenfor taket. Se vedlagt pdf "F-Følgebrev".

Sokkeletasjen i dagens hytte strekker seg utenfor byggets hovedkropp og er kledd i samme materiale som hyttens hovedkropp. Over den beboelige delen av underetasjen er det en større terrasse. Denne har et rekkverk i svartmalt tre. Samlet gir dette et inntrykk av at bygningen tar opp mer plass enn den faktisk gjør. Da den eksisterende hytten skal etterisoleres utvendig, vil vi endre det eksteriøre materialene på sokkeletasjen fra trekledning til murpuss, slik at denne fremstår som en del av kjelleren. Rekkverket vil bli endret til et lettere materiale. På denne

måten vil dette renoverte vestlands-husets hovedkropp få stå i sin egen rett.

Boligen er fremdeles innenfor reguleringsplanens §3 b vedrørende maksimal gesimshøyde for 2 etasjes hus, til tross for at den består av 3 etasjer. Vi mener derfor at det samlede inntrykket av huskroppen ikke strider med reguleringsplanens

formål.

### Snu med bil på egen tomt

I tillegg søkes det dispensasjon fra Meland kommunes bestemmelser om å kunne snu på egen grunn. Årsaken til dette er for å minske terrenginngrepene, og bevare gode oppholdsarealer på den nordvestlige siden av tomten. Tiltakshaverne rygger i dag ut på en mindre brukt privat vei, før de kjører ut på offentlig vei. Den private veien brukes av 3 andre grunneiere og er derfor lite trafikkert. Med en bil parkert på tomten vil det ikke være noe problem å snu på egen tomt.

Det søkes med dette om dispensasjon fra punkt 1.2.2 og punkt 4.7 (4.71 og 4.7.2) i

kommunedelplanen angående kravet om områderegulering jf. gjennomføringssone H810 06.

Vi anser at det nye tiltaket ikke vil komme i konflikt med de overordnede planformålene i området Flatøy øst. Bruksendring av den eksisterende fritidsboligen er i tråd med gjeldende reguleringsplanen for Flatøy sør-aust, da området B8 er avsett til byggeområde for bolig.

Tiltaket ligger utenfor byggegrensen langs sjø slik det går fram av kommunedelplanen og reguleringsplanen. Tiltaket ligger innenfor byggegrenser mot tomtegrensen samt innenfor kravene for utnyttingsgrad. Tiltaket er innenfor reguleringsplanens §3 b vedrørende maksimal gesimshøyde

*for 2 etasjes hus.*

*Den arkitektoniske utformingen av det nye tiltaket er inspirert av den vestlandske arven, med en hovedetasje og en øvre etasje innenfor taket. Se søknadens følgebrev for en mer utførlig beskrivelse av tiltakets arkitektoniske utforming.*

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland, Alver kommune si kulturavdeling og avdeling for plan og analyse.

Alver kommune si kulturavdeling skriv i brev datert 14.10.2021 at dei ikkje har merknadar til tiltaket. Vi har ikkje mottatt andre uttalar.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan rev. A datert 15.06.2021.

Det går fram av situasjonsplanen at tiltaket er plassert på eigedomane gbnr 1 /61 og 1 /74. Eigedomane er no samanføydd og tiltaket ligg i sin heilskap på eigedomen gbnr 1 /61 .

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Bustaden si mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng er oppgitt til 8,86 meter, og gesimshøgda til 6,25 meter. Planeringshøgda er uendra.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Eigedomen er tilknytt offentleg vassverk, jf. sak 2002/2260.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 29.07.2002. Avløpet frå eigedomen vert reinsa i slamavskiljar før det vert ført vidare i felles privat leidning som går til sjø. Det er gitt utsleppsløyve for annekts i vedtak datert 08.04.2021 i sak 21/2565.

### **Tilkøyst, avkøyrslø og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkøyst til offentleg veg via privat veg.

Avkøyrslø til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

### **Terrenghandsaming**

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **VURDERING**

#### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må

dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i loven sin

føremålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For

det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjera seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine

konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

### **Kravet om områderegulering H810\_6**

Det går fram av føresegn 1.2.2 i kommunedelplanen at det i område som er omfatta av omsynssone H810 – krav til felles planlegging, ikkje kan gjerast tiltak før det ligg føre områdereguleringsplan. Det omsøkte tiltaket ligg innanfor sone H810\_6 der det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på Flatøy aust for E39, jf. føresegn 4.5. Tidspunkt for oppstart av planarbeidet er ikkje kjend.

Omsøkte tiltak gjeld bruksendring frå fritidsbustad til bustad og etablering av tiltak knytt til endringa som påbygg og tilbygg til eksisterande bygg, oppføring av carport og anneks. Det er administrasjonen si vurdering at kravet om områderegulering ikkje vert vesentleg sett til side ved etablering av omsøkt tiltak. Det er i vurderinga

lagt særleg vekt på at den omsøkte bruksendringa vil vera i samsvar med arealføremålet i både gjeldande reguleringsplan og overordna kommunedelplan, og at reguleringsplanen er vidareført gjennom kommunedelplanen med supplerings/ending av kommunedelplanen slik det går fram av føresegn 4.7. Det er vidare lagt vekt på at gjeldande krav i plan, med unntak av dei dispensasjonar som følgjer av dette vedtaket er oppfylt, at eigedomen er tilknytt kommunal vassforsyning, har godkjend utleppsløyve til privat felles avløpsanlegg og er sikra tilkomst til offentleg veg via privat veg. Omsøkt anneks vert vurdert ut frå storleik og utforming til å ha ein tilleggsfunksjon til eksisterande bygg og ikkje funksjon som ei sjølvstendig buening.

Vi kan ikkje sjå at å gje dispensasjon til bruksendring og tilhøyrande tiltak slik omsøkt vil vanskeleggjera ei framtidig områderegulering slik kommunedelplanen legg opp til.

I vurderinga av fordelar og ulemper har vi lagt særleg vekt på at tiltaket er i samsvar med arealføremål i både reguleringsplan og overordna plan, og at det ikkje er kjend når arbeidet med områdereguleringa vil ta til. Vi kan ikkje sjå at det vil vera særlege ulemper knytt til å gje dispensasjon frå kravet om områderegulering for det omsøkte tiltaket. Villkåra for å gje dispensasjon frå kravet om felles planlegging er vurdert å vera oppfylt.

### Etasjetal

Reguleringsplanen fastset at bygg kan førast opp i 2 høgder og at gesimshøgda ikkje må vera større enn 6,5 meter. Planen sine føresegner om byggehøgde er sett for å sikra ei einsarta utbygging av området og unngå ruvande bygg.

Omsøkte bygg har 3 etasjar og ei gjennomsnittleg gesimshøgde som er oppgitt til 6,25 meter. Det er administrasjonen si vurdering at omsynet til byggehøgde fastsett ved etasjetal ikkje vert vesentleg til side ved å føra opp bustad i 3 etasjar. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at bygget ligg i skrånande terreng, at gesimshøgda er i samsvar med reguleringsplanen sine føresegner og at bygget si høgde ikkje avviker vesentleg frå andre bygningar i området. Det er vidare lagt vekt på at fastsetjing av byggehøgde ved etasjetal ikkje gjev ei eksakt byggehøgde og at maksimal byggehøgde gitt ved mønehøgda er innanfor det plan- og bygningslova § 29-4 opnar for.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at fastsetjing av byggehøgde ved bruk av etasjetal vil gje ei usikker høgdefastsetjing og at gesimshøgda er innanfor det som er fastsett i plan sjølv med ein etasje meir enn planen opnar for. Vi kan heller ikkje sjå at bygget si høgde vil få negative verknadar for nabo eigedomar verken når det gjeld solforhold eller utsikt ut over det ein må pårekna i eit byggeområde. Villkåra for å gje dispensasjon frå tal etasjar er vurdert oppfylt.

### Krav til at bil skal kunne snu på eigen eller felles grunn

Det går fram av kommunedelplanen at bilar skal kunne snu på eigen eller felles grunn utanfor veg, jf. føresegn 1.6.10. Kravet er knytt til trafikktryggleik. For at innkøyring og utkøyring frå eigedomen skal skje på ein trafikkikker måte er det krav til sikt, utforming av avkøyrsla og at bilar skal kunne snu på eigen, eller felles grunn, utanfor veg.

Det er opplyst i søknaden at det er mogleg å snu på eigen grunn dersom det er ein bil parkert i tunet. Sjølv om

vegen som eigedomen har tilkomst frå har lite trafikk, er det administrasjonen si vurdering at kravet til å kunne snu på eigen grunn må oppfyllest for det tal bilar som parkeringskravet set. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

### Vurdering etter naturmangfaldslova

Det er registrert ein steinalderlokalitet på naboeigedomen nord for omsøkt eigedomen. Det omsøkte tiltaket kjem ikkje i konflikt med denne eller sikringssona rundt kulturminnet. Vi kan ikkje sjå at det er andre registreringar som i området som kan koma i konflikt med tiltaket. Kommunen vurderer at tiltaket ikkje vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

### Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### Vedlegg i saken:

12.07.2021	12_KART Situasjonsplan D-SP1-REV etter nabomerknad.pdf	1589417
12.07.2021	13_Tegning Eksisterende Fasade E-EF1	1589418
12.07.2021	14_Tegning Eksisterende Fasade E-EF2	1589419
12.07.2021	15_Tegning Eksisterende Fasade E-EF4	1589420
12.07.2021	16_Tegning Eksisterende Fasade E-EF3	1589421
12.07.2021	20_Tegning Ny Fasade E-F3-REV etter nabomerknad	1589425
12.07.2021	21_Tegning Ny Fasade_E-F1-REV etter nabomerknad	1589426
12.07.2021	22_Tegning Ny Fasade E-F2-REV etter nabomerknad	1589427
12.07.2021	23_Tegning Ny Fasade_E-F4	1589428
12.07.2021	Søknad om rammetillatelse, dispensasjon mm - gbnr 1/61 Flatøy	1589406
12.07.2021	32_Følgebrev	1589437
14.10.2021	Søknad om dispensasjon - gbnr 1/61 Flatøy - uttale kultur	1626858
12.07.2021	3_SØK-DISP_ B-Dispensasjonssøknad	1589408
01.11.2021	B-Dispensasjon områderegulering	1632537
01.11.2021	E-EPU	1632539
01.11.2021	E-ES2	1632540



01.11.2021	E-EP1	1632541
01.11.2021	E-P1	1632542
01.11.2021	E-EUH2	1632543
01.11.2021	E-S1	1632544
01.11.2021	E-S2	1632545
01.11.2021	E-PU	1632546
01.11.2021	E-UH1	1632547
01.11.2021	E-UH2	1632548
01.11.2021	E-P2	1632549
01.11.2021	F-Bruksendring av lekestue til anneks	1632550
01.11.2021	F-Arealregnskap	1632551

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-58/129, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 26.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
178/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av kai og flytebryggje - gbnr 58/129 Lygren indre  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/2729 med saknr. 21/61089, datert 01.10.2021, 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.

**Saksopplysningar**

Eigedom: Tiltak er lokalisert på gbnr 58/2  
Adresse: Buskeneset 33, 5912 Seim  
Tiltakshavar: Morten Andre Mjanger  
Eigar – gbnr 58/129: Morten Andre Mjanger – fritidsbustad i nærleiken av naust på gbnr 58/2  
Eigar – gbnr 58/2: Lars Bjørn Lygre  
Klagar: Grahl-Madsen & co advokatforma AS representerer tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/2729 med saknr. 21/61089, datert 01.10.2021, om avslag på dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø samt byggegrense mot sjø for etablering av kai og flytebryggje. Kai og flytebryggje er plassert på gbnr 58/2. Kai er opplyst å vere 2x4m og flytebryggje er 2,5x5m.

Delegert vedtak i sak 21/2729 med saknr. 21/61089, datert 01.10.2021 er det også handsama søknad om oppføring av naust. Det er gjeve løyve til oppføring av naust i vedtaket. Løyvet til naust er ikkje påklaga av tiltakshavar.

Vedtaket om avslag på dispensasjon for oppføring av kai og flytebryggje har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, jf. §§, 20-2 og 20-4, vert det gjeve løyve til etablering av naust på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 10.02.2021, jf. pbl. § 29-4.

Men heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på dispensasjon for kai og flytebryggje.»

Vedtaket er ikkje oversendt ti Statsforvaltaren og Statsforvaltaren er ikkje gjeve moglegheit til å påklaga vedtaket. Med pågåande klage om kai og flytebryggje, så vert saka til slutt oversendt Statsforvaltaran som da har sin klagerett på vedtaket om naust i behald.

Naust, kai og flytebryggje er plassert på gbnr 58/2. Det er gjeve privatrettsleg erklæring frå gbnr 58/2 til gbnr 58/129 om rett til å bygge naust, kai og flytebryggje innanfor de rammer kommunen gir, datert 25.02.2021.

Søknad opplys om og situasjonskart syner også ein slipp. Slipp er opplyst å vere 2,5x5m, men vedtaket omhandlar ikkje dette tiltaket og dette er ikkje påklaga av tiltakshavar. Slipp er difor ikkje ein del av vedtaket av 01.10.2021 eller noverande klage.

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars representant, Grahl-Madsen & co advokatfirma AS, over delegert vedtak i sak 21/2729 med saknr. 21/61089, datert 01.10.2021, om avslag på dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø samt byggegrense mot sjø for etablering av kai og flytebryggje.

## **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket i sak 21/2729 med saknr. 21/61089, datert 01.10.2021, om avslag på dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø samt byggegrense mot sjø for etablering av kai og flytebryggje, er sendt ut den 01.10.2021.

Klagen er datert 22.10.2021 og stemplet mottatt av kommunen den 27.10.2021. Kommunen legg til grunn datert dato for klage, som er innfor 3 veker fristen, slik at klagen er rettidig.

## Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 08.12.2021, 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

Eigedommane gbnr 58/129 og 58/2 ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Buskeneset plan-id 1263-07021985 er definert som naustføremål.

Kai og flytebryggje er i strid med:

1. Byggegrense mot sjø.
2. Naustføremål på land med krav til situasjonsplan som viser samla utnytting og detaljløysing for kvart naustområde.
3. Arealføremålet bruk og vern av sjø.

Kommunen viser her il utredning om planstatus frå Statsforvaltaren i Vestland den 10.06.2021 om tiltaka naust, kai og flytebryggje:

### «Planstatus

Planstatus i området er motstridane. Naustetomta ligg innafor reguleringsplan for Buskeneset med plan-id 1263-07021985. Dette er ei eldre reguleringsplan der området er sett av til fritidseigedomar og naustetomta. Det aktuelle området har naustformål på land. Kommuneplanen (KPA) for Lindås gjeld føre reguleringsplanen ved motstrid. KPA visar fritidsbustader på land og vi legg til grunn at dette ikkje er i strid med naustformålet i reguleringsplanen jf. føresegn 2.1.3 i KPA. Reguleringsplanen har ikkje byggegrense mot sjø, men det er lagt inn byggegrense mot sjø i KPA. Byggegrensa er i motstrid til føresegn 4.5.1 i kommuneplanen som seier at i dette området går byggegrensa i føremålsgrensa for hyttar og naust. Vi gjer først og fremst merksam på at motstrid som dette kan føre til at ein må sjå desse punkta i planane som ugyldige. Derfor bør ny byggegrense i tilfelle med slik motsetnad som her, fastsetjast igjennom endring av reguleringsplan eller kommuneplanen.

Som alternativ når planen angir to forskjellige byggegrensar, vil vi i utgangspunktet vurdere at den strengaste bør gjelde, eventuelt at 100 meter gjeld. Anna vil ikkje vere i samsvar med omsyna bak pbl. § 1-8. Uansett kva byggegrense ein legg til grunn her vil kai, flytebrygge og slipp vere i strid med denne. Vi vurderer at desse tiltaka også vil vere i strid med naustformålet på land. I føresegnene til reguleringsplanen står det at det berre kan oppførast naust i desse områda. Det er også sett krav om situasjonsplan som viser samla utnytting og detaljløysing for kvart naustområde.

I sjø er det formål bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen som er gjeldande formål. Heile arealet ligg innafor omsynssone for den indre farleia og sjøarealet er del av marin verneområde for Lurefjorden og Lindåsosane.

#### Statsforvaltaren si vurdering av tiltaka og strandsona

Kai, flytebrygge og slipp er skildra i liten grad. Det er lagt ved eit situasjonskart der tiltaka er teikna inn, men tiltaka er ikkje målsett. Der er heller ikkje skildra korleis tiltak skal byggast.

Den aktuelle strandsona er planert og har små strandsoneverdiar på land bortsett frå å vere tilgjengeleg. Området har langt større verdi i sjø.

Slik vi ser det vil sjølve naustet ikkje setje strandsoneomsyna vesentleg tilside, så lenge planeringa av området er lovleg utført. Det må dokumenterast. Vi meiner derimot at ei eventuell vidare utbygging av naustområdet, utover det planerte området, vil vere langt meir problematisk med tanke på strandsoneverdiene i område.

