

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-341/31, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 09.04.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
067/21	Utval for areal, plan og miljø	21.04.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for riving av delar av bygg og oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 341/31 Skarpeneset  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Alternativ 1:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/18713, datert 28.01.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Alternativ 2:

Klagen vert delvis teke til følgje. Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Skarpeneset for takvinkelt og utnyttingstad med heimel i pbl § 19-2. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Fritidsbustad skal oppførast innanfor arealføremål fritidsbustad i reguleringsplanen for Skarpeneset, og ikkje på arealføremål regulert til friområde.
2. Fritidsbustad kan førast opp innanfor føresegn 1.6.14 i kommunedelplanen for Meland.

Vedtaket vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

#### **Utval for areal, plan og miljø 21.04.2021:**

##### **Handsaming:**

##### **Framlegg frå Sveinung Toft-V:**

##### *Rådmannen sitt alternativ 2:*

Klagen vert delvis teke til følgje. Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Skarpeneset for takvinkelt og utnyttingstad med heimel i pbl § 19-2. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Fritidsbustad skal oppførast innanfor arealføremål fritidsbustad i reguleringsplanen for Skarpeneset, og ikkje på arealføremål regulert til friområde.
2. Fritidsbustad kan førast opp innanfor føresegn 1.6.14 i kommunedelplanen for Meland.

Vedtak vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt alternativ 1. fekk ingen røyster og fall.

##### **APM- 067/21 Vedtak:**

Klagen vert delvis teke til følgje. Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Skarpeneset for takvinkelt og utnyttingstad med heimel i pbl § 19-2. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Fritidsbustad skal oppførast innanfor arealføremål fritidsbustad i reguleringsplanen for Skarpeneset, og ikkje på arealføremål regulert til friområde.
2. Fritidsbustad kan førast opp innanfor føresegn 1.6.14 i kommunedelplanen for Meland.

Vedtak vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering.

##### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr. 341/31  
Adresse: Skarpenesvegen 133  
Tiltakshavar/eigar: Frank Ove Eriksen

Klagar: Frank Ove Eriksen v/advokat Christian Grahl-Madsen

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/18713, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål friområde, grad av utnytting og krav om saltak for hyttefelt på Skarpeneset for riving av delar av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

*«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformålet friområde, grad av utnytting og saltak for oppføring av fritidsbygg på gbnr 341/31.*

*Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»*

Saka har ikkje vore behandla av APM tidlegare.

### **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar v/advokat over delegert vedtak, sak 20/18713, datert 28.01.2021.

### **Klagerett og klagefrist**

Part i saka har klagerett.

Vedtaket i sak 20/18713 er sendt ut den 01.02.2021. Klagen er mottatt innan den 22.02.2021 og er mottatt innan fristen.

### **Sakshandsamingsfrist**

Kommunen sin frist for å førebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 21.04.2021, og blir ikkje behandla innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt

enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

### Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for hyttefelt på Skarpeneset er definert som fritidsbustad og friområde.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er bygd areal (BYA) 90m<sup>2</sup> , overbygd veranda vert rekna med.

### Dispensasjon

Tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål friområde, grad av utnytting og krav om saltak i gjeldande reguleringsplan.

### Kart/foto

Innsendte bilete frå dagens situasjon:



