

Arkiv: <arkivID><jplID>
GBNR-318/72, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 02.03.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
045/23	Utval for areal, plan og miljø	15.03.2023

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for riving av eksisterande hytte og oppføring av einebustad med utleigedel - gbnr 318/72 Sagstad øvre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/5714, saknr. 1223/22, datert 01.11.2022, om dispensasjon for riving av hytte og oppføring av bustad med utleigedel på gbnr 318/72 vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 01.11.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for riving av hytte og oppføring av bustad med utleigedel på gbnr. 318/72.»

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 Sveinung Toft-V:

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/5714, saknr. 1223/22, datert 01.11.2022, om dispensasjon for riving av hytte og oppføring av bustad med utleigedel på gbnr 318/72 vert teken til følgje. Vedtaket av 01.11.2022 vert difor oppheva, og nytt vedtak vert:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for riving av hytte og

oppføring av bustad med utleigedel på gbnr. 318/72.

Grunngjevinga går fram av klagen og utvalet legg her vekt på følgjande:

- Aktuelle eiendom ligg inneklemt mellom 2 helårsbustader og kommunal veg.
- Omsøkt tiltak vil ikkje føre til ytterligere avgrensninger for reguleringsplanen som er under arbeid.
- Gjeldende fritidsbustad står til forfalls og det har vore dialog mellom kommune og tiltakshavar tidlegare knytt til tryggleiken rundt bygget. Ei godkjenning av omsøkt riving og oppføring av ny bustad vil kunne løysa denne saka
- Det vart i 2014 gjeve dispensasjon for oppføring av 2 mannsbustad i nærleiken
- Reguleringsplan for område var startet i 2017, og ein kan ikkje sjå at dette planarbeidet vert skadelidande av omsøkt tiltak.

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

Utval for areal, plan og miljø kan ikkje sjå at interesser knytt til landbruk, natur, miljø og friluftsliv vil verta negativt påverka av omsøkt tiltak.

Utval for areal, plan og miljø meiner difor at omsyna gjeve i kommuneplanen sin arealdel ikkje vert sett vesentleg til side, som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Det er difor utvalet si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt er oppfylt.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (Sveinung Toft-V, Kenneth Murberg-H, Vigdis Villanger-Sp, Ståle Hopland-Uavh, Anne Grete Eide-Ap, Jon Vidar Sakseide-Krf) mot 1 røyst (Malin Andvik-Krf)

APM- 045/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/5714, saknr. 1223/22, datert 01.11.2022, om dispensasjon for riving av hytte og oppføring av bustad med utleigedel på gbnr 318/72 vert teken til følgje. Vedtaket av 01.11.2022 vert difor oppheva, og nytt vedtak vert:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland for riving av hytte og oppføring av bustad med utleigedel på gbnr. 318/72.

Grunngjevinga går fram av klagen og utvalet legg her vekt på følgjande:

- Aktuelle eiendom ligg inneklemt mellom 2 helårsbustader og kommunal veg.
- Omsøkt tiltak vil ikkje føre til ytterligere avgrensninger for reguleringsplanen som er under arbeid.
- Gjeldende fritidsbustad står til forfalls og det har vore dialog mellom kommune og tiltakshavar tidlegare knytt til tryggleiken rundt bygget. Ei godkjenning av omsøkt riving og oppføring av ny bustad vil kunne løysa denne saka
- Det vart i 2014 gjeve dispensasjon for oppføring av 2 mannsbustad i nærleiken
- Reguleringsplan for område var startet i 2017, og ein kan ikkje sjå at dette planarbeidet vert skadelidande av omsøkt tiltak.

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

Utval for areal, plan og miljø kan ikkje sjå at interesser knytt til landbruk, natur, miljø og friluftsliv vil verta negativt påverka av omsøkt tiltak.