Når det gjeld kai, flytebrygge og slipp er desse tiltaka i strid med både eldre reguleringsplan, kommuneplanen og byggegrense mot sjø. Vi meiner kommunen må leggje særleg vekt på faren for å tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy og ein bit for bit utbygging av strandsona. Vurderingar av landskap og friluftsliv må også vere sentralt i kommunens vurderingar. Vi rår derfor i frå desse tiltaka.

Om tiltaket er i strid med marint verneområde må det søkast dispensasjon frå verneforskrifta.»

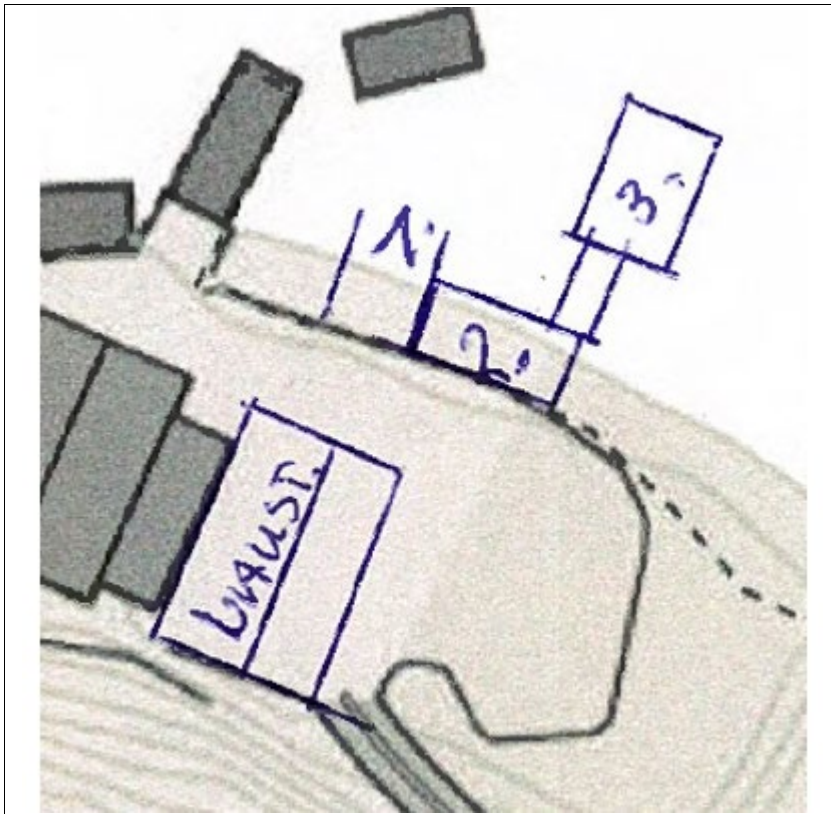
#### **Dispensasjon**

Kai og flytebrygge krev dispensasjon frå:

1. Byggegrense mot sjø.
2. Naustføremål på land med krav til situasjonsplan som viser samla utnytting og detaljløysing for kvart naustområde.
3. Arealføremålet bruk og vern av sjø.

#### **Kart/foto**

1 er slipp, 2 er brygge og 3 er flytebrygge i sist revidert situasjonsplan, datert 19.04.2021
---



Utsnitt reguleringsplan og situasjonsplan av 10.02.2021



### Klagegrunnar

Klagen på kai og flytebryggje er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Sjøareal inngår i reguleringsplanen. Kai og bryggje kan naturlig forenes med naustet og reguleringsplanens føremål. Ein planprosess i området vil ikkje gi ytterlegare avklaringar enn det som er opplyst i byggesaken. Motstrid mellom reguleringsplankart og KPA 2019-2031, vert løyst ved at byggegrensen følgjer føremåls grensen i reguleringsplanen.

Statsforvaltaren uttaler at det er små strandsoneverdier på land slik at naustet kan førast opp. For sjø er det motsatt standpunkt, der sjøareala har langt større verdi utan at dette ver nærmare grunngeven av Statsforvaltaren.

Klagar presiserer at kai og flytebryggje vil vere lokalisert i sjø og såleis falle utanfor regulerte byggegrensa. Det må søkjast dispensasjon. Dispensasjon kan gis da det ikkje vil sette føremålet det søkjast dispensasjon for vesentleg tilside og fordelane er større enn ulempene.

Klagar viser til tidlegare løyver gjeve til kai og bryggjer innafor planområdet i tidlegare Lindås kommune og påberoper seg likebehandling. Det er etablert presedens for å gje løyve til tiltak i sjø i form av kai og flytebryggje.

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:

«Eigedommen ligg innafor reguleringsplan for Buskeneset, men denne plana er avgrensa til tiltak på land. Utafor reguleringsplan er arealet i sjø sett av til «Bruk og vern av sjø» i kommuneplanen sin arealdel.

Reguleringsplana har ikkje vurdert tiltak i sjø, og dette er heller ikkje vurdert i kommuneplan for dette området. Det er vår vurdering at skal ein opne opp for tiltak i sjø her bør dette gjerast gjennom ei planprosess for å sikre at utbygging og omfang er i tråd med overordna planer og vern av sjøområda.

Det er i tilsvar frå tiltakshavar datert 18.07.2021 syna til to sakar i tidlegare Lindås kommune. Vi har ikkje lykkast i å finne referansesak 270/00 men har gjort ei vurdering av sak med referanse 2009/1069;

Denne saka ligg tilbake i tid, og kommuneplana har vore gjennom ei omfattande planprosess fleire gånge sidan den tid. Samstundes vil det vere vanskeleg å sjå på historikken i den saka, då strandsonevernet vil endras over tid, med mindre endring i vurdering og praksis.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø og føresegn 4.5.1 i kommuneplanen vedkomande byggjegrænse mot sjø ikkje er

tilstades i denne saka.»

### Vurdering i klageomgangen

Innleiingsvis presiserer administrasjonen at Statsforvaltaren har gjeve ein grunngeven uttale for sin oppfatning av gjeldande planstatus som til samanlikning oppfyller forvaltningslovens §24 for enkeltvedtak. Det er ein objektiv vurdering basert på relevante kilde utan å gå inn på ein skjønnsvurdering om kva som bør vere rett løysing. Dessutan er det Statsforvaltaren som skal ha saka til endeleg avgjerd som betyr at det er Statsforvaltaren si oppfatning av planstatus som vert lagt endeleg til grunn i saka

Statsforvaltaren si oppfatning av planstatus og krav til dispensasjonar skal etter dette leggest til grunn i saken.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt.

Omsyn bak byggjeforbodet i strandsona er i hovudsak å sørge for 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. For arealføremålet bruk og vern av sjø er det tilsvarende at sjøen ska haldast fri for inngrep for å sikre ein fri tilgang til sjøområda for almenda.

Administrasjonen legg særleg vekt på faren for å tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy og ein bit for bit utbygging av strandsona og nærliggande sjøområde.

Arealutvikling gjennom plan vil vere riktig framgangsmåte i saka, der strandsona landskap og friluftsliv vil vere ein del av vurderingane. Dette sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad, jf. føremålsbestemmelse i pbl. §1-1.

Vi er samd i Statsforvaltaren sin vurdering i denne saka når det gjeld tiltaka i sjø. Konsekvensar for allmenn ferdsel bør vurderast før ein ser i kva grad området «toler» tiltak som kai og flytebrygge. Det er ikkje lagt fram ein situasjonsplan eller utgreiing som viser samla utnytting og detaljløysing for naustområde slik naustføremål på land krevjer. Det er kun vist til eigne tiltak. Planen, som styringsdokument, vert difor vesentleg tilsidesett med dispensasjon i saka.



Dei omsyna som ligg bak omsyna til byggegrense mot sjø, naustføremål på land, samt omsyna bak bruk og vern av sjø og plan- og bygningslovens føremålsbestemmelse om planlegging, medverknad og forutsigbarheit som plan vil tilgodese, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren sin negative uttale synar at ulempene med frådelinga gjer seg gjeldande med stor tyngde. Enkeltvise dispensasjonar er uheldig då det ikkje vert vurdert på ei overordna nivå og i ein større samanheng om området. Det er ikkje kartlagt kva grad området «toler» tiltak som kai og flytebrygge.

Vidare er det kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til kai og flytebrygge. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

## **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.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Vidare kan ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv.

Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfestet kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet. Det ble her presisert at forbodet mot usakleg forskjellsbehandling er en begrensning i forvaltningas frie skjønn og retter seg ikkje mot rettsbruken. Ein anførsel om usakleg forskjellsbehandling vil derfor ikkje ha relevans i vurderinga av om vilkårene i pbl. §19-2 annet ledd er tilstades. Anførselen vil måtte avgrensast til «kan» skjønnet, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Klaga påberoper seg ulovfestet likebehandling for rettsleg og faktisk like saker. Rettsleg like saker vil til dømes vere der lov og plangrunnlag er likt. Faktisk like saker vil til dømes vere der tiltaka er dei same slik som til kai og flytebryggje.

Administrasjonen har behandla i avslaget følgjande:

«Det er i tilsvar frå tiltakshavar datert 18.07.2021 syna til to sakar i tidlegare Lindås kommune. Vi har ikkje lykkast i å finne referansesak 270/00 men har gjort ei vurdering av sak med referanse 2009/1069;

Denne saka ligg tilbake i tid, og kommuneplana har vore gjennom ei omfattande planprosess fleire gångar sidan den tid. Samstundes vil det vere vanskeleg å sjå på historikken i den saka, då strandsonevernet vil endras over tid, med mindre endring i vurdering og praksis.»

Det er i klagen ikkje vist til kai og flytebryggje som er gitt løyve etter at KPA 2019-2031 trådte i kraft og som supplerer reguleringsplanen. Det ligg difor ikkje føre rettsleg like saker som grunnlag for likebehandling, sjølv om det ligg føre faktisk like saker. Likebehandling kan difor ikkje påberopast. Derimot har Buskeneset har ein del naustetomter og faren for uheldig presedens er stor dersom ein opnar opp for eit tiltak her.

### **Konklusjon**

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klaga 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 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:

20.04.2021	2021-04-19 Dispensasjon fra byggegrense	1546001
19.04.2021	Forhåndsuttale vedr - Søknad om utlegging av flytebrygge med tilhørende landgang, bygging av kai samt etablering av båtslipp - gbnr 58/129 Lygren indre	1545739
22.03.2021	Søknad naust side 1	1531756
22.03.2021	Søknad naust side 2	1531752
22.03.2021	Opplysningar gitt i Nabovarsel	1531755
22.03.2021	Kvittering nabovarsel	1531753
22.03.2021	Tillatelse fra grunneier	1531751
22.03.2021	Tillatelse naboeiendom	1531749
22.03.2021	Situasjonskart	1531750
22.03.2021	Tegning Naust	1531754
22.03.2021	reguleringsplan	1531757
22.03.2021	E-post	1531748
27.04.2021	Vedlegg til søknad - gbnr 58/129 Lygren indre	1549210
27.04.2021	2021-03-20 Vedl 6 Tillatelse fra grunneier	1549211
27.04.2021	2021-03-20 Vedl 5 Tillatelse naboeiendom	1549212
27.04.2021	2021-04-21 Slipp kai og flytebrygge	1549213
10.05.2021	Søknad om dispensasjon - gbnr 58/129 Lygren indre - uttale kultur	1556718
29.06.2021	Uttale - Alver - gbnr 58/129 Lygren Indre - naust - dispensasjon	1582891
27.10.2021	Klage på vedtak - gbnr 58/129 Lygren Indre	1631647
01.10.2021	Løyve til oppføring av naust - gbnr 58/129 Lygre indre	1613540
02.08.2021	Opplysninger som gjeld saksgang	1593614

21.07.2021	Kommentarer til Statsforvalterens uttale i sak - gbnr 58/129 Lygren indre	1591945
23.07.2021	Bilder	1591957
21.07.2021	Kopi av brev frå Fylkesmannen datert 01.02.2001	1591947
21.07.2021	Kopi av eldre dokument i saka	1591948

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-110/5, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 25.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
179/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av 100m2 frå gbnr 110/5 til gbnr 110/30 - gbnr 110/5 Syslak  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/5624, datert 30.09.2021, 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.

**Saksopplysningar**

Eigedom: gbnr 110/5  
Adresse: Skornesvegen 44, 5955 Lindås  
Tiltakshavar/eigar: Syslak Godfred  
Klagar: Harris Advokatfirma AS på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/5624, datert 30.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. §1-8, for frådelling av tomt på om lag 100m2 frå gbnr 110/5 til gbnr 110/30.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og byggjegrænse mot sjø for frådelling av tomt på om lag 100m2 frå gbnr 110/5.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Oppretting av ny grunneigedom utløyser ikkje endring i tilhøva kring vatn og avlaup. Naustetomta skal ha gangrett over avgjevareigedomen. Parkering skal skje på gbnr 110/30.

Omsøkt areal er på om lag 100 m<sup>2</sup>. Naustetomta skal høyra til gbnr 110/30. Gbnr 110/30 vart delt frå gbnr 110/5 den 26.11.2018 i samband med sal av garden. Ved sal av garden var det i følgje søkjar meininga at naustetomta skulle høyra til det frådelt huset som var våningshus på garden.

Gbnr 110/5 er registrert med eit areal på 1429 da i matrikkelen. Gbnr 110/30 har eit registrert areal på 894,9m<sup>2</sup>.

### **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå Harris Advokatfirma AS på vegne av tiltakshavar over delegert vedtak i sak 21/5624, datert 30.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. §1-8, for frådeling av tomt på om lag 100m<sup>2</sup> frå gbnr 110/5 til gbnr 110/30.

### **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket i sak 21/5624, datert 30.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. §1-8, for frådeling av tomt på om lag 100m<sup>2</sup> frå gbnr 110/5 til gbnr 110/30, er sendt ut den 01.10.2021. Klagen er rettidig mottatt innan den 12.10.2021.

### **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 08.12.2021 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**

Arealet ligg i uregulert område sett av til LNF (landbruk, natur og friluftsliv), i kommunedelplan for

Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (KDP) planid: 1263-200810 i tidlegare Lindås kommune. Arealet ligg innanfor bygge- og deleforbodet i strandsona, pbl §1-8.

Lindåsosane og Lurefjorden er verna gjennom «Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde». I tillegg er Lindåsosane med tilhøyrande strandsona registrert som svært viktig friluftsområde.

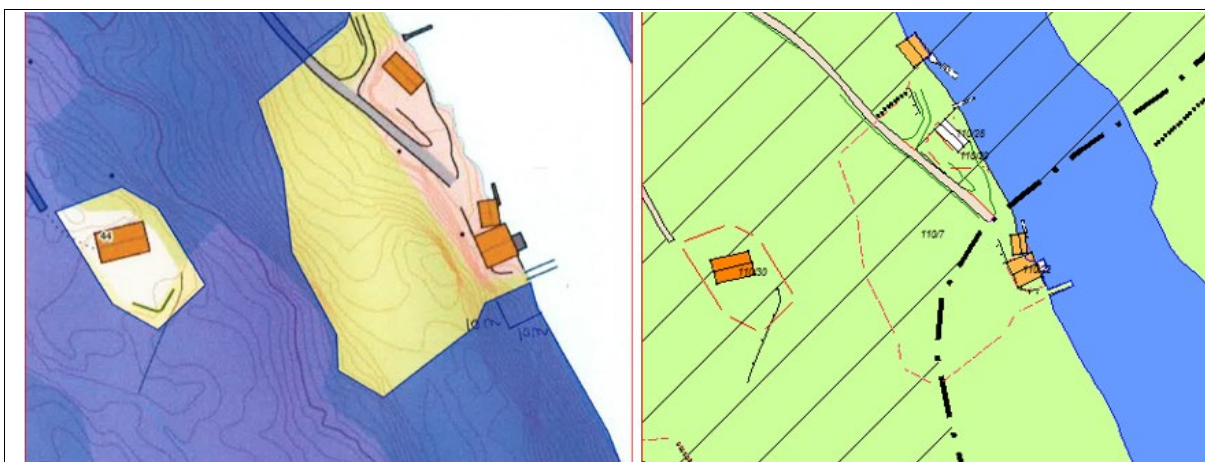
Ved vedtak om endring av heimelstilhøve eller justering av eigedomsgrenser, er samanhengen mellom vedtaket og påverkinga av natur ikkje konkret nok til at prinsippa får anvending. Vedtaka rører ikkje i seg sjølv naturmangfaldet. Men naturen vil verte påverka av konsekvensane av vedtaket dersom det vert gjeve løyve til oppføring av naust.

Avklaring av tilhøve i sjøen som er viktig sett ut frå naturmangfaldslova vert å avklara i samband med eventuelt søknad om bygging på tomte ettersom tiltak på tomte vil krevja dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8.

### Dispensasjon

Det er krav til dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. §1-8.

