

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-483/7, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 01.03.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
044/23	Utval for areal, plan og miljø	15.03.2023
056/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - 483/7 Haukedal nordre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar i sak 22/5819, saknr. 1150/22, datert 31.10.2022, vert ikkje teke til følge.

Vedtak av 31.10.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av fritidsbustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 15.03.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Saka vert utsett for synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 044/23 Vedtak:

Saka vert utsett for synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 26.04.2023:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring 25.04.2023.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen i frå tiltakshavar i sak 22/5819, saknr. 1150/22, datert 31.10.2022, vert teken til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av omsøkt fritidsbustad på følgjande vilkår:

Hytta skal førast opp med material og fargeval om skal spela på lag med omgjevnadane. Fargen skal vera mørk eller grå i naturfarge. Hytteeigedomen skal sikrast tinglyst parkeringsplass på eigna stad på gnr. 483 bnr. 4.

Grunngjeving for vedtaket:

Utval for areal, plan og miljø meiner i samsvar med Plan- og bygningsloven § 19-2 at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Vidare meiner utvalet at det omsøkte tiltaket ikkje vil setje omsynet bak føresegna vesentleg til side etter ei samla vurdering. Utvalet vil vise til at den omsøkte fritidsbustaden vil erstatte ei eldre hytte i dårleg stand som alt står på tomta. Bruken av tomta vert difor ikkje vesentleg endra.

Utvalet meiner at det arkitektoniske uttrykket til den omsøkte hytta vil tilføra landskapet eit spennande uttrykk, som sjølv om bygningen vert litt meir dominerande i landskapet mot vest, vil den tilføra landskapet ein kontrastfull kvalitet i skogs- og åslandskapet på staden.

Frå sør og sør aust vil ny fritidsbustad liggja i forgrunnen av Orrnipa (169,5m) og tilhøyrande høgdedrag, og ikkje verte eksponert i terrenget. Frå nord vil den liggja i skjul bak same høgdedrag. Frå aust vil den verta mindre synleg enn dagens hytte. Frå sør er terrenget så bratt og kupert at den ikkje vil verte særleg synleg.

Den nye plasseringa av hytta vil etter utvalet si vurdering heller ikkje føra til auka privatisering av området, sidan den i stor grad vil vende mot vest, og ned mot nabohytta på gnr. 483 bnr.12, som ligg like nedunder. Dette området på vestsida er difor alt vorte privatisert. Vidare meiner utvalet at omsøkt fritidsbustad heller ikkje vil verta til sjenanse for gardsdrifta, og at tiltaket vil medføra minimale terrengingrep. Eksisterande fritidsbustad ligg ca 100 m i luftlinje frå våningshuset, på ei høgde med direkte utsyn ned mot driftssenteret på bruket. Den nye fritidsbustaden vil venda vekk frå garden og også lenger vekk frå driftssenteret

Den nye hytta vert berre omlag 50 cm høgare enn noverande hytte, og vil førast opp med material- og fargeval, som skal spela på lag med omgjevnadane. Hytta kjem over 600 m i luftlinje frå sjø frå strandsona, og vil frå sjøen vil den bli lite synleg. Omsøkt fritidsbustad vil vere i tråd med notida sine krav og forventningar til plass og komfort, og vil samla sett vera eit positivt element for området.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 056/23 Vedtak:

Klagen i frå tiltakshavar i sak 22/5819, saknr. 1150/22, datert 31.10.2022, vert teken til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av omsøkt fritidsbustad på følgjande vilkår: Hytta skal førast opp med material og fargeval om skal spela på lag med omgjevnadane. Fargen skal vera mørk eller grå i naturfarge.

Hytteeigedomen skal sikrast tinglyst parkeringsplass på eigna stad på gnr. 483 bnr. 4.

Grunngjeving for vedtaket:

Utval for areal, plan og miljø meiner i samsvar med Plan- og bygningsloven § 19-2 at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Vidare meiner utvalet at det omsøkte tiltaket ikkje vil setje omsynet bak føresegna vesentleg til side etter ei samla vurdering. Utvalet vil vise til at den omsøkte fritidsbustaden vil erstatte ei eldre hytte i dårleg stand som alt står på tomta. Bruken av tomta vert difor ikkje vesentleg endra.