Utval for areal, plan og miljø meiner difor at omsyna gjeve i kommuneplanen sin arealdel ikkje vert sett vesentleg til side, som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Det er difor utvalet si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt er oppfylt.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 1223/22

Tiltak: riving av hytte og oppføring av bustad med utleigedel

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 318/72

Adresse: Dalstøvegen 52, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Per Leonhard Søfteland

Klagar: Tiltakshavar v/ansvarleg søkjar Villanger & Sønner As

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet, for riving av hytte og oppføring av bustad med utleigedel på. Det var også gitt avslag på søknad om rammeløyve for tiltaket som tiltakshavar har påklaga.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Det er i avslaget bedt om tilleggdokumentasjon frå tiltakshavar/ansvarleg søkjar til søknad om rammeløyve dersom avslaget vart påklaga. Klagar har sendt inn tilleggdokumentasjon saman med klagen.

Kommunedirektøren presiserer at i klageomgangen kan APM kun handsame klage på avslag på søknad om dispensasjon. Tilleggdokumentasjonen, som er etterspurt i avslaget er ein endringssøknad tilhøyrande søknad om rammeløyve. Det er Byggesak som skal handsame ein endringssøknad som førsteinstans i kommunen. Endringssøknaden kan Byggesak ta stilling til i etterkant av klagehandsaminga av dispensasjonen frå APM og på det tidspunkt det ligg føre endeleg klageavgjerd frå Statsforvaltaren i Vestland for søknad om dispensasjon.

Tilleggdokumentasjonen gjelder private erklæringar om avstand til nabogrense, samtykke til tilkopling for private stikkleidningar til vatn- og avløp, revidert situasjonsplan som syner 4 parkeringsplassar samt søknad om dispensasjon for byggegrense mot kommunal veg. Desse opplysningane er ikkje ein direkte del av dispensasjonsvurderinga, men sannsynleggjer at tiltaket er gjennomførbart.

Gbnr 318/72 er registrert i matrikkelen som fritidseigedom på ca. 881 m², med etablert fritidsbustad. Fritidsbustaden er i dag ikkje tilkopa offentleg vatn- og avlaup. Avstand til midten av offentleg kommunal veg er opplyst å vere 12,86 meter.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 01.11.2022.

Klagen er sendt til uttale til nabo som hadde nabomerknad til søknaden. Det er ikkje mottat uttale frå nabo i klageomgangen. Nabomerknaden følgjer saka vidare, også i klageomgangen.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 01.11.2022 er sendt ut den 02.11.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 22.11.2022.

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 sin arealdel for Meland er definert som B_9 framtidig bustadføremaal. Bustadoppføring som søkt er i samsvar med arealformålet i kommunedelplan for Meland. Plankravet gjer seg gjeldande og tiltaket krev utarbeiding av detaljreguleringsplan (detaljplan) for gjennomføring, jf. føresegn pkt. 1.2.1.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Gbnr 318/72 er ein del av ein pågåande planprosess i området som skal lede til ein reguleringsplan. Reguleringsplan kan delast i områdeplan og detaljplan. Områdeplanen tar for seg på eit meir overordna plan ønskja arealbruk i eit område. Ein detaljplan (tidlegare bebyggelsesplan) går meir ned på detaljnivå og ser på arealbruken i eit mindre område og ser meir spesifikk på kva som kan byggast.

Denne eigedomen ligg i eit område som er under planlegging i områderegulering for Dalstø-Mjåtveitstø, plan id 125620170002, sjå sak 20/300. Truleg vil eigedomen 318/72 bli avsett til bustadområde med krav om detaljregulering. Det er planlagt 1. gongs sakshandsaming av områdeplanen vinteren 2022/23.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kravet til utarbeiding av detaljreguleringsplan for oppføring av bustad med utleigedel på gbnr 318/72, jf. føresegn 1.2.1 til kommunedelplan for Meland og pbl .§ 11-6 første ledd.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Samferdsel-, veg vatn og avløpsavdelinga i skriv av 27.09.2022. Dei har ingen merknader til søknad om dispensasjon.

