

Arkiv: <arkivID><jplID>
GBNR-424/284, FA-
L33

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 08.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
062/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

**Klage på delvis løyve for søknad om dispensasjon og arealoverføring - gbnr 424/284 Bø
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/4816, datert 30.12.2022, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 06.12.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål friluftareal og område for fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Bø- Del av gnr.24/ bnr. 2 og 8. Og frå dele- og byggjeforbod langs sjø og vassdrag i Pbl §1-8. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring som vist i kartvedlegg datert 08.12.2022, ikkje for andre tiltak på eigedomen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 145m² frå gbnr 424/111 til gbnr 424/283. Og løyve til arealoverføring av om lag 145 m² samla frå gbnr 424/283 og 284 til gbnr 424/111, som vist i kartvedlegg datert 08.12.2022. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

· Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2, § 26-1, jf. §§ 20-1 bokstav m, 20-2 og 20-4 bokstav d.

Utval for areal, plan og miljø 26.04.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 062/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/4816, datert 30.12.2022, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 06.12.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål friluftareal og område for fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Bø- Del av gnr.24/ bnr. 2 og 8. Og frå dele- og byggjeforbod langs sjø og vassdrag i Pbl §1-8. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring som vist i kartvedlegg datert 08.12.2022, ikkje for andre tiltak på eigedomen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 145m² frå gbnr 424/111 til gbnr 424/283. Og løyve til arealoverføring av om lag 145 m² samla frå gbnr 424/283 og 284 til gbnr 424/111, som vist i kartvedlegg datert 08.12.2022. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2, § 26-1, jf. §§ 20-1 bokstav m, 20-2 og 20-4 bokstav d.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 1403/22

Tiltak: Arealoverføring

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom:

1. gbnr 424/111 (fritidseigedom)

2. gbnr 424/283 (fellesareal)

3. gbnr 424/284 (fellesareal)

Adresse: gbnr 424/111 – Nordbøvegen 163

gbnr 424/283 og gbnr 424/284 er ubebygd og utan adresse.

Eigar: gbnr 424/111 – Bente og Arvid Ståle Pettersen
gbnr 424/283 og gbnr 424/284- eigd av eigedomane gbnr 424/106, 111, 121, 272, 273 og 281.

Tiltakshavar: Arvid Ståle Pettersen

Klagar: tiltakshavar

Saka gjeld klage på delvis løyve for søknad om dispensasjon og arealoverføring for areal A i delegert vedtak av 06.12.2022. Delvis løyve til areal A er påklaga og gjenstand for klagehandsaming. Løyve til areal B og delvis løyve til C er ikkje påklaga av verken tiltakshavar eller Statsforvaltaren i Vestland. Løyve til areal B og delvis løyve til areal C er eit endeleg vedtak. Grunngeving og vurdering av areal B og C er å finne i det samla løyvet til areal A,B og C i vedtak av 06.12.2022.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Det er gjeve delvis løyve for søknad om dispensasjon og søknad om tiltaket arealoverføring. Gjeve løyve til endra areal A,B og C er vist i endra situasjonskart av 08.12.2022. Dette situasjonskartet er utarbeida av Byggesak ved handsaminga av søknaden for å illustrere kva areal det er gjeve løyve til. Endra situasjonskart av 08.12.2022 er vedlagt løyve av 06.12.2022.

I vedtaket av 06.12.2022 er det gitt løyve til $A + B = 145\text{m}^2$ og $C = 145\text{m}^2$, sjå situasjonskart av 08.12.2022.

Frå søknaden om arealoverføring, sjå situasjonskart frå tiltakshavar av 13.06.2022:

Område A: Del av 424/284 og søkes fradelt / tillagt 424/111 (estimert ca 660m²)

Område B: Del av 424/283 og søkes fradelt / tillagt 424/111 (estimert ca 35m²)

Område C: Del av 424/111 og søkes fradelt / tillagt 424/283 (estimert ca 145m²)

Areal A tilhøyrrer gbnr 424/284. Areal B tilhøyrrer gbnr 424/283. Areal C tilhøyrrer gbnr 424/111.