### Kart/foto



Utsnitt frå situasjonsplanen. Bnr.30 er tomte til Venstre i biletet. Utsnitt frå kommunedelplanen



### Uttale frå annan styresmakt

Det er mottatt negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 20.07.2021 som fråråder dispensasjon.

Landbruk i Alver kommune har gjeve løyve til deling etter jordlova §12 i vedtak saknr. 843/21 datert 30.07.2021 på vilkår at det vert gjeve dispensasjon etter plan- og bygningslova samt at den frådelt tomte vert lagt til gbnr 110/30.

### Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona vert ikkje vesentleg tilsidesett, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Det vert ei skjering i bakkant på eigedomen. Denne kan tilpassast bygginga som er gjort på naboeigedomen slik at naustet ikkje vil avvike i vesentleg grad frå dei tiltak som allereie er etablert.

Landbruk har gjeve delingsløyve etter jordlova.

Naust vil ikkje vere synleg frå sjø grunna plasseringa i vågen. Det vert ingen negative landskapsverknader.

Fordelane er klart større enn ulempene, jf. pbl. §19- andre ledd andre punktum. Omsøkt arealet er i dag utilgjengeleg for almenda. Med etablert naust, vil dette tilrettelegge for auka bruk for almenda. Almenda kan



nytte areal heilt opp til naustveggen da arealet vert å rekne som utmark. Auka bruk av areal for almenda er i tråd med dei statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Sjølv om arealet ligg i sone 2, så vil akkurat dette arealet ikkje vere lokalisert i eit område med stort press på areala.

Føresegn 4.6 i KDP tilrettelegg for dispensasjon for tilleggsareal på inntil 200m<sup>2</sup> på eksisterande bustadeigedom.

Presedens vil det ikkje vere fare for då det ikkje vil vere krav til parkering eller auka bruk av avkøyring samt at tomte ikkje er fritt omsetteleg.

Det vert påberopt likebehandling for frådelling av to parsellar frå gbnr 110/7 i vedtak av 28.02.2017. Ein parsell var 117m<sup>2</sup> og den andre var 133m<sup>2</sup>. Det er om lag 53 meter frå omsøkt parsell til desse naustetomtene. Det er rettsleg og faktisk likskap mellom sakene.

Vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. §19-2 er oppfylt.

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 søkt om dispensasjon. Grunngeving for søknaden er at parsellen ikkje har særlege landbrukskvalitetar, at arealet, 100m<sup>2</sup>, er lite i høve til landbrukseigedomens sitt totale areal og at det ikkje er strandsonekvalitetar for ålmenta på parsellen. Videre at ein dispensasjon ikkje vil få negative konsekvensar for ferdsel eller friluftsinnteresser for ålmenta. Søkjar meiner også at det ikkje føreligg ulemper ved å gje dispensasjon og at det vil vera fordel for eksisterande bustad å få tillagt naustetomta.

Naustetomta er oppgjeve til å ver 10 x 10 meter stor. Kommunedelplanen opnar for bygging av naust med bruksareal på inntil 40m<sup>2</sup> i område sett av til naustformål i planen. Storleiken på tomte er soleis i utgangspunktet rikeleg stor som naustetomt.

Tomte ligg i forlenging av eksisterande naust med tilhøyrande anlegg. Videre ligg tomte utanfor omsynsone for landbruk i KDP men innanfor funksjonell strandsone sett i same plan. Denne sona viser kva som etter kommunen si vurdering er den mest verdfulle strandsona.

Tomta er nokså bratt med ein høgdeforskjell på omlag 7 meter målt i kartet. Dette vil ved bygging av naust føra til høg skjering i bakkant i samband med planering av tomte. Dette vil vera ei irreversibel endring av landskapet som må vurderast opp mot natur- og friluftsvardiane i området.

Omsynet bak føresegna er å ivareta landbruksinteressene, natur- og friluftsiinteresser. Landbruksavdeling i kommunen vurderer at eit løyve til deling ikkje vil ha negative konsekvensar for drift av garden eller svekka arealressursane. Ut frå landbruksavdeling si vurdering vert ikkje omsynet bak landbruksinteressene i føresegna sett vesentleg til side ved eit løyve. Medan natur og friluftsiinteressene kan verta påverka av konsekvensane av ei frådeling.

Søkjjar syner i sin vurdering til at det ikkje er strandsonekvalitetar for ålmenta på parsellen. Kommunen er ueinig i dette i og med at arealet ligg innafor grense for funksjonell strandsone sett i KDP. Arealplanen er vedteken etter ein open og samordna prosess der både offentlege mynde og private partar fekk uttale seg. Kommunen legg derfor til grunn at planformålet og den funksjonelle strandsona er nøye vurderte i planprosessen medrekna gjennomført landskapsanalyse.

I tillegg er som nemnt Lindåsosane med tilhøyrande strandsone registrert som svært viktig friluftsområde.

Kommunen er etter dette i tvil om at omsynet bak føresegna vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon til frådeling av naustetomte. Ein vel derfor å vurdere fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Søkjjar reknar opp ulike faktorar som ikkje medfører ulemper ved å gje dispensasjon; Ikkje parkeringskrav, ikkje naudsynt med utvida bruk av avkøyning og at parsellen skal slåast saman med eksisterande eigedom og dermed ikkje vil vera fritt omsetteleg. Kommunen er samd i desse vurderingane, men kan ikkje sjå fordelar for andre enn søkjjar ved å gje dispensasjon.

At tiltaket ikkje vil medføra ulemper kompensere ikkje frå mangel på fordelar.

Kommunen vurderer derfor at fordelane med å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Dette mellom anna ut frå vurderingane ovanfor i tilknytning til naturmangfaldet og friluftsområdet.

Statsforvaltaren peikar på området ligg i sone 2 i statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Her skal det svært mykje til for å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og prinsippet om at strandsona må forvaltast gjennom overordna planlegging står sterkt.

Når det gjeld påverking av miljøet og naturen finn kommunen at eit løyve til deling indirekte vil påverke miljø og natur. Ei eventuell påverking av naturmangfaldet i sjøen vil måtta avklarast i byggesakene ettersom tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Tilgjenge til området vil ikkje verta endra ved å tillata frådeling av naustetomt, men ved bygging av naust på tomte vil påverka tilgjenga. Kommunen si vurdering er at etablering av ny naustetomt ikkje vil påverka helse og tryggleik i området.

Ut frå vurderingane ovanfor og Statsforvaltaren si tilråding om å ikkje gje dispensasjon ser ikkje kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformål LNF i kommunedelplanen og bygge- og deleforbod i strandsona ikkje er stetta.»

### **Vurdering i klageomgangen**

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø,

friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsyn bak byggeforbodet i strandsona er i hovudsak å sørge for 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.

I følgje klagar vil ikkje ein dispensasjon tilsidesette omsynet til LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona. Det vert. Denne kan tilpassast bygginga som er gjort på naboeigedomen slik at naustet ikkje vil avvike i vesentleg grad frå dei tiltak som allereie er etablert. Naust vil ikkje vere synleg frå sjø grunna plasseringa i vågen. Det vert ingen negative landskapsverknader.

Administrasjonen viser her til at Statsforvaltaren i Vestland si negative uttale som fråråder dispensasjon. Å gje dispensasjon til naust vil skape ei forventning om at det skal gis løyve til oppføring av naust. Det er ikkje ønskeleg å bygge ned strandsona med dispensasjon.

Vidare legg Statsforvaltaren vekt på at terrenngrep er irreversible og endrar landskapet. Naustetomta har ein uheldig plassering. Administrasjonen er einig i Statsforvaltaren si tilnærming til sak. Å redusere terrenngrepet til å kun gjelde ei skjering i bakkant på eigedomen endrar ikkje dette.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona er tydeliggjort i klageomgangen og administrasjonen er ikkje lenger i tvil. Omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I følgje klagar, så er fordelane klart større enn ulempene, jf. pbl. §19- andre ledd andre punktum. Omsøkt arealet er i dag utilgjengeleg for almenda. Med etablert naust, vil dette tilrettelegge for auka bruk for almenda. Almenda kan nytte areal heilt opp til naustveggen da arealet vert å rekne som utmark.

Administrasjonen ønsker å framheve at naustetomt med etablert naust vil framstå som privatisert. Det vil ikkje framstå naturleg for almenda å nytta areal heilt opp til naustveggen som utmark nettopp på bakgrunn av skiljet mellom urørt utmark og utmark i nærleiken av etablert naust.

I tillegg meiner klagar at almenda si auke bruk av areal rundt naustet, er i tråd med dei statlege planretningslinjer for differensiert forvalting av strandsona langs sjø. Sjølv om arealet ligg i sone 2, så vil akkurat dette arealet ikkje vere lokalisert i eit område med stort press på areala. Administrasjonen bemerker at sone 2 er ei retningslinje som har eit overordna vern i tidlegare Lindås kommune, også utover det enkelte område og den enkelte sak. Då det er allereie gjeve dispensasjon til to frådelte parseller på gbnr 110/7 i vedtak av 28.02.2017, så vitnar dette om at presset på akkurat dette området og denne vågen er stort.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og nasjonale interesser i strandsona, jf. pbl. §1-8, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren sin negative uttale synar at ulempene med frådelinga er tilstades for både Landbruksomsyn, friluftsinteresser og grønstruktur. Dei gjer seg gjeldande med stor tyngde. Kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden sine personlege tilhøve har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering og omsyna bak byggeforbodet i strandsona gjer seg gjeldande, jf. pbl. §1-8,, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Klager viser også til føresegn 4.6 i KDP som tilrettelegg for dispensasjon for tilleggsareal på inntil 200m<sup>2</sup> på eksisterande bustadeigedom. Administrasjonen viser først til at bustadeigedom er noko anna enn nausttomt. Det er større grunn å tillate tilleggsareal til fast bustad, som er i bruk heile året, enn ein analogisk tilnærming til ein naustetomt som kun er til fritids- og rekreasjonsbruk. I tillegg, så seier opninga for tilleggsareal på inntil 200m<sup>2</sup> i KDP punkt 4.6 at det kan gjevast disp. om vilkåra elles er oppfylte:

4.6 *Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m<sup>2</sup> på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikkje oversige 400 m<sup>2</sup>. Etter utbygging bør det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueining. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.*

Vilkår for dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. §1-8, er ikkje oppfylte. Når denne forutsetninga ikkje er oppfylt, kan ein ikkje nytt ein analogisk anvending av KDP pkt. 4.6 på frådeling av 100m<sup>2</sup> til naustetomt.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

## Konklusjon

Det er administrasjonen/kommunen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følge.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Vidare kan ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfestet kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet. Det ble her presisert at forbodet mot usakleg forskjellsbehandling er en begrensning i forvaltningas frie skjønnet og retter seg ikkje mot rettsbruken. Ein anførsel om usakleg forskjellsbehandling vil derfor ikkje ha relevans i vurderinga av om vilkårene i pbl. §19-2 annet ledd er tilstades. Anførselen vil måtte avgrensast til «kan» skjønnet, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Klagar påberoper at det er ikkje fare for presedens då ikkje er krav til parkering eller auka bruk av avkøyring samt at tomta ikkje er fritt omsetteleg.

Administrasjonen er ikkje einig at frådelinga ikkje vil skape presedens. Det er frådelinga i seg som vil skape ein forventning om at det skal gis dispensasjon til frådeling av naustetomt med den intensjon å bygge naust. At det er frådelinga i seg sjølv som skaper presedens, ser vi også i noverande sak. Klagar påberoper seg presedens for to fråskilde naustetomter frå gbnr 110/7 i vedtak av 28.02.2017.

Klagar påberoper seg likebehandling med rettsleg og faktisk likskap mellom noverande sak saken med dei to fråskilde naustetomtene på gbnr 110/7 i vedtak av 28.02.2017. Ein parsell var 117m» og den andre var 133m2. Det er om lag 53 meter frå omsøkt parsell til desse naustetomtene.

Administrasjonen er einig med klagar at vedtak av 28.02.2017 – gbnr 110/5 har rettsleg og faktisk likskap. Saka frå 2017 skapar presedens i saka med den konsekvens at det vil vere usakleg å ikkje gje dispensasjon til omsøkte tiltak.

Administrasjonen ønsker å fremme at kommunen kan snu ein praksis som er uheldig. Det er uheldig å fremje noverande sak på bakgrunn av at strandsona blir utbygd utan reguleringsplan, forutsigbarheit og medverknad samt at presedensverknaden vert ytterlegare forsterka med noverande sak.

### 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:

01.10.2021	Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål LNF - gbnr 110/5 Syslak	1620010
30.09.2021	Situasjonskart	1620328
03.08.2021	Løyve etter jordlova til frådeling av 100 m2 til naustetomt - gbnr 1105 Syslak	1593886

03.08.2021	E-post	1593885
21.07.2021	Fråsegn - Alver - 110/5 Syslak - deling - dispensasjon	1591859
15.06.2021	Søknad om dispensasjon og løyve etter jordlova - gbnr 110/5 Syslak	1574308
15.06.2021	Søknad om dispensasjon og løyve etter jordlova - gbnr 110/5 Syslak (ORG PDF)	1574294
15.06.2021	Søknad om dispensasjon og løyve etter jordlova	1574295
15.06.2021	Følgerev søknad Syslak	1574296
15.06.2021	Situasjonskart	1574309
15.06.2021	Nabovarsel	1574310
13.10.2021	Klage_på_avslag	1626210
25.11.2021	Sak 16_1439 i tidlegare Lindås kommune - Omgjering av vedtak etter klageDispensasjon og løyve til frådelling av areal til naust - gbnr 1107 Syslak	1650112



**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-33/13, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 25.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
180/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 33/13 Jordal  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, 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.

**Saksopplysningar**

Eigedom: gbnr 33/13  
Adresse: Eigedomen har inga adresse. Bruksnavn er Fagerås  
Tiltakshavar/eigar: Benedicte og Endre Jordal - Arra  
Klagar: Harris Advokatfirma AS på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus – gbnr 33/13 Jordal. I følgje matrikkelen har tomta eit areal på 2937,3m<sup>2</sup>.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplana sin arealdel jff pbl. § 11-6 for oppføring av bustadhus.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå Harris Advokatfirma AS på vegne av tiltakshavar over delegert vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus – gbnr 33/13 Jordal.

## **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustadhus – gbnr 33/13 Jordal er sendt ut den 17.09.2021.

Fristavbrytande klage er rettidig mottatt den 06.10.2021. Klagen er supplert med utfyllande klage den 09.11.2021. Klagen er ytterlegare supplert den 09.11.2021 med løyve på vilkår til utvida bruk og opparbeiding av avkøyrsløse til gbnr 33/13 frå Vestland Fylkeskommune, datert 08.11.2021. Klagen er sist supplert den 09.11.2021 med privatrettsleg løyve til etablering av avkøyrsløse og veg over gbnr 33/1 til gbnr 33/13, datert 17.10.2021.

## **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 08.12.2021 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**

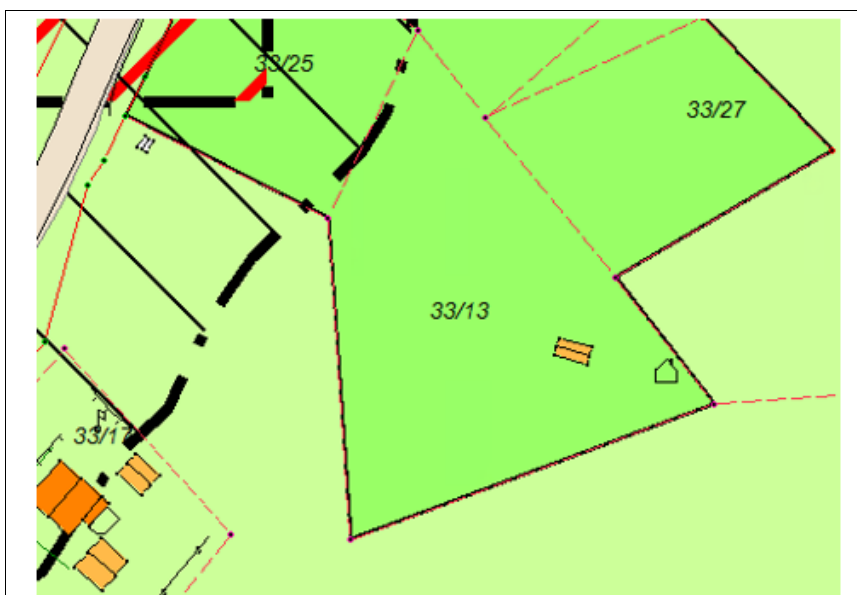
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.