Sett frå syd på kai



Sett frå nord

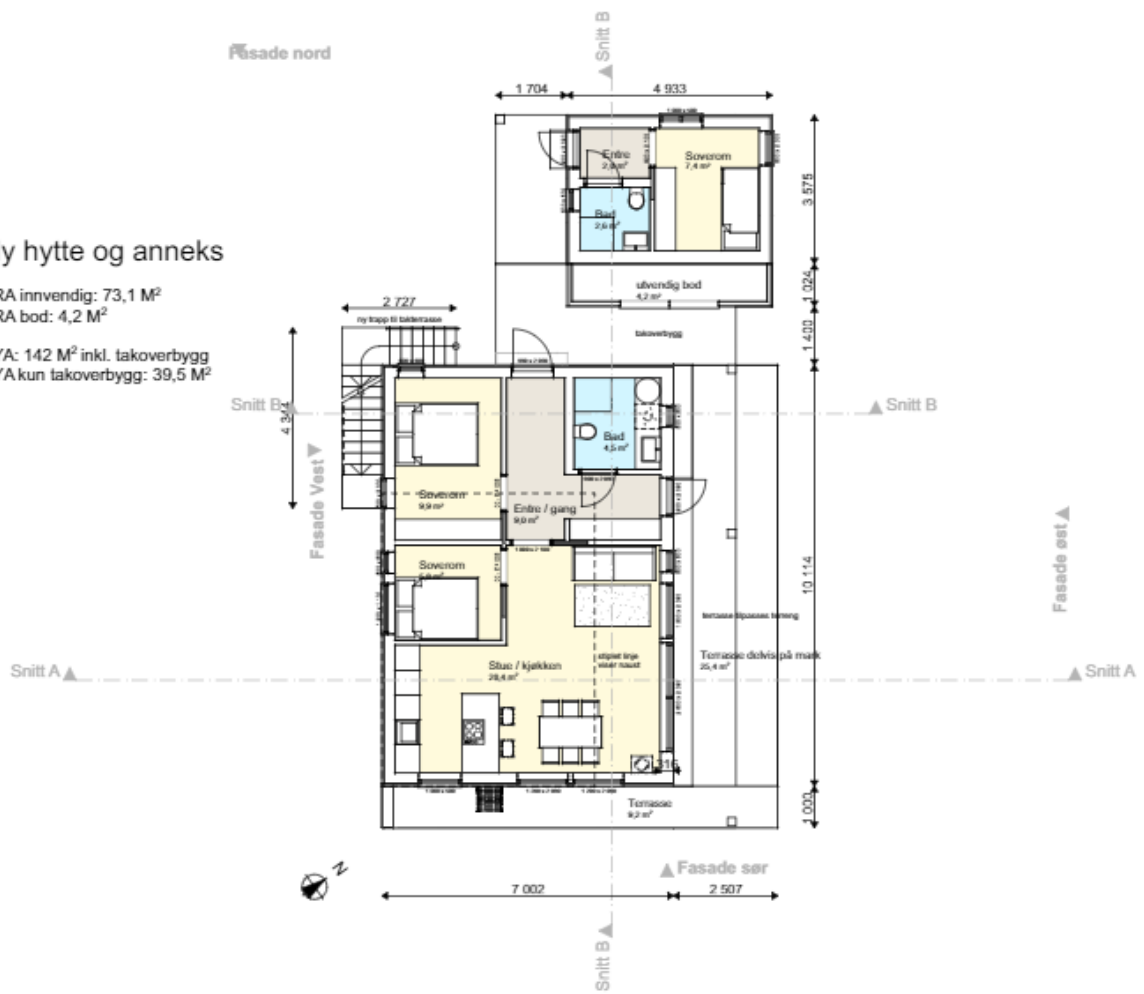
Søknadsteikningar:



## Ny hytte og anneks

BRA innvendig: 73,1 M<sup>2</sup>  
BRA bod: 4,2 M<sup>2</sup>

BYA: 142 M<sup>2</sup> inkl. takoverbygg  
BYA kun takoverbygg: 39,5 M<sup>2</sup>



Planskisse ny fritidsbustad:



## Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

- Avslaget er basert på ein uriktig arealstatus for området. Området er sett av til bebyggelse, eventuelt med underføremål naust/fortøyningsplass. Plankartet inneheldt feil etter vedtaket ved at vedtatte merknader ikkje blei innarbeida i arealplankart. Ved ein mindre reguleringsendring i 1997 vart det beslutta at feila skulle rettast på nytt i arealplankart, men det vart ikkje gjort for eigedom gbnr. 341/31.
- Avslag på dispensasjon frå grad av utnytting manglar i realiteten grunngeving. Dette er saksbehandlingsfeil.
- Avslag på dispensasjon frå kravet til takform manglar i enda større grad grunngeving. Dette er saksbehandlingsfeil.
- Søknaden om dispensasjon er basert på eit uriktig faktisk grunnlag og kommunen har avslått søknaden på eit tilsvarande uriktig grunnlag.
- Avslaget må i sin heilskap opphevast og søknaden om dispensasjon må behandlast på nytt.