Det ligg føre uttale frå Plan og analyse i skriv av 27.09.2022:

«Viser til søknad om riving av bygg, bruksendring og nytt bygg. Eigendomen 318/72 ligg i eit område som er under planlegging i områderegulering for Dalstø-Mjåtveitstø, plan id 125620170002. Eigendomen grensar i vest til Dalstøvegen, og det er fleire tilgrensande bebygde eigendomar i nord og aust.

Arbeidet med områdeplanen har av ulike grunnar trekt ut i tid. Truleg vil eigendomen 318/72 bli avsett til bustadområde med krav om detaljregulering (med ein tidshorisont for realisering på 20-30 år). Tilkomst- og anleggsveg til planområdet Dalstø-Mjåtveitstø kan bli plassert frå Dalstøvegen, enten som oppgradering og forlenging av eksisterande veg og avkøyrsløse sør for eigendomen 318/72, eller som ny veglinje langs sørsida av Mjåtveit industriområde (lenger nord for eigendomen 318/72.

Ein legg opp til 1. gongs sakshandsaming av områdeplanen vinteren 2022/23. Etter intern vurdering hjå tenesteområde Plan og analyse ser me ikkje grunnlag for avvise søknad om dispensasjon om plankrav for denne eigendomen. Riving, bruksendring og bygging av nytt bygg før vedtak av områdeplanen vil såleis vera på tiltakshavar sin eigen risiko. Alternativet er å vente med søknad og tiltak til det ligg føre ein godkjent områdeplan.»

Nabomerknad

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr 318/74 ved brev av 05.07.22. Ansvarleg søkjar har svart ut nabomerknad i skriv av 16.07.2022.

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

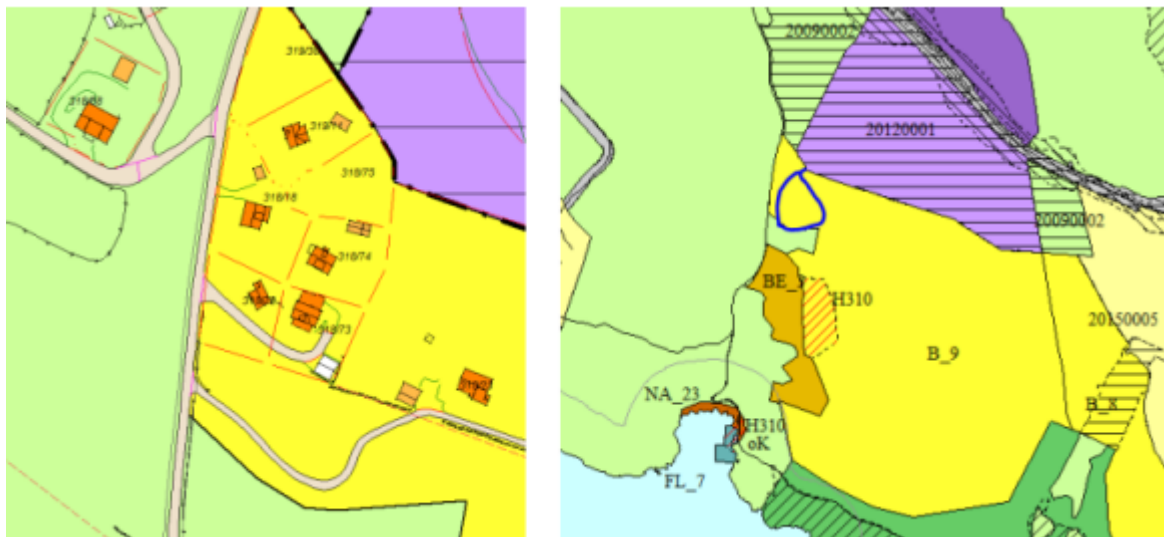
«Det kjem merknad i saka 5.07.22 frå eigar av gbnr 318/74. Merknaden går på plassering av tiltaket i terrenget og mogelegheit å behalde utsikt.