Utvalet meiner at det arkitektoniske uttrykket til den omsøkte hytta vil tilføra landskapet eit

spennande uttrykk, som sjølv om bygningen vert litt meir dominerande i landskapet mot vest, vil den tilføra landskapet ein kontrastfull kvalitet i skogs- og åslandskapet på staden.

Frå sør og sør aust vil ny fritidsbustad liggja i forgrunnen av Orrnipa (169,5m) og tilhøyrande høgdedrag, og ikkje verte eksponert i terrenget. Frå nord vil den liggja i skjul bak same høgdedrag. Frå aust vil den verta mindre synleg enn dagens hytte. Frå sør er terrenget så bratt og kupert at den ikkje vil verte særleg synleg.

Den nye plasseringa av hytta vil etter utvalet si vurdering heller ikkje føra til auka privatisering av området, sidan den i stor grad vil vende mot vest, og ned mot nabohytta på gnr. 483 bnr.12, som ligg like nedunder. Dette området på vestsida er difor alt vorte privatisert. Vidare meiner utvalet at omsøkt fritidsbustad heller ikkje vil verta til sjenanse for gardsdrifta, og at tiltaket vil medføre minimale terrengingrep. Eksisterande fritidsbustad ligg ca 100 m i luftlinje frå våningshuset, på ei høgde med direkte utsyn ned mot driftssenteret på bruket. Den nye fritidsbustaden vil venda vekk frå garden og også lenger vekk frå driftssenteret

Den nye hytta vert berre omlag 50 cm høgare enn noverande hytte, og vil førast opp med material- og fargeval, som skal spela på lag med omgjevnadane. Hytta kjem over 600 m i luftlinje frå sjø frå strandsona, og vil frå sjøen vil den bli lite synleg. Omsøkt fritidsbustad vil vere i tråd med notida sine krav og forventningar til plass og komfort, og vil samla sett vera eit positivt element for området.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 1150/22

Tiltak: Oppføring av fritidsbustad

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 483/7

Adresse: Vetåsvegen 19, 5938 Sæbøvågen

Tiltakshavarar/eigarar: Margrethe Aven Storheim og Arvid Storheim

Klagar: Tiltakshavarane

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 31.10.2022 om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av fritidsbustad.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Eigedomen er etablert med fritidsbustad i dag. Kommunen forstår tiltakshavarane slik at eksisterande fritidsbustad skal rivast og erstattast med den nye omsøkte fritidsbustaden.

Ny fritidsbustad er opplyst med bruksareal (BRA) på 140,3 m² og bygd areal (BYA) på 168,7 m². Det er i søknaden vist til at parkering ikkje skal reknast med i BYA, så denne er ikkje omfatta av utrekninga. Kommunedelplan for Radøy føresegn 3.1.2 legg imidlertid til grunn at det i område for fritidsbustad, så er det tillat med bygd areal på 170 m² som inkluderer 36 m² parkering. Det er følgeleg krav om 36 m² parkering i område sett av til fritidsbustad. Dette parkeringsarealet skal vere med i utrekning av bygd areal.

Krav til storleik for fritidsbustad og parkering på tilsaman 170m² er ikkje direkte gjeldande ettersom det her er tale om å etablere fritidsbustad innanfor arealføremål LNF. Det er jamvel nærliggjande å sjå til krav for fritidsbustad da det ikkje vil vere naturleg å opne for utbygging av større fritidsbustadar innanfor arealføremål LNF enn det som er tillat innafor arealføremålet «fritidsbustad». Ved å ta høgde for parkeringskravet i føresegn 3.1.2 i kommunedelplanen for Radøy, vil bygd areal (BYA) for fritidsbustad og parkering i vår sak vere ca. 204 m² (168,7m² + 36m²) . Fritidsbustad og parkering i vår sakutgjer ein differanse på ca. 34m² sett opp mot arealføremålet «fritidsbustad».