## **Dispensasjon**

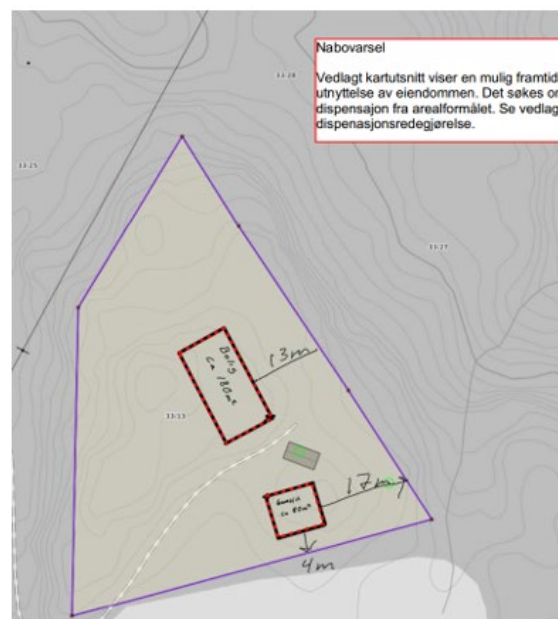
Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplan for tidlegare Lindås kommune.

## Kart/foto

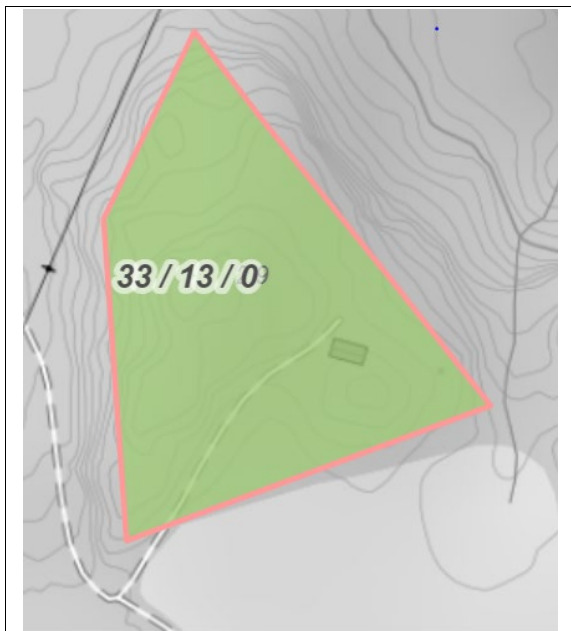
Utsnitt KPA



Innsendt situasjonskart:



Utsnitt NBIO – gbnr 33/13 –  
2,9 mål produktiv skog



### Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 06.07.2021, som fråråder dispensasjon.

Det er gjeve negativ uttale frå Vestland Fylkeskommune i brev den 10.08.2021 som fråråder dispensasjon. Administrasjonen forstår det slik at denne uttalen er falt bort, forutan del av uttalen som gjeld mangelen på trygg skuleveg, og erstatta med løyve på vilkår til utvida bruk og opparbeiding av avkøyrsløype til gbnr 33/13 frå Vestland Fylkeskommune, datert 08.11.2021.

Det ligg føre positiv uttale i frå Landbruk i Alver kommune, datert 29.07.2021, som tilrår dispensasjon.

### Vatn og avløp (VA)

Det ligg kommunal vatnleidning inne på omsøkt eigedom. Det er ikkje søkt kommunen om tilkopling til offentleg vatn. Det er ønskeleg å nytte minirensanlegg. Det er ikkje søkt om utsleppsløyve eller etablering av privat avløpsanlegg.

### Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Eigedomen vart oppretta frå gbnr 33/1 i 1945. På 1970-talet vart det søkt om, og gitt løyve til oppføring av ein fritidsbustad på eigedomen. Godkjent fritidsbustad vart aldri oppført. I staden plasserte tidlegare eigar ei

husvogn på eigedomen. Denne vart nytta til fritidsbruk i mange år. Noverande eigar overtok eigedomen i 2006. Ettersom ein av tiltakshavarane er vakse opp på Jordal, og har familie her, ønskjer dei å busette seg på eigedomen.

Omsyna bak LNF-føremålet vert ikkje vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Tomta aleine ikkje gjev grunnlag for landbruksdrift. Landbruk er positiv til søknaden og tilrår dispensasjon. Grunngevinga er at bustadtomta ikkje gjev nokre negative konsekvensar for Landbruket. Tomta ligg på en haug med fleire frådelt tomter rundt. Myking treng tilflytting av yngre familiar. Eksisterande infrastruktur er tilstades.

Fordelane er klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Eigedomen vart frådelt med det føremål at den skulle nyttast til fritidseigedom. Eigedomen har vore nytta til fritidsbruk og beslaglegg ikkje urørt areal. Det er personlege interesser som gjer seg gjeldande då tiltakshavar har tilknytning til området og ønskjer å busette seg her.

Ulovfestet likebehandling for rettsleg og faktisk like saker, der det er gitt dispensasjon for oppføring av bustad frå kommunen. Det vert vist til sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand samanlikna med noverande sak 21/4648 – gbnr 33/13 Jordal. Sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand skapar presedens som skal følgjast, sjå vedlegg.

Sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand

- Arealet er registrert som skog, men plasseringa mellom andre tomter gjorde den eigna for fortetting.
- Vidare var det mogleg å nytte eksisterande infrastruktur.
- Bygging på eigedomen vil ikkje skape problem for landbruksdrifta rundt.
- Tomta var veileigna til utbygging og fortetting på staden ville ikkje ha negative konsekvensar for miljø, friluftsliv, landbruk eller landskapskvalitetane i området.
- Området har ikkje òndra seg vesentleg sidan sist det vart gitt byggeløyve.
- Eit nytt byggeløyve vil bygge opp under at kommunen framstår som pårekeleg på denne staden, og at det er med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Sak 21/4648 – gbnr 33/13 Jordal

- Eigedomen er frådelt til bebyggelse
- Eigedomen ligg mellom anna bebyggelse, og er dermed eigna for fortetting.
- Tilhøva til vatn og avlaup er avklart;
  - Det vert planlagt for minireinseanlegg
  - Kommunal vassleidning ligg klart inn på eigedomen, og er klar for tilkopling, som vist på kartet under.
- Vidare har Vestland fylkeskommune gitt avkøyringsløyve på vilkår den 08.11.2021. Vedtaket ligg vedlagt.
- Privatrettsleg er eigedomen sikra framføring av tilkomstveg ved tinglyst erklæring.
- Det vart gitt byggeløyve til oppføring av fritidsbustad på 1970-talet.
- Området har ikkje endra seg vesentleg sidan sist det vart gitt byggeløyve.
- Eit nytt byggeløyve vil bygge opp under at kommunen står fram som pårekeleg, og er med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Sak 20/18341- gbnr 305/83 skapar presedens for vidare sakshandsaming. Viss ikkje gbnr 33/13 gis dispensasjon samanlikna med gbnr 305/83, da ligg det føre usakleg forskjellsbehandling.

Administrasjonen opplyst at sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand med vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet, er den 19.11.2021 oversendt Statsforvaltaren til endeleg avgjerd.

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:

«I denne saka er det gjeve uttale i frå Statsforvaltaren, Vestland Fylkeskommune og det kommunale landbrukskontoret. Vi har vurdert desse tre opp mot gjeldande kommuneplan og saman med kva krav ei bustadeigedom skal innehalde.

Når det gjeld eigeodomen, er det opplyst i søknad at denne vart frådelt i 1947. Den har tidlegare hatt status som LNF-spreid bustad, men dette vart endra i kommuneplan for tidlegare Lindås i frå 2019. Det går fram av uttale frå landbrukskontoret at tilflytning til område er viktig.

Administrasjonen er samd i denne vurderinga, men syner her til områda nord for omsøkte eigeodomen som i kommuneplana er sett av til bustadføremål. Desse kan framleis fortettast meir og har infrastruktur på plass for dette føremålet.

Tiltakshavar har søkt til Fylkeskommunen i Vestland vedkomande ny avkøyrsløse frå fylkesveg, og det går fram av uttale at denne er avslått. Slik ein forstår Fylkeskommunen sin vurdering av avkøyrsløse vil det blir krevjande å få på plass dette for omsøkte eigeodomen. Når naudsynt infrastruktur ikkje kan opparbeidast for eigeodomen, vil det ikkje vere føremålstenleg å gi dispensasjon frå LNF-føremålet.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side i denne saka. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av bustad er ikkje oppfylt.»

## Vurdering i klageomgangen

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I følgje klagar, så vert ikkje omsyna bak LNF-føremålet vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Tomta aleine gjev ikkje grunnlag for landbruksdrift. Landbruk er positiv til søknaden og tilrår dispensasjon. Grunngevinga er at bustadtomba ikkje gjev nokre negative konsekvensar for Landbruket. Tomta ligg på en haug med fleire frådelte tomter rundt. Myking treng tilflytting av yngre familiar. Eksisterande infrastruktur er tilstades.

Slik Statsforvaltaren fremjar i sin uttale, så vil arealutvikling gjennom plan vere riktig framgangsmåte i saka. Dette sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad, jf. pbl. §1-1. Alver kommune har med ny KPA 2019-2031 for tidlegare Lindås kommune nyleg vurdert at området skal gå frå LNF-spredd til LNF då området ikkje vart utbygd i tidlegare KPA 2011-2023. At området er satt av til LNF er i tråd med kommunen sitt ønske om arealføremål, der utbygging i form av bustader ikkje skal finne stad og området skal framstå som urørt. Det kan difor ikkje vektleggast at tomte tidlegare er fråskilt til fritidsbustad. Det er boligområder nord i området som er plassert eit par kilometer frå omsøkte tomt, der kommunen har vurdert gjennom plan at det skal vere bustader. Planen, som styringsdokument, vert vesentleg tilsidesett med dispensasjon i saka.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt først ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei

samla vurdering.

Klagar er av den oppfatning at fordelane er klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Eigedomen vart frådelt med det føremål at den skulle nyttast til fritidseigedom. Eigedomen har vore nytta til fritidsbruk og beslaglegg ikkje urørt areal. Det er personlege interesser som gjer seg gjeldande då tiltakshavar har tilknytning til området og ønskjer å busette seg her.

Statsforvaltaren sin negative uttale synar at ulempene med frådelinga gjer seg gjeldande med stor tyngde. Eigedomen er nyleg vurder i overordna KPA å vere kvalifisert til LNF og ikkje LNF-spredd. Enkeltvise dispensasjonar er uheldig då det ikkje vert vurdert på ei overordna nivå og i ein større samanheng om området egnar seg for bustadutvikling. Slik Vestland fylkeskommune uttaler i sin opprinnelege uttale av 10.08.2021, så er ikkje eigedomen sikra trygg skuleveg. Med tanke på at tiltakshavarane utgjer ein yngre familie, så vil ulempene med manglande trygg skuleveg særskilt gjer seg gjeldande. I tillegg er eigedomen spredd frå andre bustader som gjer eventuelt felles leikeareal mindre tilgjengeleg.

Vidare er det kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

## **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.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Vidare kan ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfestet kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet. Det ble her presisert at forbodet mot usakleg forskjellsbehandling er en begrensning i forvaltningas frie skjønn og retter seg ikkje mot rettsbruken. Ein anførsel om usakleg forskjellsbehandling vil derfor ikkje ha relevans i vurderinga av



om vilkårene i pbl. §19-2 annet ledd er tilstades. Anførselen vil måtte avgrensast til «kan» skjønnnet, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Klagar påberoper seg ulovfestet likebehandling for rettsleg og faktisk like saker, der det er gitt dispensasjon for oppføring av bustad frå kommunen. Det vert vist til sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand samanlikna med noverande sak 21/4648 – gbnr 33/13 Jordal. Sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand skapar presedens som skal følgjast.

Administrasjonen er einig med klagar at sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand og noverande sak 21/4648 – gbnr 33/13 Jordal har rettsleg og faktisk likskap. Sak 20/18341 - gbnr 305/83 Fløksand skapar presedens i saka med den konsekvens at det vil vere usakleg å ikkje gje dispensasjon til omsøkte tiltak.

Administrasjonen ønsker å fremme at kommunen kan snu ein praksis som er uheldig. Det er uheldig å fremje noverande sak på bakgrunn at manglande skuleveg for ein yngre familie. Dette var også tilfellet på gbnr 305/83 Fløksand, men i vår sak er det meir fremtredande grunna den yngre familien og eventuelle framtidige barn. I vår sak er også bustadene meir spredt enn på Fløksand og det vert vanskeleg å finne ein felles leikeplass i området.

### **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 grunngevast, 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 setjestsatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestsatsforvaltar 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 vesentlege 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 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:**

01.07.2021	Tilleggsinformasjon til dispensasjonssøknad - gbnr 33/13 Jordal	1582893
01.07.2021	Dispensasjonssøknad rev 28.06.21 Jordal	1582894
01.07.2021	Matrikkelkart	1582895
01.07.2021	Kvittering-for-nabovarsel-20210628-1032	1582896
01.07.2021	Nabovarsel-20210628-1032	1582897
29.06.2021	Trieste-2017-plantegninger-TEK-17-1-etasje	1582898
29.06.2021	Trieste-2017-plantegninger-TEK-17-2-etasje	1582899
29.06.2021	Trieste-2017-strekfasade-01	1582900
29.06.2021	Trieste-2017-strekfasade-02	1582901
29.06.2021	Trieste-2017-strekfasade-03	1582902
29.06.2021	Trieste-2017-strekfasade-04	1582903
18.05.2021	Dispensasjonssøknad for gbnr 33/13 Jordal - bustadbygging	1558949
18.05.2021	Kart	1558950
08.10.2021	Klage på avslag - gbnr 33/13 Jordal	1624060
17.09.2021	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 33/13 Jordal	1609822
11.08.2021	Uttale - Dispensasjonssøknad - oppføring av bustad - gbnr 33/13 Jordal - Alver kommune	1596009
16.11.2021	Uttale frå landbruk til søknad om dipsensasjon frå bygging på - gbnr 3313 Jordal	1593006
20.07.2021	Fråsegn - Alver - gbnr 33/13 Jordal - oppføring av bustad og garasje - dispensasjon	1591585
11.11.2021	Tillatelse til vegtrase over tomt 33/1 Jordal	1640288
09.11.2021	Løyve med villkår - avkøyrsløse for bustad - gbnr 33/13 Jorda	1638792
09.11.2021	Klage på avslag i sak som gjeld gbnr 33/13 Jordal	1638786
09.11.2021	Klage på avslag til søknad om dispensasjon - GBNR 33/13 Jordal	1638787
25.11.2021	Sak 20_18341 - Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 30583 Fløksand	1650113

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-351/13, FA-L33  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 25.11.2021

Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
181/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom  
- gbnr 351/13 Landsvik  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/4215 med saknr. 21/56726, datert 27.08.2021, 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 og 1-6, jf. §§ 26-1, 20-1 bokstav m, 20-2, 20-4 bokstav d.

**Saksopplysningar**

Eigedom: gbnr 351/13  
Adresse: Lyngnesvegen 15, 5917 Rosslund  
Eigar av gbnr 351/13 og 351/78: Øyvind Landsvik

Tiltakshavar på gbnr 351/13: Øyvind Landsvik  
Klagar: Ansvarleg søkjar, Jens Bjordal på vegne av tiltakshavar, Øyvind Landsvik

Saka gjeld klage på delegert vedtak sak 21/4215 med saknr. 21/56726, datert 27.08.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og dispensasjon frå byggeforbodet i 100- meters beltet mot sjø for oppretting av ny grunneigedom på om lag 600m<sup>2</sup> - gbnr 351/13 Landsvik. Frådelinga av 600m<sup>2</sup> skjer frå gbnr 351/13 med den hensikt å nytte den nye grunneigedomen til oppføring av eit reiskapshus/driftsbygning for fritidseigedomen - gbnr 351/78. Fritidseigedomen - gbnr 313/78 – er i følge matrikkelen 2195,8m<sup>2</sup>.

Vedtaket av 27.08.2021 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå

LNF-føremålet og byggjegrense mot sjø for frådelling av tomt på om lag 600m2 frå gbnr 351/13.

Deling av eigeiendomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådelling av tomt på omlag 600m2 frå gbnr 351/13.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

### **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå ansvarleg søker over delegert vedtak sak 21/4215 med saknr. 21/56726, datert 27.08.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrense mot sjø for oppretting av ny grunneigedom på om lag 600m2 - gbnr 351/13 Landsvik.

### **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Delegert vedtak i sak 21/4215 med saknr. 21/56726, datert 27.08.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrense mot sjø for oppretting av ny grunneigedom på om lag 600m2 - gbnr 351/13 Landsvik, er sendt ut den 24.09.2021.

Klagen er datert 08.10.2021 og rettidig mottatt same dag.

### **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø den 08.12.2021, 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**

Parsellen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland (KPA) sin arealdel er definert som LNF føremål. Parsellen ligg innafor funksjonell strandsone (ikkje rettsleg bindande).