Ansvarleg søkjar har svart den 16.07.22 at bustad skal plasserast lågare i terrenget enn eksisterande hytte for å tilfredsstille krav frå naboen. Generelt kan ikkje kommune pålegge utbyggjar å redusere høgde på bygget når det er ikkje definert i planføresegn. I plan - og bygningslova §29-4 er det bestemt at maksimal mønehøgde kan vere på 9 meter og gesimshøgde på 8 meter, viss ikkje anna bestemt i planen.

Merknaden vert delvis teke til følgje.»

Kart/foto

Kartutsnitt av KDP for Meland – B9





Eksisterande fritdsbustad

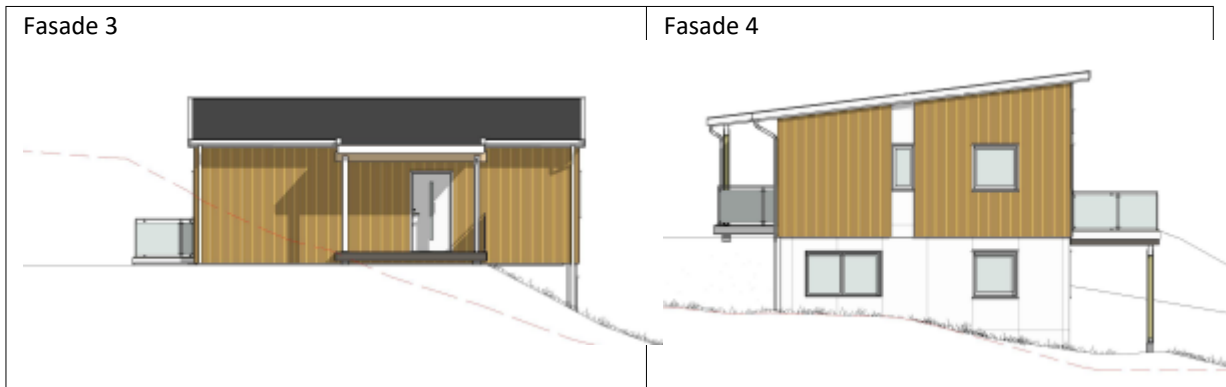


Ny bustad



Fasade 1

Fasade 2



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Arbeidet med å regulere området starta opp i 2017. Det er urimeleg å vente så lenge på vedtaking av områdeplanen.

Eksisterande fritidsbustad står til forfalls. Det har tidlegare vore dialog mellom kommunen og tiltakshavar i relasjon til byggets sikkerheit.

Det ble i 2020 gjeve bruksendringar til to hytter i nærområde i Dalstøvegen 50 (gbnr 318/18) og Dalstøvegen 54 (gbnr 318/73). Det er gjeve løyve til oppføring av tomannsbustad i umiddelbar nærleik i 2014.

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 leggast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå, er i vår sak omsyn som ligg bak plankravet. Plankravet gjeld kravet til reguleringsplan før det kan opprettast ny grunneigedom. Omsynet bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrse, vatn og avlaup. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1.

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 myndige 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 av dispensasjonen i denne saka

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

«Eit viktig moment i vurdering av dispensasjon i Alver kommune var at området skal regulerast før det skal søkjast om oppføring av bustad med to bueiningar på eigedommen. I stade for å vente på at eigedomen vert regulert, søkjer tiltakshavar om dispensasjon frå plankravet i denne saka.

Det var tidlegare gjeve fleire avslag i dette aktuelle området på søknader om dispensasjon frå plankrav i liknande saker. Det er område med stor byggepress, kor ble tillatt berre erstatningstiltak som å rive bustad og oppføre et nytt bustad. Kommune vil halde på streng praksis i handsaming av dispensasjonar frå plankrav i påventing av vedtatt områdereguleringsplan Dalstø-Mjåtveitstø. Utval for areal, plan og miljø har gjeve nokon få dispensasjon frå plankravet etter klage på avslag i dette området.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for område ivaretek ein omsynet til dei samla miljø- og samfunnsinteressene i bustadområdet som sikrar gode løysingar for eit godt bustadmiljø. Slik kommune vurderer i denne saka i område der ein skal leggje opp til høg utnytting er det særleg viktig at ein legg

vekt på gode fellesareal, universell utforming, estetikk, barn-og unge sine interesser, slik at ein får eit godt samfunn å leve i for folk i alle aldrar.