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 31.10.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 31.10.2022 er sendt ut den 01.11.2023. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 17.11.2023.

Vidare sakshandsaming

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

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy sin arealdel er definert som LNF (landbruk - natur og friluftsliv).

LNF har ikkje egne reglar om utnyttingsgrad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt til uttale hos landbruksavdelinga, men det er ikkje mottatt uttale.

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i skriv av 10.10.2022:

«Eigedomen ligg på ei høgde i terrenget. I marklagskart til NIBIO er den registrert med lauvskog, med høg bonitet. Eigedomen grensar til innmark med overflatedyrka mark. Eigedomen ligg også i eit friluftsområde registrert som viktig.

Ny fritidsbustad er vesentleg større enn eksisterande. Det er positivt at tiltakshavar ønskjer å bygge ein fritidsbustad utan å gjere store terrenginngrep. Vi meiner likevel det er uheldig at ny fritidsbustad er vesentleg større enn eksisterande, og at ny plassering ligg eksponert til på det høgste punktet på høgda. Bygget vil etter vårt syn verte langt meir dominerande i landskapet og vil privatisere eit langt større areal enn eksisterande hytte. Kommunen må vurdere tiltaket verknad på landskap og friluftsliv. Verknad for landbruket og kulturlandskapet må også vurderast, særleg auka bruk at landbruksveg som tilkomst.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan vedlagt søknad, vedlegg «dispensasjonssøknad».

Det er ikkje opplyst avstand til nabogrenser. Det er i avslaget vist til at dette må leggjast ved eventuell ny søknad. Det er ikkje opplyst avstand til nabogrenser i mottatt klage frå tiltakshavarane.

Det er søkt om gjennomsnittleg planert terreng på kote ca. + 130,9 og mønehøgde på kote ca. + 138,8. Dette utgjer ein høgdeforskjell på 7,9m.

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

«Det er i søknad vist til at ny plassering vil vere betre skjerma frå gardsdrifta. Administrasjonen vurderer at den konkrete utforminga har uheldige landskapsverknadar ved skildra plassering.»

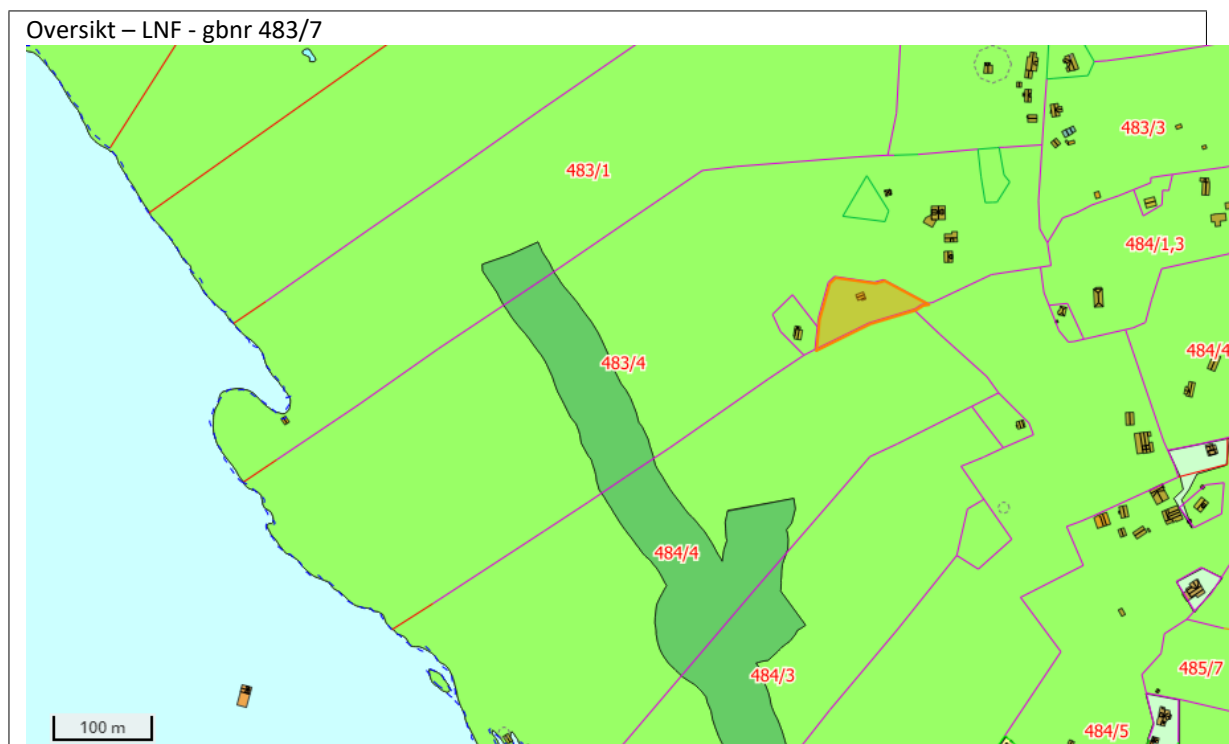
Vatn og avløp (VA)