Gbnr 424/111 har eit registrert areal på 3092,8m² i matrikkelen. Eigedomen fekk tilleggsareal på 652m² i 1998.

Eigedomen gbnr 424/111 er ein fritidseigedom. Gbnr 424/283 og 284 er ubebygde eigedomar. Eigedomane er realsameige - fellesareal som er eigd av ulike fritidseigedomane i hyttefeltet på Norbø - gbnr 424/106, 111, 121, 272, 273 og 281. Gbnr. 424/111 er medeigar i fellesareala - gbnr 424/283 og 284.

Tiltakshavar opplys i søknaden at arealet frå gbnr 424/284 høyrer naturleg til gbnr 424/111 og er i prinsippet ikkje tilgjengeleg for andre. Arealet frå gbnr 424/284 ligg nedanfor bratt skrent/ skråning og omlag på same nivå som fritidsbustaden. Formålet med arealoverføringane er få til ei meir hensiktsmessig fordeling av areal. Arealet frå gbnr 424/111 vert brukt som fellesareal. Det er ønskeleg at eigedomane får grenser i tråd med faktisk bruk. Det er opplyst at områder, som skal samanføyast med fritidseigedomen, skal nyttast til «forskjønnelse av eksisterande eigedom (beplantning etc.)

Alle eigarane av fellesareala har skrive under på rekvisisjon av oppmålingsforretning/ samtykka til dei samla tiltaka.

Administrasjonen v/Byggesak var på synfaring 19.10.2022.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 06.12.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 22/4816 er sendt ut den 09.12.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 30.12.2022.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge 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 følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal

sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Arealet ligg innanfor regulert område sett av til fellesareal- friluftareal og fritidsbebyggelse i reguleringsplan Bø- Del av gnr.24/ bnr. 2 og 8, planid 12601996000600. Deler av arealet ligg og innanfor bygge- og deleforbodet i strandsona.

Reguleringsplanen vert supplert av generell føresegn i kommunedelplan for Radøy punkt 4.12 - Klargjering av tilhøve mellom kommuneplanen og reguleringsplanar som framleis skal gjelde.

Dispensasjon

Areal A krev dispensasjon frå:

1. Arealformålet friluftareal i eldre reguleringsplan.
2. Byggeforbodet i 100- meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8.

Uttale frå annan styresmakt

Løyyet av 06.12.2022 er sendt til klagevurdering til Statsforvaltaren. Statsforvaltaren har ikkje klaga på vedtaket. Statsforvaltaren har kome med følgjande uttale til søknaden:

«Det er ikkje opplyst kva dispensasjonar som er naudsynt i denne saka. Kommunen må gjere ein grundig vurdering av kva dispensasjonar som er naudsynt. Etter det vi kan sjå vil det vere naudsynt med dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommuneplanen for areal B og C. Areal A og B treng dispensasjon frå formål friluftareal i eldre reguleringsplan. Areal C skal førast over frå fritidseigedom til felleseige, og skal slik vi forstår det nyttast som fellesareal. Det vil då vere naudsynt med dispensasjon frå formål fritidsbebyggelse.

Alle areala ligg i 100-metersbeltet til sjø. Sjølv om det ser ut som det berre er areal B og C som treng dispensasjon frå byggeforbodet, vil pbl. § 1-8 første ledd, gjelde for alle områda.

I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det er søkt om endring av eigedomsgrenser. Det er opplyst at områder som skal samanføyast med fritidseigedomen skal nyttast til «forskjønnelse av eksisterande eigedom (beplantning etc.)» Fritidseigedomen er i utgangspunktet stor, og har allereie gjort betydelege arealinngrep på tomta. Vi har forståing for at ein ønsker å få bygd areal inn på eigedomen, så lenge tiltaka er lovleg oppført.