Det omsøkte området er del av eit større område som er sett av med bustadformål med plankrav i arealdelen av kommunedelplanen. I eit område som er sett av til bustad, skal det ikkje berre først opp tilfeldige bustader.

Dispensasjon frå plankrav for bustader, kan vere aktuelt i bustadområdet som er nesten ferdig utbygd. Innanfor bustadområde B_9 er det i dag store områder som ikkje er bygde ut og ein dispensasjon her kan gjere det vanskelegare å krevje plan i området i framtida og kan føre til ein bit for bit utbygging av område utan plan. I tillegg ligg det fleire eldre hytter som grenser til eigedommen gbnr 322/72 som vil kunne søke om bruksendring til bustad eller riving av hytte og oppføring av bustad – akkurat same tiltak som omsøkt her.

Kommunen si vurdering er at det er viktig at det vert utarbeida ei reguleringsplan for området, som tar omsyn til felles løysing for alt infrastruktur.

Arealdelen av kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Etter det vi kan sjå utifrå uttale frå Plan og analyse, datert 27.09.22,

kan omsøkte bustadplassering med tilkomst skape konflikt med framtidig felles vegtilkomst og anleggsveg trase i planen for områderegulering for Dalstø-Mjåtveitstø, som er under arbeid. Vi stiller spørsmål ved om det er fornuftig å tillate bustad med utleigedel i evt. konflikt med framtidig vegen. Alternativt kan framtidig veg-anleggsveg regulerast som ny veglinje langs sørsida av Mjåtveit industriområde-lengre nord frå omsøkte eigedommen Gbnr 318/72, då utløysar ny vegtrase ingen konflikt med omsøkte tiltaket. Vi vil tilrå tiltakshavar å vente med tiltaket til områderegulering Dalstø-Mjåtveitstø er vedtatt. Ein legg opp til 1.gongs handsaming av områdeplanen vinteren 2022/23.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er søkt om oppføring av bustad med utleigedel i staden for hytte utan reguleringsplan. Eigedommen gbnr 318/72 er en del av eit stort område som ikkje er regulert. Eksisterande infrastruktur på gbnr. 318/72 med fleire hytter rundt, medrekna veg, vatn og avlaup er ikkje regulert.»

I klageomgangen vert det også lagt til grunn at dei omsyna som ligg bak plankravet gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Når det gjeld fordelar og ulemper, så viser kommunedirektøren til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at infrastrukturen for eigedommen er ikkje er løyst i felles plan og at tilkomsten til eigedommen skal skje via kommunal veg utan at utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse til 2 bueiningar er omsøkt eller godkjent. Bustad er i tillegg omsøkt i strid med byggjeregulering mot kommunal veg på 15 meter.

Kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn tiltakshavar ved at det vert gjeve løyve til tiltaket. 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 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.

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 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 Sivilombudet⁶. 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 vilkåra 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 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.

Klagar viser konkret til bruksendringar til to hytter i nærområde i Dalstøvegen 50 (gbnr 318/18) og Dalstøvegen 54 (gbnr 318/73) i 2020 samt at det er gjeve løyve til oppføring av tomannsbustad i umiddelbar nærleik i 2014.