Det er i søknad vist til ynskje om å etablere minirensanlegg. Vidare er det vist til tinglyst veg- og vassrett til eigedomen.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Det er i søknad vist til at eigedom har lovleg tilkomst. Vegen er godkjend som landbruksveg.

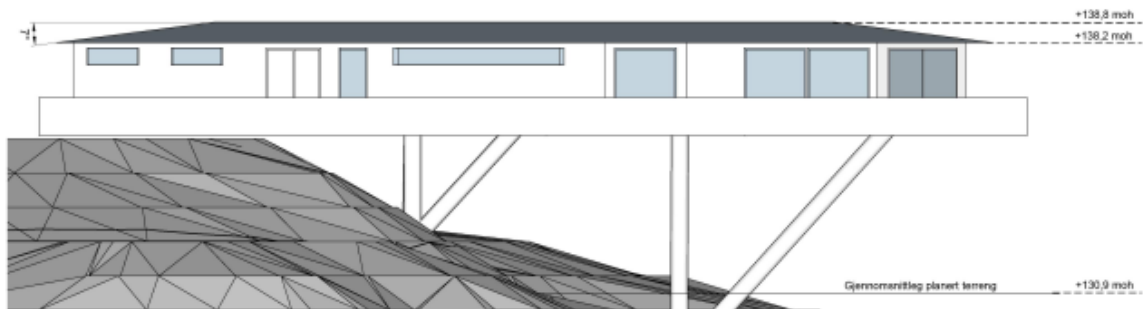
Kart/foto



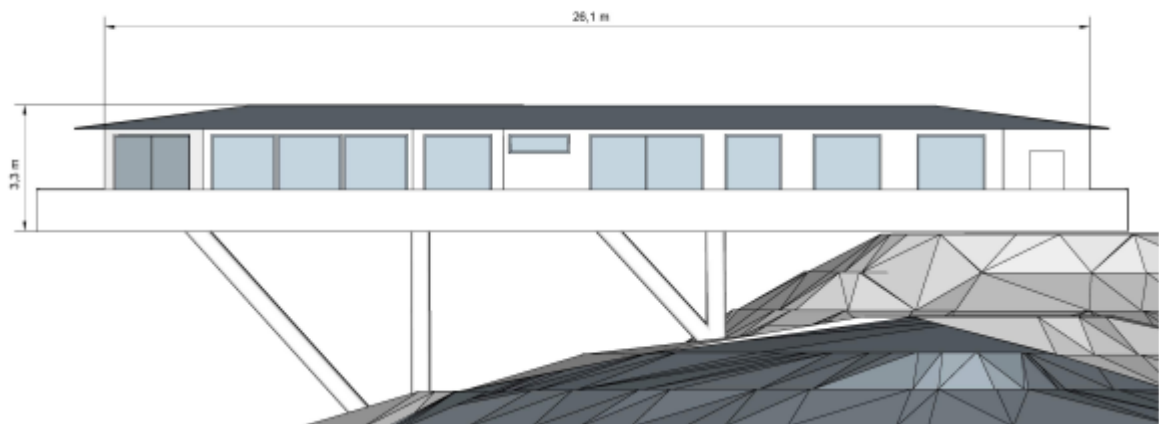
Plassering av ny fritidsbustad på tomta



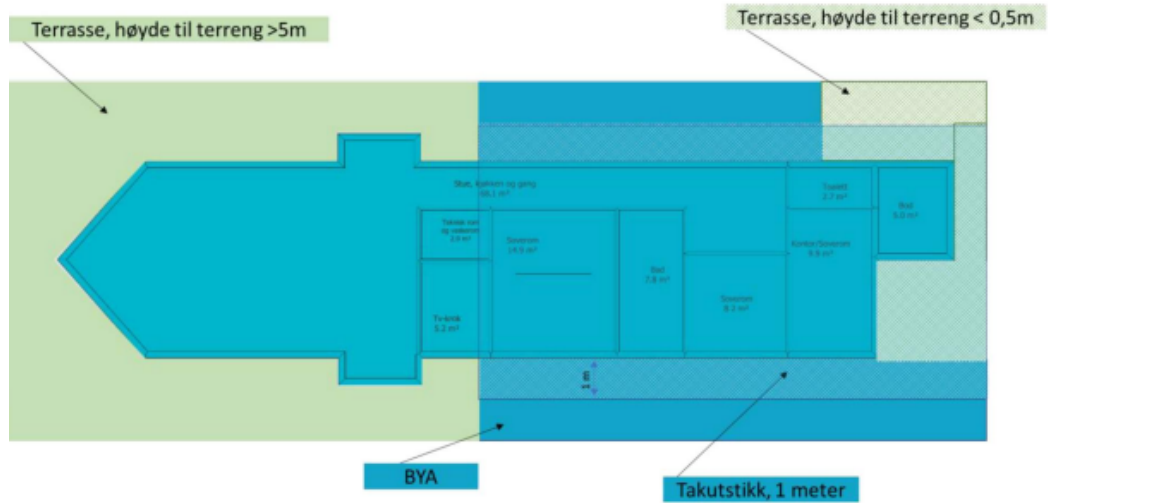
Ny fritidsbustad – nord med møne – og gesimshøgde



Ny fritidsbustad - sør