Det følgjer av kommunedelplan for Meland (KPA) pkt. 1.6.5 at innafor LNF-område, så er det kun tillat med følgjande tiltak som tilgodeser landbruk, fiske, akvakultur og ferdsle til sjøs eller andre tiltak som er nødvendige for aktiv landbruksdrift:

**1.6.5** For LNF-område innafor 100- metersbeltet langs **sjø og vassdrag** er det tillate med bygningar, landbruksgjerde, leskur, landbruksveg, opplag for landbruk, fiske, akvakultur og ferdsle til sjøs eller andre tiltak som er nødvendige for aktiv landbruksdrift, jf pbl § 11-11 nr.4.

Det følgjer av kommunedelplan for Meland (KPA) pkt. 1.6.0 at almenda si frie ferdsel ned til og langs strandlinja skal ivaretakast:

- **Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast langs stranda. Bygningar og anlegg må ikkje stenge korridorar og passasjer ned til og langs strandlina, med mindre betre alternativ er sikra. Etablerte stiar skal takast i vare.**

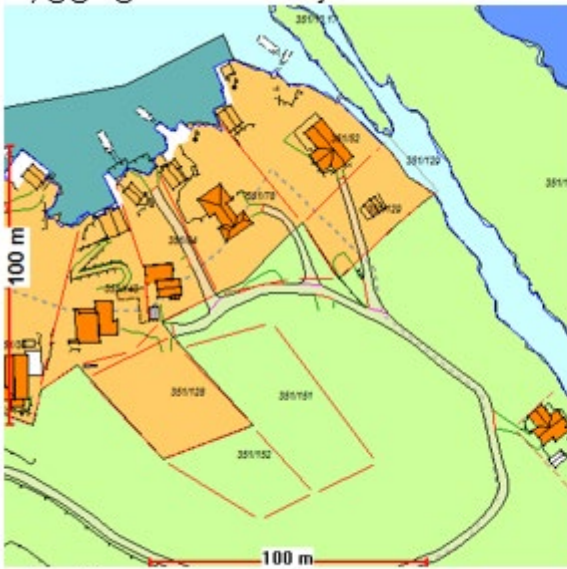
### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Meland (KPA).

Tiltaket kommer ikkje inn under kommunedelplan for Meland (KPA) pkt. 1.6.0. Dette fordi frådelinga, som har til hensikt å oppføre eit reiskapshus/driftsbygning på parsellen til nytte for fritidseigedomen i eit LNF område, ikkje er eit av dei tiltaka som tilgodeser landbruk, fiske, akvakultur og ferdsle til sjøs eller andre tiltak som er nødvendige for aktiv landbruksdrift.

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet i 100- meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8.

### **Kart/foto**



Utsnitt av KPA

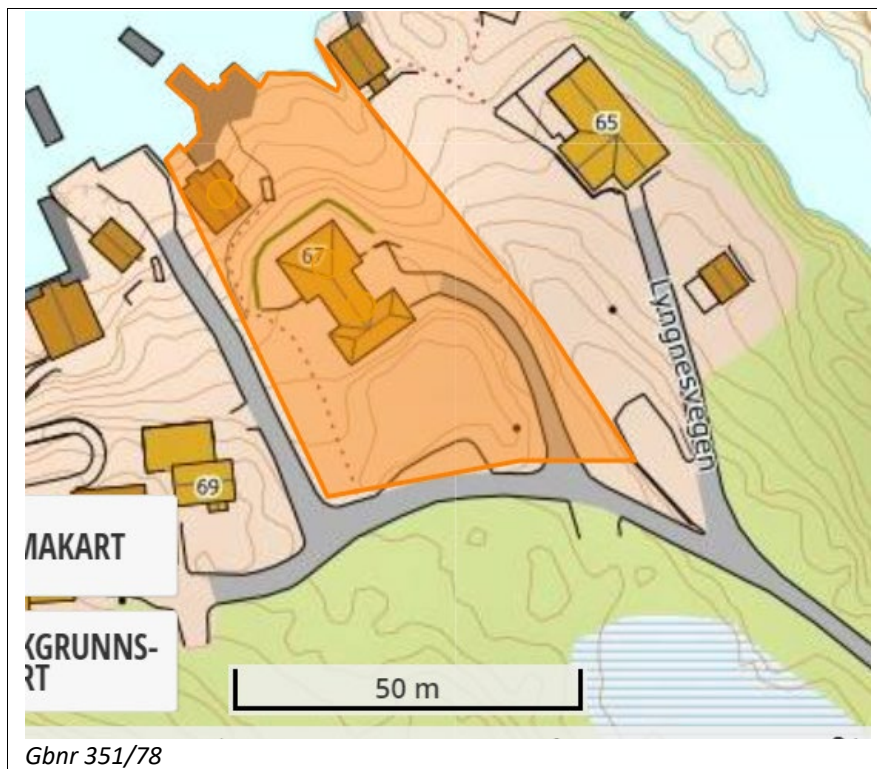


Frå situasjonskartet



Ortofoto 2018





### Uttale frå annan styresmakt

Statsforvaltaren i Vestland er negativ til dispensasjon og rår til at kommunen følgjer kommunedelplanen i saka. Landbruksavdelinga i kommunen rår i sin uttale til at søknaden bør avslås då frådelinga vil råka dei omsyna som LNF- føremålet skal ivareta. Delingsløyve etter plan- og bygningslova er avhengig av delingsløyve etter jordlova. Dette ligg ikkje føre.

Fylkeskommunen har kome med kulturminneleg fråsegn etter at arkeolog har gjennomført synfaring. Det er ikkje trong for ytterlegare arkeologiske registreringar og Fylkeskommunen har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.

### Vatn, avlaup, utvida bruk av avkøyring mv.

Det er ikkje dokumentert tilknytning til infrastruktur; vatn, avlaup, utvida bruk av avkøyring eller rett til påkobling til veg, vass- og avlaupsleidningar.

### Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Føremålet med den nye grunneigedomen er å kunne føre opp ein liten driftsbygning. Det skal her lagrast utstyr/reiskap til gbnr 351/78. I dag må dette utstyret oppbevarast ute.

Den negative uttalen frå Statsforvaltaren er generell og byggjer ikkje på ein konkret vurdering i vår sak.

Ein dispensasjon frå LNF-føremålet vil ikkje vesentleg tilsidesette omsynet til LNF-føremålet. Dersom eigar av hovudbruket (der frådelinga skal skje) hadde ført opp ein driftsbygning til bruk for landbruksføremål, ville dette ha vore uproblematisk. Arealføremålet vil framleis vere LNF og bruken av arealet vert ikkje endra med frådelinga. Landbruk si negative uttale fell difor bort. Endringa vil vere at den frådelte parsellen får eige bruksnummer. Presedens kan ikkje nyttast som argument for å avslå søknaden.

Ein dispensasjon frå byggeforbodet i 100-meters beltet langs sjø, vil ikkje tilsidesette pbl. §1-8. Den fråskilt parsellen er plassert ca. 60 meter frå sjøen. Lang sjøen er det bygd 5 hytter, naust og flytebyggjer. Området langs strandsona er allereie privatisert.

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:

«Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Bakgrunnen for søknaden er opplyst å vera at ein ønskjer å setta opp eit reiskapshus for oppbevaring av utstyr og reiskap som eigar av bnr.78 nyttar i drifta av fritidseigedomen sin. Dette utstyret står i dag ute og forfell i tillegg til at det er til irritasjon for folk som går forbi.

Det er opplyst i søknaden at omsøkt parsell skal eigast og disponerast av gbnr 351/78. Fritidseigedomen gbnr 351/78 er allereie over 2 da stor og er større enn 1.5 da som kommunedelplanen tillèt.

Sjølv om omsøkt parsell skal eigast av eigar av gbnr 361/78 vil ein ny grunneigedom vera fritt omsetteleg. Det kan føra til eit press for å nytta eigedomen på anna måte enn det som er tiltenkt i dag.



Det er ikkje dokumentert tilknytning til infrastruktur; vatn, avlaup, utvida bruk av avkøyring eller rett til veg, vass- og avlaupsleidningar.

Aktuelt areal er avsett til landbruk, natur og friluftsområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Dispensasjon

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin føremålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er at omsøkt areal ikkje har jordbruksverdi for hovudbruket. Arealet ligg i utkanten av bruket og har ei arrondering og bonitet som ikkje kan nyttast til jordbruksdrift for hovudbruket. Arealet har i følgje søkjar heller ingen verdi som friluftsføremål for allmenta. Det vert opplyst at frådelinga vil vera til stor føremon for brukar av arealet.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til LNF i kommunedelplan for Meland. Tiltaket krev også

dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

### Byggegrense mot sjø.

I KPA er det teikna inn byggegrense mot sjø innanfor LNF føremålet. Dette reknar ein for å vera feil. Det er då 100 meters regelen i Pbl. §1-8 som gjeld. Det er søkt om dispensasjon frå §1-8 i Pbl.

Omsøkt parsell ligg omlag 60 meter frå sjø i nord. Mellom parsellen og sjøen ligg fleire hytter, naust og flytebrygger. I aust ligg parsellen berre omlag 40 meter frå sjøen. Her er arealet mellom parsellen og sjøen ikkje bygd bortsett frå tilkomstveg til hytteområdet. Parsellen ligg omlag 10 meter høgare enn sjøen.

Parsellen ligg ikkje direkte til sjø og utbygd område nord for parsellen og veg aust for gjer at ei frådelling ikkje vil vera til hinder for allmenta si tilgang til sjøen. Dispensasjon frå byggegrensa kan gjevast.

Omsøkt areal ligg i utkanten av landbrukseigedomen og vil ikkje omdisponere dyrka mark. Arealet er klassifisert som skog med høg bonitet i Gardskart. Eit løyve til frådelling vil ikkje føra til oppstyking av landbrukseigedomen.

Omgrepet driftsbygningar som er tillate i LNF området er knytt til bygningar som er naudsynt for landbruksdrift. Ikkje bygningar på ein fritidseigedom som i denne saka.

Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Kommunedelplanen har vorte til gjennom ein grundig og open prosess. Det er derfor uheldig å tillate oppretting av nye grunneigedomar gjennom dispensasjonar.

Slik kommunen vurderer det vil oppretting av ei eiga tomt som omsøkt endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Samt endre grønt strukturen gjennom privatisering ved bygging på parsellen. Men då det berre er snakk om ei lita tomt på omlag 600m<sup>2</sup> kan ikkje dette vektleggast tungt.

Eit løyve til deling vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Dei visuelle kvalitetane og kulturmiljøet i området vil i liten grad verta endra ved frådelling og bygging på omsøkte parsell.

Ein ulempe ved å tillate oppretting er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom utan at tilknytning til infrastruktur er på plass. Kjøpar sin eigedom er som nemnt over storleiken som er tillate for fritidseigedomar i KPA (2196m<sup>2</sup>). Det er ikkje søkt om dispensasjon frå punkt 1.6.14 i KPA for maksimal storleik på tomt for fritidsbustad. Omsøkt parsell kan derfor ikkje leggjast til eksisterande gbnr 351/78.

Kommunen legg i vurderinga vekt på landbruksavdelinga si vurdering av landbruksomsyna.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege og argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

I denne saka har Statsforvaltaren rådd til at kommunedelplanen vert følgd. Dvs. at det ikkje vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådde i kraft 01.07.2021 jf. Prop. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gi dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

### **Konklusjon**

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF i kommunedelplanen og dispensasjon frå byggeforbod i strandsona ikkje er stetta. Det er lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland har uttala seg negativt om saka.»

### **Vurdering i klageomgangen**

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I følgje klagar vil ikkje ein dispensasjon tilsidesette omsynet til LNF-føremålet. Dersom eigar av hovudbruket (der frådelinga skal skje) hadde ført opp ein driftsbygning til bruk for landbruksføremål, ville dette ha vore uproblematisk. Arealføremålet vil framleis vere LNF og bruken av arealet vert ikkje endra med frådelinga. Landbruk si negative uttale fell difor bort. Endringa vil vere at den frådelte parsellen får eige bruksnummer.

Det omsøkte arealet er registeret som skog og er ein del av samanhengande skogsområde. Veggen gir eit naturleg skilje mellom hytte/bustader og LNF-område og er open for friluftsliv. Ein frådeling vil vere uheldig for dette skiljet og uheldig for etablert grønstruktur.

Bygningen skal nyttast av fritidseigedomen - gbnr 351/78. Det omsøkte areal er satt av til arealføremålet LNF og har ein verdi. Slike areal er utsatt for nedbygging sett i nasjonal samanheng. Å gje slike areal til ein fritidseigedom som allereie er over 2 dekar er ein utvikling som ikkje bør tilgodesees då det vil vere uheldig for Landbruket og etablert grøntstruktur. Ein eigedom av ein slik storleik, som ikkje er nedbygd på noverande tidspunkt, har rom for plassering av bygninga på eigen grunn. Sjølv om landbruksareala ikkje er dyrka mark, er dette areal som vil vere ein ressurs for garden no eller i framtida.

Dessutan kan det omsøkte arealet kan ha interesse for friluftsliv i nærleiken av strandsona då arealet ikkje er nedbygd, men består av skog som gir en etablert grønstruktur i området.

Omsyn bak byggjeforbodet i strandsona er i hovudsak å sørge for 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.

I tillegg ligg Meland i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Vidare følgjer det av kommunedelplan for Meland (KPA) pkt. 1.6.0 at almenda si frie ferdsel ned til og langs strandlinja skal ivaretakast og ikkje nedbyggast. Oppretting av ny tomt kan endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde samt tilgangen ned til strandlinja.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og nasjonale interesser i strandsona, jf, pbl. §1-8, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren og Landbruk sin negative uttale synar at ulempene med frådelinga er tilstades for både Landbruksomsyn, friluftsiinteresser og grønstruktur. Dei gjer seg gjeldande med stor tyngde. Kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering og omsyna bak byggeforbodet i strandsona gjer seg gjeldande, jf. pbl. §1-8,, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Søknad om løyve om oppretting av ny grunneigedom er avhengig av dispensasjon. Når dispensasjon ikkje vert gjeve, så vert søknad om løyve avslått.

## **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.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Vidare kan ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfestete kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt.

Klagar påberoper at presedens kan ikkje nyttast som argument for å avslå søknaden. Administrasjonen ønskjer å framheve at eigedomen med eige gards- og bruksnummer på 600m2 er stor nok til å kunne vere ein sjølvstendig fritidseigedom. Med både fritids- og bustadeigedomar i området, vil det kunne føre til eit press på kommunen i framtida om å få godkjent parsellen som eigen fritidseigedom. Dette vil også kunne føre til krav om likebehandling og uheldig presedensverknad.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilråra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Delingsløyve etter jordlova.
2. Sikra rett til veg, vatn og avløp samt utvida bruk av avkøyrsel..

Atter subsidiært - APM finn at vilråra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades slik at klage på avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom skal handsamast

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering, jf. pbl. §26-1.

Søkjer ønsker å frådele parsellen med det føremål å sette opp eit reiskapshus for oppbevaring av utstyr og reiskap til bruk for fritidseigedomen gbnr 313/78. I dag står dette ustyret ute og forfell samtidig som det er til irritasjon for forbipasserande.

Fritidseigedomen gbnr 351/78 er imidlertid allereie over om lag 2,2 dekar stor. Dette er 700m2 større enn 1.5 dekar som kommunedelplanen tillèt. Fritidseigedomen er ikkje nedbygd og vil ha plass for reiskapshus på eigen grunn. I tillegg vil den fråskilte parsellen vere heile 600m2 som i storleik vil kvalifisere til sjølvstendig

fritidseigedom. Det kan da oppstå eit press til å få omdisponert tomta til fritidseigedom.

Ny grunneigedom vil vera fritt omsetteleg. Dette kan også føre kan føra til eit press for å nytta eigedomen på anna måte enn det som er tiltenkt i dag slik som fritidseigedom.

Dokumentasjon til veg, vatn og avløp samt utvida bruk av avkøyring ligg ikkje føre. Dette er viktige forhold som skal vere på plass ved søknad om frådelling, jf. §§27-1, 27-2 og 27-4.

På bakgrunn av føremålet med parsellen og storleiken/etablert bygningsmasse på fritidseigedomen som skal nyttiggjere seg av parsellen, så vil dette vere strid med dei omsyna som ligg bak oppretting av ny grunneigedom.

Søknad om oppretting av ny grunneigedom vert avslått, jf. pbl. §26-1.