Det er to delegerte vedtak for dispensasjon frå plankrav for bruksendring frå hytte til bustad i sak 20/5218 og 20/6428 på gbnr 318/18 og 318/73 den 20.08.2020. Ein bueining vart erstatta med ein bueining. I vår sak er det søkt om dispensasjon for riving av eksisterande hytte og oppføring av einebustad med to bueiningar. Ein bueining vert erstatta med to bueiningar. Det er forskjell på bustad med ein bueining og bustad med to bueiningar. To bueiningar vil endra bruk av eigedommen, krevje utvida avkøyrsløse og utvida va-forbruk. I tillegg kan omsøkte bustadplassering med tilkomst i vår sak skape konflikt med framtidig felles vegtilkomst og anleggsveg trase i planen for områderegulering for Dalstø-Mjåtveitstø. Dette er ulikt sakene i 2020, der plassering av bygget og tilkomst ikkje var endra med bruksendringa. Det ligg ikkje føre faktisk likskap med sakene frå 2020 og vår sak.

Når det gjeld saker frå 2014 viser vi til helt anna forvaltningspraksis i Meland kommune samanlikna med praksisen vi har i dag i Alver kommune. Kommunedirektøren viser til strengare forvaltningspraksis for å innvilga dispensasjon frå plankrava i det aktuelle område og generelt etter samanslåing i år 2020. Spesielt gjeld det i områder kor planarbeidet er under arbeid slik det er i vår sak. Det ligg ikkje føre rettsleg likskap mellom saker frå 2014 og vår sak.

Det ligg difor ikkje føre verken faktisk eller rettsleg like saker som grunnlag for likebehandling, Likebehandling kan difor ikkje påberopast. Derimot opplever området et stort press for å tillate utbygging utan plan. Faren for uheldig presedens er stor dersom ein opnar opp for eit tiltak her.

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

«Ein dispensasjon i denne saka vil dermed kunne skape presedens for liknande eigedomar i området og gi utfordringar knytt til pågåande planprosess i området.»

«...ein dispensasjon [vil] skape presedens for liknande saker i området, og kommunen mister sitt verktøy for å styre utvikling av området i planprosessar.»

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Samla sett er det kommunen sin vurdering at tiltakshavar ventar på vedtaking av områdeplanen for så å iverksette detaljregulering, eventuelt saman med andre aktører i eit området som bærer preg av utbyggingspress.

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 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 gjennomføres selv 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:

06.10.2022	Uttale - dispensasjon frå plankrav for bustad gbnr 318/72 Sagstad øvre	1814670
28.09.2022	Svar - Oversender søknad til uttalelse - dispensasjon frå plankrav for bustad gbnr 318/72 Sagstad øvre	1810332
19.07.2022	Søknad om rammetillatelse - gbnr 318/72 Sagstad øvre	1777408
19.07.2022	Følgeskriv	1777423
19.07.2022	Kvittering for nabovarsel	1777411
19.07.2022	Samtykke panthaver	1777412
19.07.2022	Nabovarsel	1777413
19.07.2022	Svar På Nabovarsel	1777414
19.07.2022	Situasjonsplan	1777415
19.07.2022	Bilder eksisterende bygg	1777416
19.07.2022	Tegning Ny Fasade	1777417
19.07.2022	Tegning Ny Fasade	1777418
19.07.2022	Tegning Ny Fasade perspektiv	1777419
19.07.2022	Ny plantegning	1777420
19.07.2022	Ny plantegning	1777421
19.07.2022	Ny snittegning	1777422
19.07.2022	Tiltakshavers samtykke	1777409
02.11.2022	Avslag på søknad om dispensasjon og rammesøknad om riving av hytte og oppføring av bustad med utleigedel - gbnr 318/72 Sagstad øvre	1826278
22.11.2022	klage på avslag	1839848
22.11.2022	Samtykke tilkobling VA 318 - 72	1839849
22.11.2022	Erklæring om avstand til nabogrense 318/18 - 73	1839850
22.11.2022	Erklæring om avstand til nabogrense 318/74	1839851
22.11.2022	001_A3 Situasjonsplan ny bustad Gnr 318/72, Dalstøvegen 52 (rev A)	1839852
22.11.2022	Dispensasjon fra byggegrense	1839853