Ein mindre del av areal A ser ut til å vere opparbeida hage og veg. Overføring av dette arealet til fritidsbustaden, samstundes som areal C vert samanføyd med fellesarealet verkar etter vårt syn fornuftig, i eit langsiktig areal og ressursperspektiv. Vi vurderer det i utgangspunktet som uheldig å overføre resten av areal A til fritidsbustaden, då vi vurderer at arealet har verdi som grønstruktur og natur av vanleg type. Vi vil også peike på at i føresegn § 7, i eldre reguleringsplan for området, står det at «med unntak for de inngrep som er nødvendig for oppføring av fritidsbolig eller for andre godkjente anleggsarbeid, er det ikkje tillatt å foreta inngrep som i vesentlig grad vil forandre vegetasjons- eller landskapsbilde.» Overføring til eigedom med fritidsbustad kan føre til press for meir bygging på eigedomen, og opparbeiding av meir hageareal.

Vi ser ingen fordelar ved å overføre meir enn det bygde arealet i område B, til fritidsbustaden. Vi kan ikkje sjå at det skal vere behov for arealet om ein ikkje ønsker å bygge på det, og vi meiner difor overføringa kan føre til eit press for ytterlegare bygging i strandsona. Vi rår ifrå overføring av meir enn areal med lovleg oppførte tiltak, i område B.

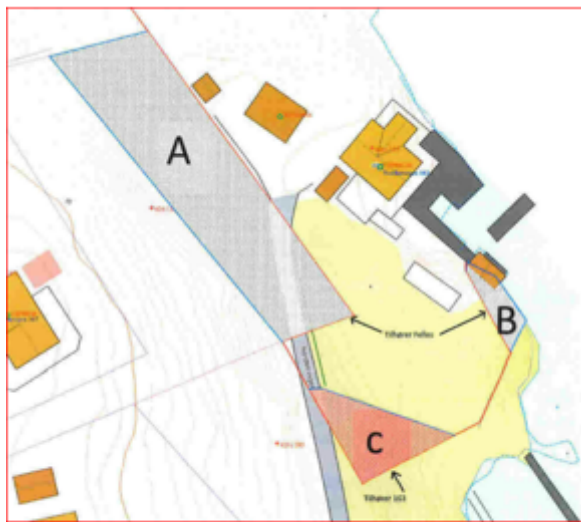
Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Kai, kaiskur, flytebrygge og platting

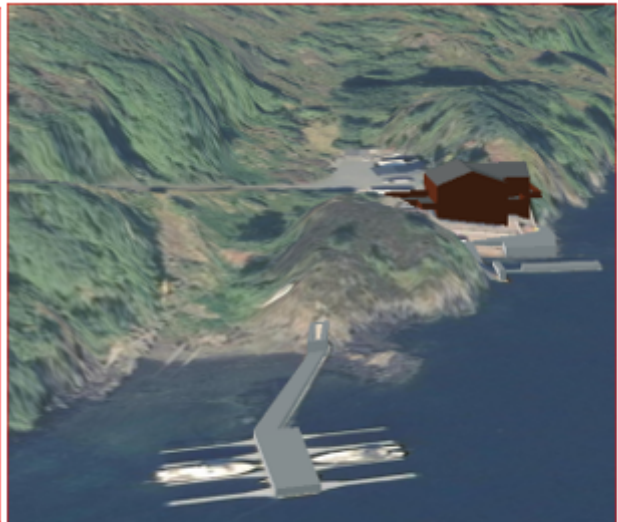
Administrasjonen har ved handsaminga av søknaden stilt spørsmål om kai, kaiskur, flytebrygge og platting er lovleg bygde. Dette fordi ein ikkje kunne finne dokumentasjon i saksystemet for desse tiltaka. Søkjar har gjeve greie for at tiltaka var slik då han overtok eigedomen i 2014. Han var då i kontakt med kommunen for å undersøkje offentlege dokument på eigedomen. Det vart opplyst at det meste av dokumentasjon hadde gått tapt i brann. Kommunedirektøren har ikkje teke stilling til lovlegheit for omtalte tiltak i samband med handsaming av søknaden.