Atter atter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades og at det kan opprettast ny grunneigedom:

Dersom APM vel å gje løyve til oppretting av ny grunneigedom , ber administrasjonen om at løyve gis på vilkår at:

1. Vilkår i dispensasjonsvedtak er stetta.

#### **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 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:

25.08.2021	Søknad om dispensasjon frå Pbl. prg. 1-8. m.m., Søknad om dispensasjon - Strandlova m.m. - gbnr 351/13 Landsvik	1601347
09.08.2021	Uttale - Alver - 351/13 Landsvik - oppretting av eigedom - dispensasjon	1595027
26.05.2021	Søknad om disp. frå Pbl. prg. 1-8. m.m.	1561483
30.04.2021	Søknad om dispensasjon fra arealdelen - gbnr 351/13 Landsvik	1551379
30.04.2021	Signert søknad om frådelling.	1551378
30.04.2021	Kvittering for motatt nabovarsel	1551376
30.04.2021	Signert nabovarsel.	1551377
30.04.2021	Kart M = 1 1000	1551375
30.04.2021	Søknad om dispensasjon gbnr 351/13	1551374
02.08.2021	Varsel om kulturhistorisk synfaring - Dispensasjon - gbnr 351/ 13 m.fl. Landsvik	1593652
08.10.2021	Klage på avslag om frådelling - gbnr 351/13 Landsvik	1624570
31.08.2021	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon frå LNF formål - gbnr 351/13 Landsvik	1603660
27.09.2021	Avslag på søknad om deling og dispensasjon - gbnr 351/13 Landsvik	1602534
30.08.2021	Uttale - Alver - 351/13 Landsvik - oppretting av eigedom - dispensasjon	1603058
30.08.2021	Kart M = 1 1000	1603059
26.08.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - gbnr. 351/13 m.fl. Landsvik - Alver kommune	1602082



**Arkiv:** <arkivID><jplID>  
GBNR-195/235, FA-  
L42, HistSak-18/1109

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 26.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
182/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

**Klage på avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom til bustad 2  
- gbnr 195/235 Leiknes  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/2450 med saknr. 21/31693, datert 10.05.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a).

**Saksopplysningar**

Eigedom: gbnr 195/235  
Adresse: Fløssvikvegen 62, 5915 Hjelmås  
Heimelshavar: Fløssvika utvikling AS  
Aktuell eigar: Roger Leiknes (ikkje tinglyst matrikkeleining)  
Ansvarleg søkjar: Hedalm Anebyhus AS

Klagar: Hedalm Anebyhus AS

Saka gjeld klage på del av delegert vedtak i sak 21/2450 med saknr. 21/31693, datert 10.05.2021, om avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom for bustad nr. 2. Det er i same vedtak gjeve løyve til endring av godkjent terrasse. Løyve til godkjent terrasse er ikkje påklaga og er gyldig.

Vedtaket om løyve til endring av godkjent terrasse og avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a)], jf. § 20-3, vert søknad om utviding av terrasse

mot nordaust godkjend på følgjande vilkår:

- Utvidinga av terrasse går fram av planteikning 1. etasje sist revidert 10.03.21.
- Vilkår i løyvet datert 06.07.2018 gjeld.

Søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom vert avslått.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga for avslaget var at avstand til nabogrense var opplyst å vere 3,64m. Avstanden til nabogrense frå viker hovudregelen om 4m avstand til nabogrense, jf. pbl. §29-4.

Søknaden omfatta utviding av terrasse mot nordaust og etablering av tilbygg mot sør med multirom og toalettrom i underetasje og terrasse oppå. Nytt bygd areal er opplyst til 181,5 m<sup>2</sup> (tidlegare 144 m<sup>2</sup>) og bruksarealet er opplyst til 265,6 m<sup>2</sup> (tidlegare 234,9 m<sup>2</sup>). Utnyttingsgrada for eigedomen er ny og opplyst til 36,9 % BYA.

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå ansvarleg søkjar over del av delegert vedtak i sak 21/2450 med saknr. 21/31693, datert 10.05.2021, om avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom for bustad nr. 2.

## **Klagerett og klagefrist**

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/2450 med saknr. 21/31693, datert 10.05.2021 om avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom for bustad nr. 2 er sendt ut den 11.05.2021. Klagen er datert 20.05.2021 og er rettidig.

## **Sakshandsamingsfrist**

Sist supplering i saken var tilleggsdokumentasjon i form av oppdatert situasjonskart og ny avstandserklæring. Denne ble mottatt den 30.09.2021.

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 08.12.2021.

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.

### **Komplett klage**

Klagen har ikkje vore komplett. Dette er grunnen til at klagen først vert handsama i møte den 08.12.2021. Det er sendt ut mangelbrev for klage med behov for oppdatert situasjonskart, datert 20.08.2021.

Mangelbrevet av 20.08.2021 har følgjande ordlyd:

«Vi viser til mottatt klage på vedtak datert 10.05.2021der søknad om oppføring av tilbygg (multirom) til bustad 2 på gbnr 195/235 vart avslått.

Ved gjennomgang av klagen ser vi at situasjonsplanen i saka ikkje er korrekt. Det er etter det vi kan sjå nytta same situasjonsplan ved behandling av søknaden om tilbygg som i saka om oppføring av 5 bustadar på eigedomen gbnr 195/235. Grenselinja mellom bustad 1 og 2 som er vist i denne situasjonsplanen er berre ein illustrasjon.

Ny grunneigedom med påståande bustad 1vart godkjend frådelt på eit seinare tidspunkt, jf. vedtak datert 08.03.2019. Den nye parsellen har fått gbnr 195/252. Ny grenselinje mellom bustad 1 og 2 vart godkjend plassert 1,5 meter frå veggiv på bustad 1. Kart med korrekt grenselinje følgjer vedlagt.

Som følgje av dette er oppgitt avstand til nabogrense i situasjonsplanen som låg ved søknaden om oppføring av tilbygg ikkje korrekt. Ny avstand mellom omsøkt tilbygg (multirom) og nabogrense vil vera ca 2,2 meter kortare enn vist på situasjonsplanen som følgde søknaden. Naboerklæring frå eigar av gbnr 195/252 er følgjeleg heller ikkje korrekt.

Situasjonsplanen må rettast før kommunen kan behandla klagen. De må teikna det omsøkte tiltaket inn på vedlagte kart og føra på avstand til grenselinja mot gbnr 195/252 og bustad 1. Ny situasjonsplan må varslast til eigar av gbnr 195/252.

Utgangspunktet ved etablering av nye tiltak er at avstandskrava i plan- og bygningslova § 29-4 skal vera oppfylt. Dersom krava ikkje er oppfylt kan det søkjast om dispensasjon frå lova, eller innhentast erklæring med samtykke frå eigar av gbnr 195/252. Ved bruk av samtykkeerklæring frå nabo må det innhentast ny erklæring i samsvar med oppdatert situasjonsplan.»

Det er mottatt tilleggsdokumentasjon med oppdatert situasjonskart og ny avstandserklæring i skriv frå ansvarleg søkjar av 30.09.2021:

«Oppdatert dokumentasjon - gbnr 195/235- Leiknes

Viser til deres brev av 20.08.21 med behov om oppdatert dokumentasjon på tilbygg/multirom til bustad 2.

Vedlagt ligger ny situasjonsplan, datert 30.09.21 i henhold til deres fradeling vedtak 08.03.2019 og jf. oversendt kart med ny grenselinje.

Vedlagt følger også avstandserklæring fra nabo av gbnr 195/252 på ny nabogrense på 2,30 meter i samsvar med ny situasjonsplan.»

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan, datert 11.03.2021 og mottatt 30.09.2021.





På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 2,30 meter.

Eigar av gnr. 195/235 har i dokument datert 30.09.2021 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast med minste avstand 2,3 meter frå felles grense for gbnr 195/235 og 195/235 bustad nr. 2:

## AVSTANDSERKLÆRING

ihht til Plan- og bygningslovens § 29-4 annet ledd

Undertegnede eier/fester av gnr 195 bnr. 235 Fløsvika Utvikling AS, Bygg 1, Asle Romarheim gir med dette samtykke til at det på eiendommen gnr.195 bnr. 235 Fløsvika Utvikling AS, Bygg 2 kan oppføres/anlegges multirom/balkong, bod og terrasse i en minsteavstand av 2,30 m meter fra felles grense. Dette i samsvar med situasjonsplan datert 30.09.21.

**NB ! Kryss av for ett av alternativene nedenfor**



Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger i mulighetene for å oppføre bebyggelse på min eiendom.

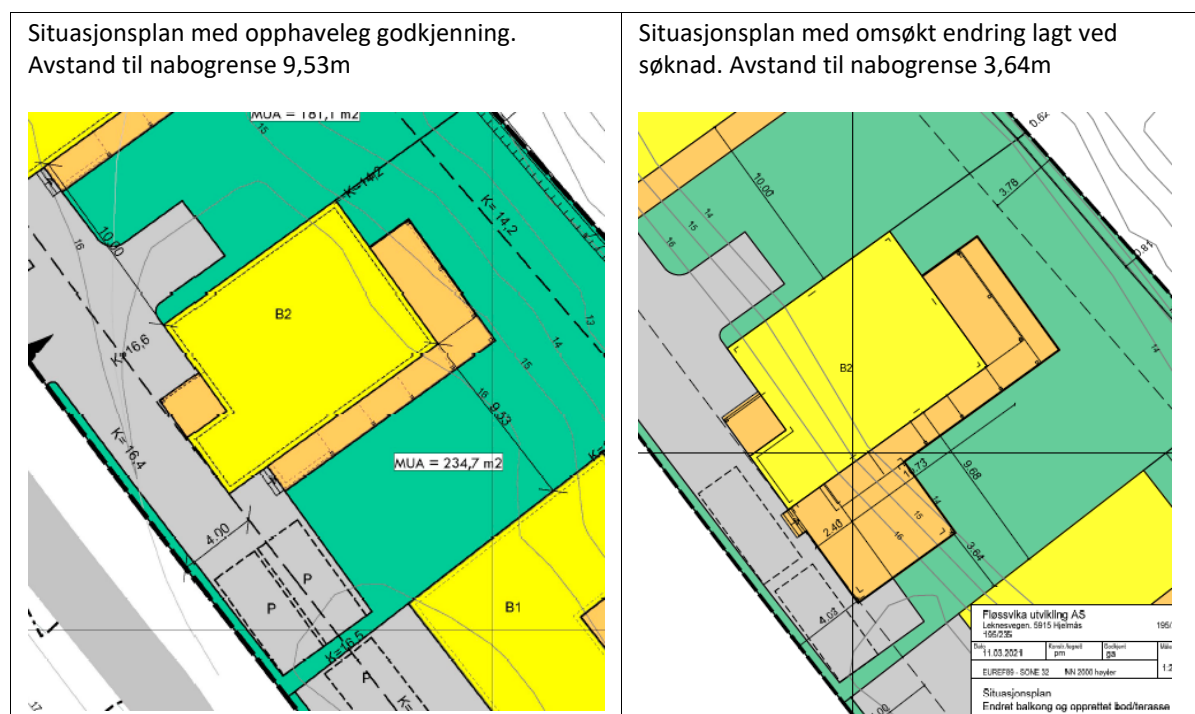
Administrasjonen legg til grunn at med innsendt tilleggsdokumentasjon, så er klagen komplett og klar til handsaming.

Det er gjeve mellombels bruksløyve for bustad nr.2 den 24.08.2021. Mellombels bruksløyve gjeld for opprinneleg vedtak av 06.07.2018 og den del av vedtak som gjeld endra terrasse av 10.05.2021.

## Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika gnr 196 bnr 4 m. fl. med planID 1263-201009, er definert som byggjeområde for frittliggjande småhus (BSF7). Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA. Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan.

## Kart/foto



## Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar legg til grunn at endringa med mindre avstand til nabogrense kan godkjennes fordi tiltaket vil tilfredstillie omsyna bak avstandskravet:

«1. Slik vi ser det, er tiltaket i henhold til planen og bryter ikke med noen bestemmelser.

2. Nærmeste nabo/eier av nabotomten har gitt skriftlig samtykke til tiltaket.
3. Tiltaket blir lavt i terrenget da dette er en skråtomt hvor det skal fylles inntil.
4. Høyde på tiltaket er OK gulv i stue. Snitt høyde over terreng blir ca. 1 meter, og lysforhold og branntiltak er i varetatt. Etter vårt syn skal kommunen gi godkjenning til plassering nærmere enn 8 meter da hensyn i bestemmelsene er ivaretatt. Videre er det prosjekterende sitt ansvar å sørge for at krav i tekniskforskrift er oppfylt.
5. Parkering er uendret og tilsvarende det som allerede godkjent for området med 2 biloppstillingsplasser. Kommunen har etter vår mening ikke grunnlag for å avslå med bakgrunn i en vurdering av at løsningen blir dårligere. Vi mener at løsningen tilfredsstillere kravene.
6. Kommunen har mulighet til å godkjenne tiltaket i henhold til plan, da bør de også gjøre det.»

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:

«Omsøkt tilbygg med multirom og toalettrom i underetasje og terrasse på hovudplan er plassert med avstand 3,64 meter til grenselinja til gbnr 195/252.

Det følj av pbl § 29-4 bokstav a) at kommunen kan godkjenne at byggverk vert plassert nærare nabogrensa enn 4 meter, eller avstand som svarar minst til bygningen sin halve høgde, når eigar av naboeigedomen har gitt skriftleg samtykke.

Omsynet bak reglane om avstand i pbl § 29-4 er mellom anna brannvernomsyn og å sikra lys, luft og avstand mellom bygg. I tillegg vil avstandsreglane ha verknad for tiltaket si tilpassing til terreng og omgjevnadar.

Bustad 2 er ein av 5 bustadar som i 2018 vart godkjend oppført på eigedomen gbnr 195/235 slik planen opnar for. Det vart i ettertid søkt om frådelling av 5 nye grunneigedomar med godkjend bustad. Då forhold knytt til plan- og bygningslova sine reglar om avstand ikkje var oppfylt og tilkomst og parkering ikkje var tilfredsstillande løyst for alle dei omsøkte nye grunneigedomane, vart berre bustad 1 godkjend frådelt, jf. vedtak datert 08.03.2019.

Kommunen meiner at ein godkjenning av tilbygget slik det er søkt vil bryta med føresetnadane i dei gjevne løyva for oppføring av fem bustadar på eigedomen og seinare frådelling av bustad 1. Kommunen

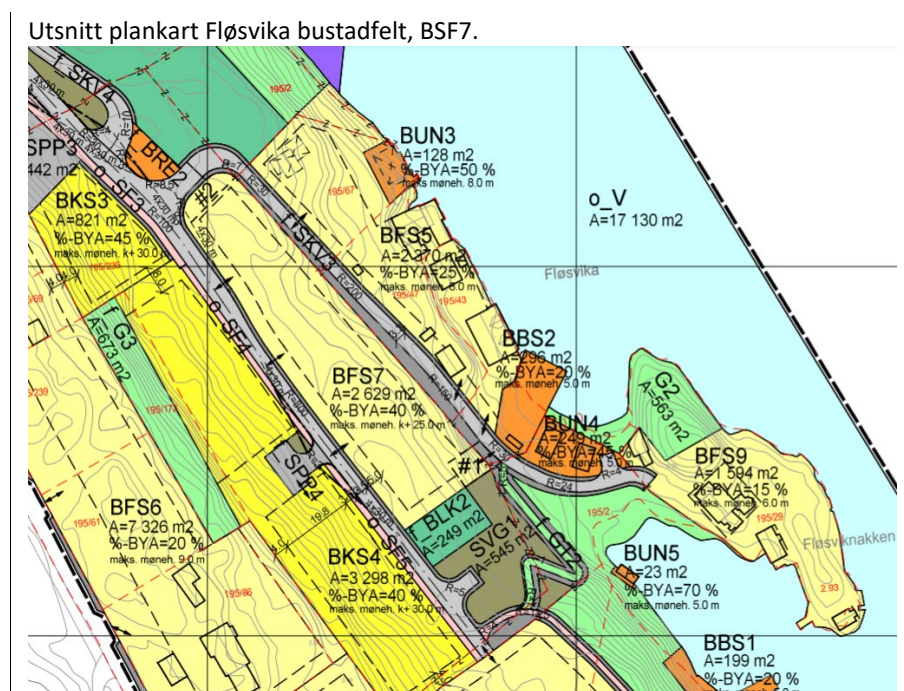
har lagt til grunn for både byggjeløylene og delingsløyet at søknadene skal vera i samsvar plan- og bygningslova sine reglar om avstand. Bustad 1 vart godkjend frådelt med avstand 1,5 meter til nabogrensa på vilkår av at avstand til nabobygg var 8 meter. I dette tilfelle vil ei godkjenning av tilbygget også gje ei dårlegare parkeringsløyising for bustad 2.»

Søknaden om endring av godkjend terrasse mot nordaust vert godkjend, men søknaden om oppføring av tilbygg med multirom vert avslått.»

### Vurdering i klageomgangen

Spørsmålet er om kommunen skal godkjenne minste avstand til nabogrensa vist til å vere 2,30 meter for tilbygget til bustad nr.2.

Det må først avklarast om avstand til nabogrensa følgjer av reguleringsplanen Fløsvika Bustadfelt. Plankartet viser at arealet er avsett til bustadformål. Plankartet viser ikkje omriss av tomter, plassering av bygningskropp eller avstand til nabogrensa. Planføresegnene opplys at det er tillat med 5 småhus på BSF7.