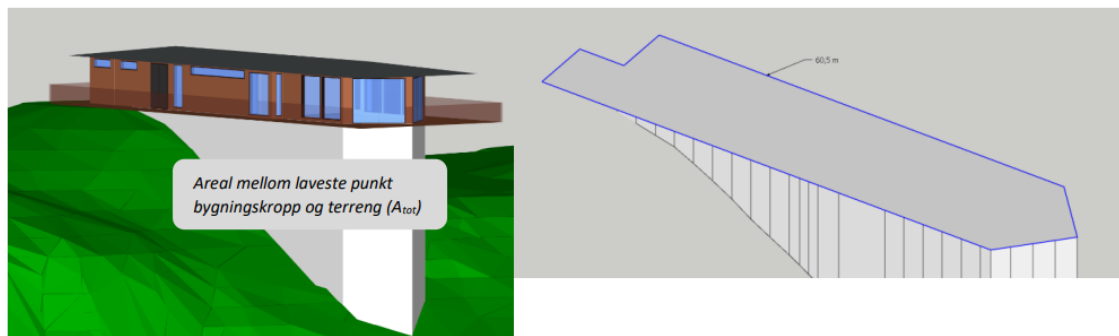


Eksisterende og ny fritidsbustad – nord



Areal mellom bygningskropp og terreng

Lengde rundt bygningskropp



Lengde er vist å vere 60,5m.

Bilete lagt ved klagen



Bilde 8 Fritidseiendommen sett fra skogsvegen, nord for hytta



Bilde 9 Fritidseiendommen sett fra utmarka sør for hytta



Bilde 10 Fritidseiendommen sett fra Ornipa

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar viser til at tiltak er i tråd med praksis for kommunar ved at tiltak er skjerma frå landbruksareal for å hindre konflikhtar.