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

## VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

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

*Ved dispensasjon frå 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.*

*Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå takvinkel, grad av utnytting og friområde 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.*

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

*- Det er i gjeldande plan lagt opp til BYA 90 m2 mens tiltaket er oppgitt til å vera 142 m2 der 39,5 m2 utgjere takoverbygg. Sjølv om ein legg til grunn at gjeldande KPA legg opp til ei utnyttingsgrad på 120 m2, er det i gjeldande reguleringsplan tatt eit val for størrelse på bygningane og kva type bygningar (takform) ein ynskjer i området. Det er også lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland sin uttale i saka.*

*- Det kjem fram i gjeldande plan at delar av tomta er friområde. Areal regulert til friområde skal ligge som naturområde og vere tilgjengeleg for ålmenta. Utbygging på areal regulert til friområde vil privatisere området og dermed kunne hindre ålmenta sin bruk. I tillegg vil ein dispensasjon skape presedens då same forhold kan gjere seg gjeldande på andre eigedomar i området. Statsforvaltaren i Vestland har i tillegg i sin uttale rådd ifrå dispensasjon frå formål friareal i gjeldande reguleringsplan. Kommunen bør ikkje gje dispensasjon dersom ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.*

*Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå grad av utnytting, saltak og friområde ikkje er oppfylt.*

*I og med at dispensasjonen ikkje førte fram, er ikkje andre tema vurdert i saka.»*

Det vert opna for to alternative vedtak i denne saka. Alternativ 1 er å halde på avslaget i sin heilhet. Alternativ 2 er å gje dispensasjon på vilkår. I det følgjande vert alternativ 1 vurdert først, deretter alternativ 2.

#### Alternativ 1:

I klagen vert det vist til at avslaget er basert på ein uriktig arealstatus for området, og klagar legg til grunn at ein meiner at området er sett av til bebyggelse og ikkje friområde. Det vert vist til blant anna møtebok frå 1987, når gjeldande reguleringsplan vart vedtatt. Det vert vist spesielt til ein merknad frå heimelshavar til gbnr. 341/54, som i dag er samanføyd med gbnr. 341/14. Heimelshavar Fridhjøf Eeg har i merknad protestert mot at strandlina var regulert til «naust/fortøyningsplass». Merknaden vart teken til følgje, men vart ikkje retta i arealplankartet. Etter ei gjennomgang av møtebok frå 1987 finn vi merknaden det vert vist til, og er som følgjer:



2. Gnr. 41 bnr. 54 - eigar Frithjof Eeg.  
Denne eiegenomen har eigen strandline. Protesterer mot at strandlina er regulert til naust/fortøyingsplass.

I møtebok for Meland bygningsråd datert 25.06.1987 rår bygningsrådet til at hytteplan over Skarpenes vert godkjent under føresetnad av fleire merknader, blant anna merknad det vert vist til i klagen:

2. Merknad frå Fritjof Eeg, eigar av gnr. 41 bnr. 54, skal takast omsyn til. Heile tomta hans med strandarealet skal ha fargelegging som hyttetomt.

Reguleringsplan vart seinare samrøystes vedteken.

Ein kan derimot ikkje sjå at det ligg føre nokon merknader som omhandlar gbnr. 41/31, no gbnr. 341/31. Som det går fram av merknad ovanfor er det «Heile tomta hans med strandarealet» som skal ha fargelegging som hyttetomt. Det betyr at det gjeld for gbnr. 41/54 som no er samanføyd med gbnr. 341/14, og ikkje andre eigedomar herunder omsøkte eigedom gbnr. 341/31.

Uansett om noko skulle vere feil, og det ikkje er endra er arealplankartet juridisk bindande då det ikkje formelt er endra. Det betyr at det er det vi må forhalde oss til i behandlinga av søknaden. Søknaden er difor basert på eit riktig grunnlag og ein finn ikkje grunnar til å oppheve vedtaket ut i frå denne vurderinga.