Da det ikkje fremgår av reguleringsplan om avstand til nabogrensa, må vi sjå til pbl. §29- 4 om byggverkets plassering, høgde og avstand til nabogrensa.



Frittliggende bygning sin avstand til nabogrense skal som hovedregel ikkje vere under 4 meter frå nabogrensa, jf. pbl. §29-2 andre ledd. 4 meter regelen er plan- og bygningslovens minsteavstand til nabogrense.

Føremålet med bestemmelsen er brannvernomsyn og behovet for å sikre lys, luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse samt omsyn til terreng og omgjevnadtilpassning. Ansvarleg søker har i vår sak stadfesta at lysforhold vert ivaretatt.

KMD har uttalt at avstandskravet er det same for byggverk over og under terrengnivå. Avstanden til nabogrense vert uansett den same. Dette betyr at det ikkje har relevans etter loven at angjeldande bustad blir plassert lavt i terrenget med bakgrunn i at det byggas på en skråtomt kor det skal fyllast inntil slik ansvarleg søker opplys om.

Kommunen «kan» godkjenne plassering av et byggverk nærmere enn 4 meter frå nabogrensa utan at det er behov for å søkje dispensasjon etter pbl. §19-2. Det er ingen plikt for kommunen å godkjenne ein plassering nærare enn 4m og tilsvarande ingen rett for tiltakshavaer å få ein slik plassering godkjent. «Kan» viser til kommunens frie forvaltningsskjønn. Dette betyr ikkje at kommunen kan skjønne fritt da Statsforvaltaren vil kunne overprøve det frie forvaltningsskjønnet, men det skal en del til å få det overpøvd.

Det følgjer av pbl. §29-4 tredje ledd bokstav a) byggverket «kan» plasserast nærmere enn 4 meter frå nabogrense dersom det ligg føre eit samtykkje får eigar/festar av naboeigedomen.

I vår sak ligg det føre skriftleg samtykkje frå eigar av nabogrunnen. Samtykkje er gitt frå grunneigedom gbnr195/235 til grunneigedom gbnr 195/235 bustad nr.2.

I tillegg følgjer det av pbl. §29-4 tredje ledd bokstav a) at øvrige krav etter pbl. §29-4 skal vere oppfylt, herunder tekniske krav. Dette inkluderer dei branntekniske krava. Det er krav til 8 meter mellom byggverk, jf. Brannbestemmelsene i TEK17 (byggteknisk forskrift) §§11-6 og 11-1. Dersom det skal være kortare avstand, må det vere treft branntekniske tiltak for begge byggverk for å hindre spredning av brann, jf. Tek 17 §11-6 andre ledd.

Revidert situasjonsplan opplys ikkje avstand mellom byggverk på eigedomane, men det synest å vere om lag 8 meter. Ansvarleg søker har stadfesta at branntiltak vert ivaretatt. Dette inkluderer brannbestemmelsene i TEK17 §§11-6 og 11-1.

Administrasjonen viser til at plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskifter har krav om ein avstand mellom byggverk til å vere 8 meter. Bustad 1 i feltet BSF7vart difor godkjend frådelt med avstand 1,5 meter til nabogrensa på vilkår av at avstand til nabobygg var 8 meter.

Vilkåret for pbl. §29-4 i høve samtykkje og øvrige krav etter kapittel 29, herunder branntekniske krav, fortsettast etter dette å vere oppfylt. Tilbygget strider ikkje mot øvrige begrensinger som følgjer av bestemmelsen.

Når tilbygget ikkje strider mot øvrige begrensinger som følgjer av bestemmelsen, er utgangspunktet for pbl. §29-4 at omsøkte plassering må godkjennast med mindre det ligg føre tungtveiande omsyn som talar mot, jf. forarbeidane

Spørsmål er om det ligg føre tungtveiande omsyn som talar mot plasseringa av tilbygget med ein avstand til nabogrense på 2,3m.

Tungtveiande omsyn vil vere den verknad godkjenning av nærmare plassering for bustad nr. 2 vil ha å seie for dei resterande bustadane i feltet. Feltet BSF7 må sjåast som ein heilheit. Det må takast omsyn til ei framtidig frådelling av bustadane på eigedomen. Det kan vera vanskeleg å oppfylla dei krav som fyl av reguleringsplanen og gjeldande lovverk i forhold til ein framtidig søknad om frådelling av den enkelte bustad. Til dømes er areal til parkering for bustad 2 allereie knapt. Løyve i ein sak, vil skape presedens for rettsleg og faktisk like saker. Dette kan føre til ein forventning om å få byggje nærmare nabogrense enn minste avstanden på 4 meter.

Vidare kan det å byggje nærare enn 4 meter auke konfliktnivået naboar imellom da bustadene er fritt omsettelege. Noverande grunneigar av gbnr 1957235 er ein juridisk person og den som kan samtykkje til plassering av bustad nærare enn 4m til nabogrense. Vurderinga av ulempe for nabo som fysisk person som skal nytte bustaden som sin faste bustad kontra juridisk person som ikkje bebor eigedomen, vil vere ulik. Kommunen bør ikkje godkjenne ein plassering av bygg i strid med lovgivars klare intensjon om minstetavstand da plasseringa kan vere til ulempe for nabo som fysisk person. Dette kan bidra til framtidige nabokonflikter.

Sivilombudsmannen har vært tydeleg på at det bør utvisast tilbakeholdenheit med å dispensere frå en tydeleg lovheimel som gir et klart uttrykk for lovgivars avveging av interesser.

Etter administrasjonen sitt syn, så bør kommunen også vise tilbakeholdenheit med å fråvike 4 -meters regelen om naboavstand ved samtykkje. Dette fordi minstavstandskravet gir klart uttrykk for lovgivars interesse i ein avstand på minimum 4m mellom naboeigedomar.

Avstand i klageomgangen er opplyst å vere 2,3 meter til nabogrense. Avstanden er redusert frå 3,64, til 2,3m. Avstanden utgjer om lag halvparten av minstekravet til 4 meter. Når avstanden er så knapp, så styrkar dette kommunen si grunngeving for å avslå tilbygget.

Omsøkte plassering av tilbygget til bustad nr.2 skal etter dette ikkje godkjennast då det ligg føre tungtveiande omsyn som talar mot ein avstand til nabogrense på 2,3m.

## 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 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:

11.05.2021	Løyve til endring av godkjend terrasse - gbnr 195/235 Leiknes	1556064
07.04.2021	Situasjonsplan	1539038
11.05.2021	Utviding av terrasse bustad 2	1556915
07.04.2021	Søknad om endring av gitt tillatelse - gbnr 195/235 Leiknes	1539032
07.04.2021	Teikning fasade 1 og 2 Fløssvika	1539036
07.04.2021	Teikning fasade 3 og 4 Fløssvika	1539040

07.04.2021	Teikning fasade 3 og 4 Fløssvika	1539037
07.04.2021	Teikning	1539035
07.04.2021	Revidert utenomhusplan	1539034
07.04.2021	Revidert utenomhusplan	1539042
07.04.2021	Skisse multirom	1539041
07.04.2021	Følgrebrev Fløsvika	1539033
07.04.2021	Avstandserklæring	1539039
07.04.2021	E-post - Søknad om endring av gitt tillatelse	1539031
07.04.2021	Om endring av godkjend bustad (2) - gbnr 195235 Leiknes	1539043
12.03.2021	Om endring av godkjend bustad (2) - gbnr 195/235 Leiknes	1527317
25.08.2021	Mellombels bruksløyve bustad 2 - gbnr 195/235 Leiknes	1600947
19.08.2021	Om klage og behov for oppdatert dokumentasjon - gbnr 195235 Leiknes	1599320
20.08.2021	195-235-Situasjonsplan	1597692
20.05.2021	Klage på vedtak til endring av godkjent terrasse - gbnr 195/235 Leiknes	1560542
30.09.2021	Oppdatert dokumentasjon - gbnr 195/235 Leiknes	1620438
30.09.2021	Følgrebrev oppdatert dokumentasjon	1620439
30.09.2021	Signert avstandserklæring	1620440
30.09.2021	Fløsvika - justert tegning iht ny grunneiendom	1620441

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-99/4, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 23.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
183/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

**Klage på del av vedtak om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg samt oppføring av våningshus, garasje med kårbudel og sauehus - gbnr 99/4 Våge**  
**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/3088 med saknr. 147/21, datert 13.10.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd. Følgjande vilkår vert presisert og skal lyde:

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve igangsettingsløyve.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§19-2, 20-1 og 20-3.

**Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 99/4 Våge Vågseide  
Adresse: Lindåsvegen 2086 5955 Lindås  
Tiltakshavar/eigar: Judith Eikevik  
Ansvarleg søkjar: Link Arkitektur AS

Klagar: Elin og Henry Fanebust - nabo - gbnr 99/1

Saka gjeld klage på del av vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø (APM), sak 21/3088 med saknr. 147/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg samt oppføring av våningshus, garasje med kårbudel og sauehus - gbnr 99/4 Våge. Klagen er avgrensa til å gjelde løyvet for garasjen med kårbustad.

Riving av våningshus og driftsbygg med bygd areal (BYA) er opplyst til å vere ca. 143,3 m<sup>2</sup>. Oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus med samla bruksareal (BRA) er opplyst å vere ca. 412,9 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 450,7 m<sup>2</sup> eksklusiv parkeringsareal. Bruksareal (BRA) på våningshus og garasje med kårbudelen er ca. 321,7 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad eksklusiv parkeringsareal er opplyst til 19,12 % BYA. Det ligg føre løyve 08.06.2020 frå Vestland fylkeskommunen om utvida bruk av avkøyrse. Det ligg føre godkjent utsleppsløyve i saka. Vegtilkomst er avklart og handsama i landbruks sak den 18.06.20.

Vedtaket av 13.10.2021 har følgjande ordlyd:

**«APM- 147/21 Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremål LNF-område(landbruk, natur og friluftsområde) i arealdelen til kommunedelplanen for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på gbnr 99/4 Våge på følgjande vilkår:

Det stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging av sjølve bustaden og garasje / kårhus vert tilbakeført til slik markslaget (AR-5, innmarksbeite) var før det vart planert ut.

Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest eller mellombels bruksløyve for nytt våningshus kan gjevast.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på følgjande vilkår:

Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.08.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Tiltaket skal knytast til privat vassverk/borehol. Tiltakshavar skal sørge for at kvalitet for vatn er tilfredsstillande.

Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 20/14943 vedtak av 14.09.20, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg 57 via privat veg på gbnr 99/1 og 99/4. Utvida bruk av avkøyrse er godkjent i samsvar med løyve frå vegstyresmakta fylkeskommune datert 08.06.21. Vegtilkomst er godkjent som landbruksveg i sak 20/7651 den 18.06.20.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

Dokumentasjon på ferdig utført riving av våningshus i samsvar med vilkår nr.2 i dispensasjonsvedtaket.

Ferdigattest/mellombels bruksløyve for utsleppsanlegget.

Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.»

Vedtaket av 13.10.2021 er noko uklart formulert med vilkåret:

«Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve bruksløyve.»

Administrasjonen forstår APM slik at det er igangsettingsløyvet som er skjæringstidspunktet (tidspunktet for når vilkåret skal vere oppfylt). Vilkåret vert presisert og skal lyde:

«Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve igangsettingsløyve.»

Administrasjonen presiserer at APM står fritt til å endre vilkåret dersom en annan ordlyd er ønskeleg.

Saka har vore handsama av APM 3 gangar tidlegare.

1. behandling

APM handsama saka første gang i møte den 23.06.2021 i sak 21/3088 med saknr.109/21. saka vart utsatt for synfaring. Saka vart samrøystes vedteke.

2. behandling

APM handsama saka for andre gang i møte den 01.09.2021 i sak 21/3088 med saknr.124/21. APM var på synfaring på egedomen før møtet tok til. APM utsette saka og bad administrasjonen supplere saken med tilleggsopplysningar. Saka vart samrøystes vedteke.

3. behandling

APM handsama saka for tredje gang i møte den 13.10.2021 med saknr. 147/21. Det vart fatta vedtak om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg samt oppføring av våningshus, garasje med kårbudel og sauehus på vilkår. Saka vart samrøystes vedteke.

## **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå nabo Elin og Henry Fanebust, som med egedomen gbnr 99/1 er nabo til gbnr 99/4, over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i sak 21/3088 med saknr. 147/21 om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg samt oppføring av våningshus, garasje med kårbudel og sauehus - gbnr 99/4 Våge.

## **Klagerett og klagefrist**

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 21/3088 med saknr. 147/21 er sendt ut den 15.10.2021. Klagen er datert 05.11.2021 og er rettidig mottatt.

## **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 08.12.2021 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.

## **Historikk i saka**

Det vart gjeve dispensasjon med rammeløyve for oppføring av nytt våningshus, kårbustad og veganlegg på gbnr 99/4 i vedtak datert 23.11.16.

Det kom klage på vedtaket frå eigar av gbnr 99/1. Partane var fram til april 2017 i dialog utan å komme til semje om atkomstvegen tilhøyrande vegretten. Plan og miljøutval i Lindås kommune tok klagen delvis til følgje i vedtak av 28.06.17.



Tiltakshavar på gbnr 99/4 har klaga på PMU-vedtak av 28.06.17. Fylkesmannen har oppheva PMU-vedtak av 28.06.17 pga. mangelfull grunngjeving og ba om å handsame saka på nytt.

I ny handsaming vart det gjeve avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve den 26.10.18 i sak 18/22871. Grunngjeving i avslaget gikk hovudsakleg på manglande vegrett over gbnr 99/1.

Tiltakshavar av gbnr 99/4 har klaga på avslaget, men vedtaket vart oppretthalda i PMU den 22.01.19 i sak 007/19. Klage gikk til endeleg avgjerd hos Fylkesmannen, kommunen sin vedtak vart stadfesta av Fylkesmannen den 15.02.19.

Kommune har gjeve stoppordre på tiltak knytte vedlikehald av eksisterande våningshus, graving og opprusting av tilkomstveg på gbnr 99/1 den 22.10.18 i sak 16/1342. Vedtaket om stoppordre vart oppheva den 19.12.2018.

Tiltakshavar har jobba med vegløyvinga etter avslaget og fekk godkjent ny vegtrase i semje med eigar av gbnr 99/1 av landbruksavdelinga i sak 20/7651 den 18.06.20.

Vegtilkomst er avklart og handsama i landbrukssak den 18.06.20.

## **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF- føremål. I området er det i utgangspunktet ikkje tillate å føre opp bygg som ikkje er naudsynt i samband med stadbunden næring.

Sidan eigedom ikkje har gard i drift og ble brukt som fritidseigedommen i 50 år, skal det søkjast dispensasjon frå planføremålet LNF-område for oppføring av nytt våningshus, sauehus, garasje med kårbudelen.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplanen Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden

## Uttale frå anna styresmakt

Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune har ikkje merknader til tiltaka ved søknad.

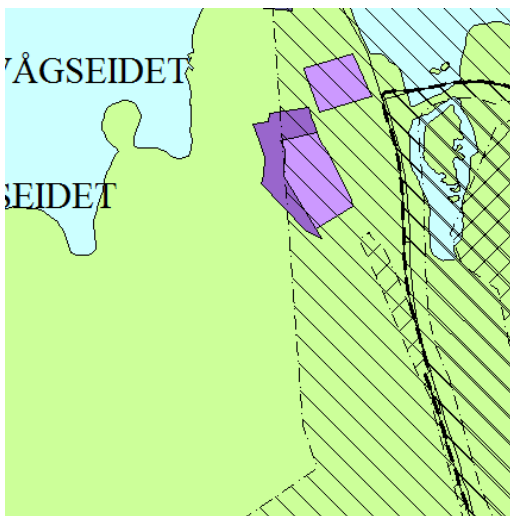
Det er henta inn uttale frå Vestland fylkeskommune Kultur, idrett og inkludering avdelinga den 09.06.21 Dei har ingen avgjerande merknader.