Klagar viser til at pbl. § 19-2 tredje ledd ikkje er vurdert med tanke på omsyn til helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Klagar grunngjev utforminga av bygget. Dei viser vidare til at parkeringa ikkje skal reknast med i utrekning av BYA for fritidsbustad.

Viser til at ikkje er lagt vekt på fordelar som er vist til i søknad:

«Dei positive innverknadane på landbruket med at ein får betre skilje mellom gardsdrift og

fritidseigedom, betre samanheng i landbruksarealet og at arealet som vert nytta til ny fritidsbustad er mindre eigna til landbruksføremål, er ikkje vurdert eller diskutert. Avslaget strir mot gjeldande praksis i kommunen med at ein alltid søker å leggje tiltak skjerma frå landbrukseigedomar og landbruksdrift. Vi meiner tiltaket vårt er i samsvar med denne praksisen.»

Klagar viser til at hytte ikkje vil privatisere ytterlegare, sett opp mot gamal situasjon.

Klagar viser til personlege tilhøve, som storleik på familie osv. som grunngeving for storleik fritidsbustad.

Klagar legg ved ny billedokumentasjon som ikkje var vedlagt søknad.

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

VURDERING

Generelt om dispensasjon

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 etter pbl. §19-2. 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, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd 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. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggest særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

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.

Vurdering rundt LNF-føremålet

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn bak LNF-føremålet. LNF består av både landbruk - natur og friluftsliv. LNF-formålet skal i hovudsak verne om samfunnsinteresser knytt til det 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.

Vidare går det fram av pbl.§11-7 nr.5 at arealføremål LNF syner til tiltak som er naudsynte for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

Vidare går det fram av forarbeida at arealføremålet dekkjer områder som skal nyttast til å sikre landbruksproduksjon, eller bli liggjande som naturområde med spesiell betyding for friluftslivet. Dette er areal som i det vesentlege skal vere ubygd, eller berre bygd ut i tilknytning til landbruk.

Vurdering i klageomgangen - Vesentleg sett til side

APM skal ved vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg sett til side med ny fritidsbustad, særskilt vurdere verknad på landskap, friluftsliv, landbruket og kulturlandskapet samt auka bruk at landbruksvegen som tilkomst, sjå Statsforvaltaren si uttale.

Byggesak sin vurdering i klageomgangen:

«Det er ikkje gjort vurdering av om arealføremål vert vesentleg sett til side i opphavleg avslag. Dette vert dermed gjort her.

Det går fram av pbl.§19-2 at kommunen ikkje kan gje dispensasjon dersom omsyn bak føresegna, omsyn frå lova sin føremålsregel eller nasjonale eller regionale interesser vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon skal vidare vere klårt større enn ulempene.

Omsyn bak arealføremål LNF er skildra i vedtak. Spørsmålet er dermed vidare om omsynet bak LNF vert sett vesentleg til side som følgje av etablering av fritidsbustad.

Som vist til under vurdering av fordelar og ulemper, talar landskapsverknadar i mot etablering av tiltaket i LNF. Dette talar isolert for at arealføremål vert sett vesentleg til side.

På den andre sida må ein vurdere tiltak mot at det allereie har vore etablert ein fritidsbustad på denne eigedomen. Sjølv om landskapspåverknadane til ny fritidsbustad er større, er det altså ikkje tale om å gjere eit nytt inngrep innanfor arealføremål LNF.

Tiltakshavar har vidare gjort greie for at tiltaket si plassering vil vere positivt i høve til tilgrensande gardsdrift. Sluttvis er det vist til at tiltaket si utforming i terrenget ikkje vil krevje at ein gjer større inngrep i terrenget i LNF. Desse tilhøva tilseier at omsynet bak LNF ikkje vert sett vesentleg til side.»