Vidare vert det vist til at det ikkje opnar for naust i føremålsbestemmelsen etter pbl. § 25 første ledd nr. 4 frå 1985. Naust opner gjerne ikkje loven for, men det betyr ikkje at det automatisk vert eit byggeområde. Som ein kan sjå på arealplankartet som var før det digitaliserte kan ein sjå i teiknforklaringa at «naust» er ført på som eit tillegg til det som er tiltenkt bruk av friområde, som er park, turveg og leikeplass. Vi kan difor ikkje sjå at det var meininga at friområdet skulle vere regulert til noko anna enn det som kjem fram på arealplankartet til reguleringsplanen for omsøkte eigedom.

Når det gjeld saksbehandlingfeil i form av manglande grunngeving rundt dispensasjon frå grad av utnytting og kravet til takform i reguleringsplanen må ein sjå på at kommunen *kan* dispensere. Dette bunnar ut i ei vurdering basert på skjønn. Samstundes må fordelane ved å gje dispensasjon vere større en ulempene.

Tillatt utnytting er 90 m<sup>2</sup>, takoverbygd medrekna etter gjeldande reguleringsplan. Storleiken er satt etter eit omfattande arbeid med plan, det same er type tak som saltak. Spesielt ved sjø bør ikkje bygningsmasse vere stort og ruvande. Dette er og noko Statsforvaltaren i Vestland tar opp i si uttale i saka, der dei blant anna skriv at store fritidsbustader har innverknad på både landskap, grønstruktur og privatisering. Ut i frå verdiane i området ser ein på kart at omkringliggjande fritidsbustader ikkje er store og ruvande. Statsforvaltaren viser vidare til at det er viktig å behalde dei grønne områda langs sjøen, særleg i område med byggjepress. Det er viktig å bevare friområdet som fellesareal då det i dag ikkje er privatisert. Ei nedbygging og privatisering av friområder er uheldig.

Vidare vert det søkt om dispensasjon frå kravet om saltak i reguleringsplanen. Det er i seg sjølv ikkje dei store omsyna å dispensere frå, så lenge det er mindre ruvande og blir betre inn i terrenget. Dette kjem ein meir tilbake til i alternativ 2.

### Alternativ 2:

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål friområde, tillatt grad av utnytting og krav om saltak i gjeldande reguleringsplan. Som i vurderinga ovanfor vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål friområde. Ein må difor halde seg innanfor føremåls grensa for fritidsbustad for dette tiltaket. Endring av arealføremål er ein omfattande prosess som må gjerast gjennom plan, og er ein veg ein kan gå om ein ønskjer å gå i gong med det. Men kommunen ønskjer å vurdere eit anna alternativ i denne saka som mogleg kan tene som ei god løysing.

Tiltaket er for stort både etter gjeldande reguleringsplan og etter kommunedelplan for Meland som er vår næraste referanse. Kommunedelplanen har vore gjennom eit omfattande arbeid og vart vedteken i 2019, og er eit godt referansepunkt på korleis kommunen ønskjer å forvalte areala rundt i kommunen både kva gjeld type tiltak og storleik med meir. I føresegna for kommunedelplan i Meland pkt. 1.6.14, som gjeld tilhøve mellom busetnad og tomt, står det at fritidsbustad skal ha ein maksimal storleik på 120 m<sup>2</sup> BRA. Kommunen er difor opne for å kunne dispensere for kravet om tillatt grad av utnytting i gjeldande reguleringsplan på 90 m<sup>2</sup> til å kunne gje opptil 120 m<sup>2</sup> BRA.

Det er alltid fare for presedens om ein opnar for å gje løyve til større fritidsbustader enn det som står i gjeldande planar, men i dette tilfelle opnar ein for å legge seg på same line over heile kommunen. Eit moment i saka er at gjeldande reguleringsplan er eldre og kommunedelplan er av nyare dato som igjen viser korleis kommunen ønskjer at bygningsmasse skal vere i kommunen.