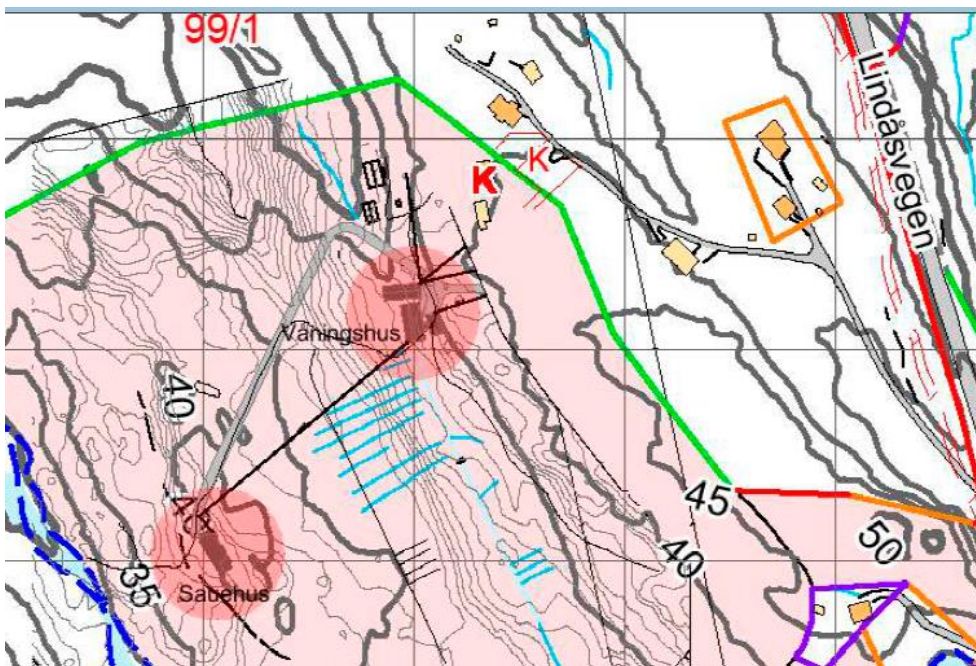
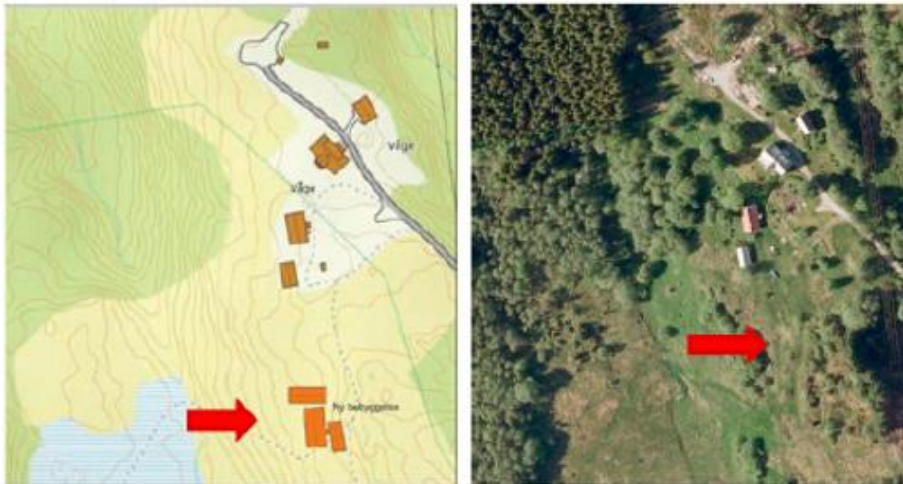
Det ligg føre uttale frå Landbruksavdelinga, datert 31.05.21. Landbruksavdelinga vil handsame søknad om konsesjon etter at noverande sak etter plan – og bygningslova er avgjort. Våningshus er I tråd med LNF føremålet. Garasje med kårbustad krev dispensasjon. Landbruk har ingen merknad til et det vert gitt dispensasjon til kårbustad.

Kulturavdelinga i Alver kommune er kritisk til å rive den eldre lemstova frå om lag år 1885, sjå uttale av 11.06.2021.

## Kart/Foto

Plankart frå KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden:





### Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har administrasjonen ingen merknader i saka om meiner at tiltaka har utforming som er tilpassa landskapet og naturleg omgjevnader.



### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille nærare krav til tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggtknisk forskrift (TEK17). Tiltaka skal oppførast i samsvar med TEK17.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan for både riving og nybygg i denne saka.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

## Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Administrasjonen har feilsitert Landbruk ved å vise til at Landbruk har funnet det naudsynt med oppføring av våningshus med kårbudel i garasjen. Landbruk har derimot funnet det naudsynt med våningshus og ikkje garasje med kårbudel.

Administrasjonen si faglege vurdering skal sjå hen til jordlova og dei nasjonale retningslinjer, men dette er ikkje gjort sidan drifta ikkje er av ein slik storleik at den kan støtte opp under behovet for kårbustad. Dette vil gje ein uheldig presedens, der kårbustad og garasje vert bygd saman i nærleiken av våningshuset.

Den del av vedtaket som gjeld garasje med kårbustad er fatta på feil grunnlag og må følgeleg gjerast om.

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

## VURDERING

Innleiingsvis ønskjer administrasjonen å presisere at administrasjonen består av ulike avdelingar som inkluderer Landbruk, Plan og byggesak og Miljø og tilsyn mv. Desse avdelingane utgjer tilsaman administrasjonen under arealforvaltning i Alver kommune. Administrasjonen, som høyrer innunder arealforvaltning, består av ulike avdelingar. Avdelingane gjev ein fagleg innstilling til saka. Landbruk har kome med uttale etter jordlova og plan- og bygningslova. Plan- og byggesak har handsama søknad og innstilt til positivt vedtak etter plan- og bygningslova. Avdeling Miljø og tilsyn er Alver kommune sin klageavdeling for arealforvaltning og vil handsame samtlige lovverk og rettsregler.

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering av garasje med kårbustad:

### «Kårbustad

Vi kan ikkje sjå at det vil medføre betydeleg ulempe om det gis løyve til ein mindre bueining på 50,5 m<sup>2</sup> i garasje i tillegg til hovudbueininga. Den minste bueininga skal nyttast av tiltakshavar sin son og får ikkje ein storleik som kan huse fleire menneske.

Kårbustad i dette tilfelle er difor ein «del» av anlegget som blir bygd opp, og kan ikkje delast frå eller «seljast» som ein sjølvstendig del og er ikkje «uavhengig» av gardsdrifta. Kårbustad som del av garasjen legg heller ikkje beslag på dyrka jord og er meir kurrant enn ein frittstående bustad.

Ulempe med å gi løyve til kårbustad er presedens i framtidige saker i LNF-område. I denne saka er kårbustad omsøkt som del av garasje til våningshuset og pga. spesiell plassering og storleik på 50,5 m<sup>2</sup> kan ikkje «sekundær bustad» delast ifrå i ettertida som sjølvstendig eigedom. Alver kommune mottar en del søknader om frådeling av eksisterande kårbu med påfølgjande sal av eigedommen. Pga. utforming av kårbustad i denne saka er dette utelukka.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt.

Administrasjonen viser til at det allereie står ein bustad på eigedomen som er i dårleg stand og meiner at det er positivt at bustad vert erstatta med nytt våningshus for fast busetnad og gardsdrift. Sidan det er ein eigedom med buplikt er det ein fordel å oppføre våningshus i tråd med dagens standard.”

Vidare vert det vist til del av uttalen frå Landbruksavdelinga, datert 31.05.21.

“Landbruksavdelinga meiner at våningshus er naudsynt for drifta og difor i tråd med LNF-føremålet.

Garasje med kårhus oppå vil etter landbruksavdelinga krevja dispensasjon då det ikkje er ei drift der i dag eller planlagt ei drift som generer trong for fleire bustadeiningar. Landbruksavdelinga har ikkje noko motforestilling til at det vert gitt dispensasjon.»

I følgje klagar, så har Plan- og byggesak feilsitert Landbruk ved å vise til at Landbruk har funnet det naudsynt med oppføring av våningshus med kårbudel i garasjen. Landbruk har derimot funnet det naudsynt med

våningshus og ikkje garasje med kårbudel.

Administrasjonen v/ Plan – og byggesak har i saksframlegget til APM møte den 13.10.2021 vist til at «Etter fagleg vurdering frå Landbruksavdelinga av 31.05.21 er det naudsynt med oppføring av nytt våningshus med kårbudelen i garasjen».

Administrasjonen v/Avdeling Miljø og tilsyn har i klageomgangen funnet det naudsynt å presisere denne formuleringa. I følge Landbruk er våningshuset i tråd med LNF føremålet. Garasje med kårbustad krev imidlertid dispensasjon. Landbruk har likefullt ingen merknad til et det vert gitt dispensasjon til kårbustad. Dessutan er Landbruk positiv til at det vert drift på garden igjen all den tid den har stått brakk i 50 år. Dett betyr at Landbruk sitt faglege råd om kva som er naudsynt for garden vert avgrensa til våningshuset da det er naudsynt med eit våningshus for å kunne ha drift på garden. Garasjen med kårbustad er ikkje naudsynt for å få drifta på garden igangsett da den ikkje har en direkte funksjon eller nytte for garden.

Samtidig har Landbruk ingen merknad til at dispensasjon til garasje med kårbustad vert gjeve. Grunngevinga finn vi i plasseringa av kårbustad med garasje som ikkje legg beslag på dyrka jord og er meir kurrant enn ein frittstående bustad.

Etter dette har utsagnet «Etter fagleg vurdering frå Landbruksavdelinga av 31.05.21 er det naudsynt med oppføring av nytt våningshus med kårbudelen i garasjen», ikkje virka inn på vedtakets innhald etter forvaltningsloven (fvl.) §41. I klageomgangen framstår saken så godt opplyst som moglet, jf fvl. §17.

I følge klagar, så skal administrasjonen si faglege vurdering sjå hen til jordlova og dei nasjonale retningslinjer, men dette er ikkje gjort sidan drifta ikkje er av ein slik storleik at den kan støtte opp under behovet for kårbustad. Dette vil gje ein uheldig presedens, der kårbustad og garasje vert bygd saman i nærleiken av våningshuset.

Administrasjonen v/avdeling Miljø og tilsyn presiserer at Landbruk har kome med uttale etter jordlova og plan- og bygningslova. Administrasjonen v/plan- og byggesak har handsama søknad og innstilt til positivt vedtak i saka etter plan- og bygningslova. Jordlova og plan- og bygningslova er to ulike lover som kan gi ulike utfall, men som samtidig kan ha samanfallande interesser da begge lovene har som formål å hensynta Landbruket og landbruksjorda.

I vår sak har Landbruk gjeve ein grunngeven uttale etter begge lovverk. Garasjen med kårbustad krev dispensasjon etter plan – og bygningslova. Det same har administrasjonen v/plan- og byggesak lagt til grunn.

Det vert her eit spørsmål om dei kumulative vilkåra (begge vilkår må vere oppfylt) i pbl. §19-2 annet ledd er

oppfylt. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggst særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Plasseringa av garasje med kårbusstad legg ikkje beslag på dyrka jord. Den har ein beskjeden storleik og kan kun huse eit menneske. Bygninga høyrer til garden og kan ikkje seljast frådelast som eigen eining.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, gjere seg ikkje gjeldande med ei viss tyngde slik at kravet om vesentleg tilsidesetting ikkje er oppfylt.

I interesseavveinga av fordeler og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Landbruket har med sin uttale, om at dei ikkje har nokre merknader til ein dispensasjon for garasje med kårbusstad, stadfesta at det ikkje ligg føre nokre ulemper frå landbruket som gjer seg gjeldande med tiltaket. Dessutan kan det vere ein fordel for drifta at det vert ein ytterlegare person som kan bistå då garden har vært brakklagt over lengre tid. Dette til tross for drifta si storleik ikkje nødvendiggjer slik bistand.

I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Tiltakshavaren son sitt behov for bopel har i utgangspunktet lite vekt, men vil vere ein fordel basert på personleg og menneskeleg omsyn i denne konkrete saka.

Det liggje ligg føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Begge vilkåra i pbl. §19-2 annet ledd er oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Det neste spørsmålet er om kommunen «kan» gje dispensasjon etter pbl. §19-2 første ledd då klagar påstår at



dette vil gje ein uheldig presedens, der kårbustad og garasje vert bygd saman i nærleiken av våningshuset.

Presedens kan oppstå som ledd i likebehandling, der rettslege og faktisk like saker skal handsamast likt ved framtidige søknader. Dette vert ein konkret vurdering. I vår sak er tiltaket underlagt ein spesiell plassering, er av mindre storleik som kun kan huse eit menneske og bygningen kan ikkje frådelast seinare som «sekundær bustad». I tillegg er det personleg og menneskeleg omsyn i denne konkrete saka som skiljer denne saka frå andre saker.

På denne bakgrunn er det ikkje fare for uheldig presedens for garasje med kårbustad.

Kommunen kan gi dispensasjon for garasje med kårbustad, jf. pbl. §19-2.

### **Konklusjon**

Det er administrasjonen/kommunen 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 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 undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, 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:

08.11.2021	Klage på vedtak om kårbusstad - gbnr 99/4 Våge	1637971
08.11.2021	Byggesak gnr 99 bnr 4, Våge. Klage på vedtak om kårbusstad	1637972
28.09.2021	Rammesøknad frå Link er ikkje tilfredsstillande - gbnr 99/4 Våge	1618847
28.09.2021	Rammesøknad frå Link er ikkje tilfredsstillande. Byggesak gnr 99 bnr 4 Våge	1618848
28.09.2021	Oversiktsfoto 2021.09.27	1618849
15.10.2021	Byggesak GBNR 99/4 Våge (Vågseidet) - nytt våningshus, garasje med kårhusdel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg	1613305
08.09.2021	Byggesak GBNR 99/4 Våge- rammeløyve med dispensasjon for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg	1605815
01.09.2021	Byggesak GBNR 99/4 Våge- rammeløyve med dispensasjon for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg	1568826
01.06.2021	Uttale frå landbruk til sak som gjeld- gbnr 99/4 Våge - oppføring av våningshus, garasje med bueining og driftshus Våge (Vågseidet)	1564734
01.06.2021	E-post - Uttale frå landbruk til sak som gjeld- gbnr 994 Våge - oppføring av våningshus, garasje med bueining og driftshus Våge (Vågseidet)	1564735
06.04.2021	Søknad om rammetillatelse for oppføring av sauehus - gbnr 99/4 Våge	1538234
06.04.2021	Følgdebrev	1538235
06.04.2021	Opplysningar om tiltakets ytre rammer	1538237
06.04.2021	Søknad om tillatelse til tiltak	1538236
06.04.2021	Søknad om dispensasjon	1538238
06.04.2021	Opplysningar gitt i nabovarsel	1538239
06.04.2021	Nabovarsel	1538240
06.04.2021	Opplysningar gitt i nabovarsel	1538241
06.04.2021	Nabovarsel	1538242
06.04.2021	Merknad til nabovarsel	1538243
06.04.2021	Situasjonskart	1538244
06.04.2021	Bilete (eksisterende situasjon)	1538245
06.04.2021	Landbruksveg	1538246
06.04.2021	Omsøkt tiltak	1538247
06.04.2021	Illustrasjonsplan med koordinater	1538248
06.04.2021	Gjennomføringsplan	1538249
06.04.2021	Erklæring om ansvarsrett og sentralgodkjenning	1538250
06.04.2021	Referat førehandskonferanse - Lindås kommune	1538251

	18.03.2015	
06.04.2021	Kulturfagleg fråsegn	1538252
06.04.2021	Svar på søknad om bygging av landbruksveg	1538253
06.04.2021	Avkjørsle Fv 57	1538254
06.04.2021	Løyve til utslepp av avløpsvatn	1538255
06.04.2021	Tinglyst av tale om veg med vedlegg	1538256
06.04.2021	E-post - buplikt	1538257
06.04.2021	E-post - kulturarv	1538258
06.04.2021	E-post - veg	1538259
06.04.2021	Brev - skadeverk på naboeigedom	1538260
06.04.2021	Svar på melding om ulovleg tiltak	1538261
09.06.2021	Uttale vedkomande veg, riving av eksisterande bygg og oppføring av nye bygg - gbnr 99/4 Våge	1570544
09.06.2021	Løyve - Avkjørsle - Fv. 57 Lindåsvegen - gbnr 99 /4 Våge (Vågseidet)	1570506
22.07.2021	Førespurnad om å stoppe ulovleg arbeid i påvente av synfaring - gbnr 99/4 Våge	1592024
08.07.2021	Rammesøknad - gbnr 99/4 Våge - Kommentar til administrasjonen i Alver si handsaming av søknad	1588391
08.07.2021	Administrasjonen si tilråding av rammesøknad på gbnr 99/4 gjort på feil grunnlag	1588392
08.07.2021	Kommentar og protest på ikkje mottatt nabovarsel	1588393
05.07.2021	Kommentar til protest på ikkje mottatt nabovarsel på søknad om rammeløyve - gbnr 99/4 Våge	1584426
05.07.2021	Opplysningar gitt i nabovarsel	1584427
25.06.2021	Ber om svar på protest på ikkje mottatt nabovarsel på søknad om rammeløyve - gbnr 99/4 Våge	1581470
25.06.2021	Kommentar og protest på ikkje mottatt nabovarsel på søknad om rammeløyve - gbnr 99/4 Våge(441302)	1581471
25.06.2021	Søknad om rammeløyve - gbnr 99/4 Våge. Kommentar og protest på ikkje mottatt na(441303)	1581472

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 29.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
184/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

### **Meldingar og orienteringar til APM - 08.12.2021**

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Meldingar vert tekne til orientering.

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

#### **Bakgrunn**

#### **Saksopplysninger:**

Det vert lagt fram følgjande melding/orientering:

Orientering om prosess med kommuneplanen sin arealdel for Alver v/Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar Plan og analyse