Pbl.§19-2 tredje ledd lyder:

«Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Pbl.§19-2 tredje ledd om jordvern vert lagt inn under vurderingstemaet i vilkåret i 19-2 andre ledd første punktum. Omsyn (=jordvern) bak bestemmelsen (=arealformålet LNF) det skal dispenserast frå. Jordvern er altså omsyn som ligger bak LNF -føremålet. Ny fritidsbustad skal etablerast på allereie fråskilt og bebygde fritidseigedom. Sjølv om eigedomen grenser opp mot innmark med overflatedyrka mark, så vil ny fritidsbustad på allereie fråskilt og bebygde fritidseigedom ha mindre konsekvens for jordvern.

Pbl.§19-2 tredje ledd om helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge vert lagt inn under vurderingstemaet i vilkåret i 19-2 andre ledd første punktum. Omsyn (=helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge) i lovens føremålsbestemmelse §1-1 (= forsvarleg utføring, konsekvensar for miljø og universell utforming). Helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge er altså omsyn som er ein del av lova si føremålsbestemmelse §1-1. Krav til miljø, helse, og tilgjenge/teknisk utforming er ein generell føresetnad for å få gjennomføre nytt tiltak. Det kan vere positivt med ei ny hytte og betre teknisk standard/universell utforming sett mot dagens situasjon med ei eldre hytte slik at omsyna bak føremålsbestemmelsen vert betre ivarettatt. Det er jamvel mogeleg å tilfredsstille krava til helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge for ei ny hytte samtidig som fritidsbustaden vert prosjektert på ein annan måte.

Det er i klageomgangen vurdert at omsyn bak LNF og omsyna i lovens føremålsbestemmelse ikkje vert sett vesentleg til side, jf. pbl.§19-2 andre ledd.

Vurdering ved handsaming av søknaden – Fordeler og ulemper

APM skal ved vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene med ny fritidsbustad, særskilt vurdere ulempene for landskap, friluftsliv, landbruket og kulturlandskapet samt ulempen med auka bruk at landbruksvegen som tilkomst, sjå Statsforvaltaren si uttale.

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

«I vurdering av fordelar og ulemper har kommunen vurdert det som uheldig at tiltak er plassert og utforma dominerande i landskapet. Ny fritidsbustad er vesentleg større enn eksisterande. Tiltak ligg

eksponert i terreng. Omfanget av tiltaket vil påverke landskapet, samt føra til auka privatisering av området.

Ny fritidsbustad er opplyst med bruksareal (BRA) på 140,3 m² og bygd areal (BYA) på 168,7 m². Det er i søknad vist til at parkering ikkje skal reknast med i BYA, så denne er ikkje omfatta av utrekninga. Kommunedelplan for Radøy føresegn 3.1.2 legg konkret til grunn at det i område for fritidsbustad er tillat med bygd areal på 170 m², der 36 m² parkering er inkludert. Det er følgeleg krav om 36 m² parkering i område sett av til fritidsbustad. Dette parkeringsarealet skal vere med i utrekning av bygd areal, som er avgrensa til 170 m². Desse krava er ikkje direkte gjeldande, ettersom det her er tale om å etablere fritidsbustad innanfor arealføremål LNF. Det er jamvel nærliggjande å sjå til krav for fritidsbustad, ettersom det ikkje vil vere naturleg å opne for utbygging av større fritidsbustadar innanfor arealføremål LNF, enn i arealføremål «fritidsbustad». Dersom ein tek høgde for parkeringskravet i føresegn 3.1.2 i kommunedelplan, vil bygd areal komme på om lag 204 m². Dette vil vere ei vesentleg auke frå tidlegare situasjon på eigedomen, og taler i mot å gje dispensasjon.

Administrasjonen presiserer jamvel at det i seg sjølv er positivt at fritidsbustad er utforma utan store terrengingrep. Vidare merkast det at ein ikkje er prinsipielt negativ til etablering av ny fritidsbustad på eigedomen, ettersom det allereie har vore etablert fritidsbustad her. Administrasjonen er jamvel negativ til ei så dominerande utforming i landskapet.

Etter ei samla vurdering ligg det ikkje føre overvekt av fordelar for å gje dispensasjon i den konkrete sak.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremål LNF ikkje er klart større enn ulemperne. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulemperne, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.»