Ut i frå innsendte teikningar viser det at det er annekset med noko takoverbygg som kjem over føremåls grensa for friområde. Om ein fjernar annekset i søknad om tiltak og ser til at resten av bygningsmassen ligg innanfor føremåls grensa er rådmannen positiv til å gje dispensasjon. Når det gjeld saltak er det som i skildringa ovanfor omsyna bak likskap for alle som er omfatta av reguleringsplanen, og at det faktisk er det om er gjeldande reglar for tak på bygningsmasse i området, som er grunnlaget for å ikkje gje dispensasjon. Men ut i frå innsendte teikningar og skildringar av tiltaket ser kommunen at taket ikkje vil vere ruvande i terrenget og mot sjø. I vurderinga er det tatt i betraktning at bygget vært lågare i terrenget og materialbruk som skildra i søknad om

dispensasjon.

Bygging innanfor området som er regulert til fritidsbustad vil ikkje endre bruken av eigedomen, då det allereie er ein eksisterande fritidsbustad der. Sjølve tiltaket er godt tilpassa terrenget og vil difor ikkje få vesentleg endra verknad mot sjø. Det gjer at tiltaket ikkje vil auka privatisering i strandsona då eigedomen i dag er brukt som fritidsbustad.

Etter ei samla og konkret vurdering vert det gjeven dispensasjon på følgjande vilkår:

1. Fritidsbustad skal oppførast innanfor arealføremål fritidsbustad, og ikkje på arealføremål friområde.
2. Fritidsbustad kan førast opp innanfor føresegn 1.6.14 i kommunedelplanen for Meland.

På bakgrunn av det vil kommunen komme med to alternativ til vedtak i saka.

Alternativ 1 er at klagen ikkje vert tatt til følgje, og saka vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Alternativ 2 er at klagen delvis vert teken til følgje ved at ein gjer dispensasjon på følgjande vilkår:

1. Fritidsbustad skal oppførast innanfor arealføremål fritidsbustad, og ikkje på arealføremål friområde.
2. Fritidsbustad kan førast opp innanfor føresegn 1.6.14 i kommunedelplanen for Meland.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje utan vilkår. Ein kan kun gje dispensasjon på vilkår i denne saka. Om ein ved søknad om tiltak fjernar anneks og heldt seg innanfor arealføremål fritidsbustad vil ein vere innanfor vilkåra for at kommunen kan gje dispensasjon i denne saka.

På denne bakgrunn rår rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følgje i alternativ 1, eller at søknaden delvis vert tatt til følgje og dispensasjon vert gjeven på vilkår som opplista i alternativ 2.

#### **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. Spørsmål 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. Spørsmål 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:

12.02.2021	20/18713-21/5787 Klage over vedtak om avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 341/31 Skarpeneset	1511148
12.02.2021	20/18713-21/5787 Klage over vedtak om avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 341/31 Skarpeneset	1511148
27.01.2021	Alver kommune	1504365
27.01.2021	Alver kommune	1504365
27.01.2021	sett fra syd på kai	1504366
27.01.2021	sett fra syd på kai	1504366
27.01.2021	sett fra nord	1504367
27.01.2021	sett fra nord	1504367
27.01.2021	Planskisse ny hytte	1504368
27.01.2021	Planskisse ny hytte	1504368
01.02.2021	Avslag til søknad om dispensasjon - gbnr 341/31 Skarpeneset	1503556
01.02.2021	Avslag til søknad om dispensasjon - gbnr 341/31 Skarpeneset	1503556
11.01.2021	Uttale - Alver - 341/31 Skarpeneset - riving deler av bygg - oppføring fritidsbustad - dispensasjon	1496485
11.01.2021	Uttale - Alver - 341/31 Skarpeneset - riving deler av bygg - oppføring fritidsbustad - dispensasjon	1496485
03.12.2020	Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av fritidsbustad på Gbnr 341/31 Skarpeneset	1483284
03.12.2020	Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av fritidsbustad på Gbnr 341/31 Skarpeneset	1483284
03.12.2020	Søknadstegninger - 115219218 - Ny hytte, Skarpeneset	1483289
03.12.2020	Søknadstegninger - 115219218 - Ny hytte, Skarpeneset	1483289
09.03.2021	mappe 1.pdf	1524744
09.03.2021	mappe 1.pdf	1524744