Vurdering i klageomgangen - Fordeler og ulemper

Dette er ein fråskilt fritidseigedom med allereie etablert fritidsbustad i LNF, der det den nye fritidsbustaden er skjerma frå landbruk. Dette er positivt.

Statsforvalteren viser til NIBIO, lauvskog med høg bonitet, men landbruksinteressene er borte med godkjent fritidseigedom. Verknaden for landbruk kan anses mindre då det ikkje er mottatt uttale frå Landbruk avdelinga i kommunen.

Når det Statsforvaltaren sin merknad til auka bruk av landbruksvegen, så vert eldre fritidsbustad erstatta av ein annan og tal einingar vert den same. Det er ei heller ingen avgrensingar i bruk av ein fritidsbustad og bruk av landbruksvegen som tilkomstveg. Samtidig vil ein ny fritidsbustad, som er større og med betre fasilitetar, invitere til auka bruk av fritidsbustaden og såleis også auke bruken av landbruksvegen. Auka bruk av landbruksvegen kan vere ein ulempe for Landbruket da fritidsbustad og Landbruk har ulike behov for standard og vedlikehald av vegen. Dette kan medføre framtidig konflikt om bruk av landbruksvegen. Ny fritidsbustad

medfører ulempe for landbruksvegen.

Kulturlandskapet og opplevinga av natur og friluftsliv vert negativt påverka. Det er negativt med større fritidsbustad enn eksisterande. Visuelt framstår fritidsbustaden og terrasser som ei flate. Tiltaket er meir dominerande og eksponert i landskapet med si samla lengde på over 60m samanlikna med eksisterande fritidsbustad. Tiltak som er dominerande og eksponert i landskapet er særleg uheldig for opplevinga av dette viktige friluftsområdet.

Avgjerande for kommunen si negative innstilling er utforminga av bygget samt omfang og storleik av det samla tiltaket, særleg ettersom tiltaket ligg i LNF. Omfanget av tiltaket vil i utgangspunktet føre til auka privatisering og landskapspåverknad i ubebygd område sett mot dagens situasjon med eksisterande hytte.

Kommunen vurderer at tiltaket medfører ulempe for landskap, friluftsliv og kulturlandskapet.

Kommunen si vurdering er at det ligg føre personlege tilhøve/fordelar for tiltakshavarane med ny hytte, sjå avsnitt om pbl. §19-2 tredje ledd om helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge.

Personlege tilhøve har imidlertid liten vekt og det skal førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse.

I interesseavveinga må det liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering. Det er kommunen si vurdering at det samla sett ikkje ligg føre omsyn som klart talar for dispensasjon med den grunngevinga som er gjeve i saksutgreiinga.

Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkår for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2.

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.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad er ein del av «kan» vurderinga til kommunen, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet2.

Presedensverknad er tilstades. Det vert eit framtidig press på kommunen å tillate andre å erstatte eksisterande eldre hytter med ny hytte i LNF område som ytterlegare bygger ned natur-og landskapsområde. Dette er ei uheldig utvilking då utbygging skal skje med bruk av plan og ikkje dispensasjon med krav til

likehandsaming.

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. Vilkåra 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 kompensere for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber kommunedirektøren at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppføring av ny fritidsbustad vert gjeve:

1. Eksisterande hytte skal rivast før det vært gjeve igangsettingsløyve til ny hytte.

Konklusjon

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

GENERELL INFORMASJON

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige

og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.

11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

18.11.2022	Klage på avslag om dispensasjon - gbnr 483/7 Haukeland nordre	1837991
02.11.2022	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 483/7 Haukeland nordre	1820249
11.10.2022	Uttale - gbnr 483/7 Haukeland nordre - riving av fritidsbustad - oppføring av ny - dispensasjon	1816634
01.08.2022	Dispensasjonssøknad 483-7 med tegningar	1779869
01.08.2022	Bekreftelse mottatt nabovarsel - Stian Haukeland	1779870
01.08.2022	Gjenpart av nabovarsel	1779871
01.08.2022	Kvittering for nabovarsel	1779872