Kart/foto

Oversikt



Situasjonsplan.



3D kart. Sett mot nordvest.

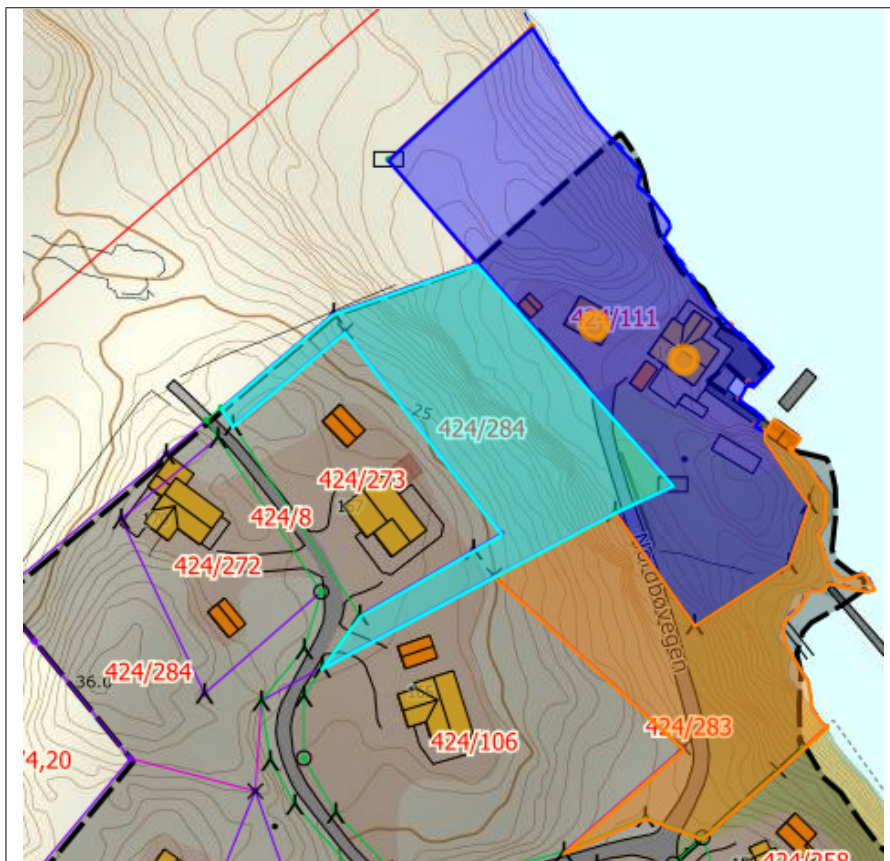


Utsnitt av reguleringsplanen



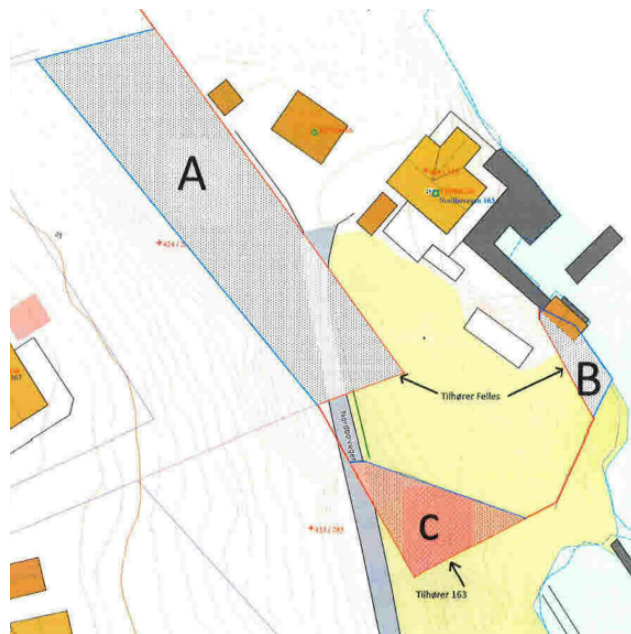
Oversiktskart

Gbnr 424//111, 283 og 284



Omsøkt areal A, B og C, se situasjonskart av 13.06.202. Areal A og B er gråskravert med tittel «Tilhører felles». Areal C er rødt skravert med tittel «Tilhører 163» - fritidseigedomen gbnr 424/111

Det er gitt løyve til A + B = 145m² og C = 145m², sjå situasjonskart av 08.12.2022



Delvis løyve av 06.12.2022:
Areal A - frå gbnr 424/284 til gbnr 424/111

Areal B – frå gbnr 424/283 til gbnr 424/111

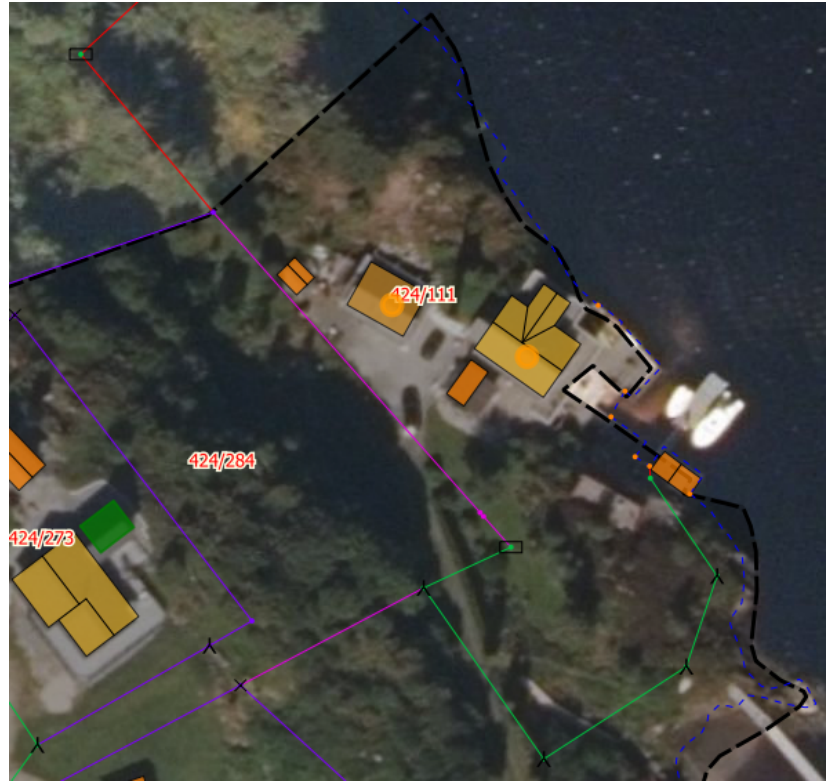
Areal C – frå gbnr 424/111 til gbnr 424/283

Areal A - Arealet frå gbnr 424/284 ligg nedanfor bratt skrent/ skråning og omlag på same nivå som fritidsbustaden.

Areal B - På arealet som vert søkt overført frå gbnr 424/283 er det bygd brygge og kaiskur for gbnr 424/111.

Areal C - På Arealet som vert søkt overført frå gbnr 424/111 til gbnr 424/283 går det sti til felles brygge for hytteeigedomane i feltet.

Ortofoto av gbnr 424/111, 424/283 og 424/284



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar viser til at det er utan interesse for almenda kven som eig omsøkt areal A (ca. 660m²). Tiltak på eigedomen vil vere søknadspåttige. I tillegg vil omsøkt areal A gjere bruken av arealet i tråd med reell bruk.

Vidare viser klagar at det er ikkje begrensing i tomtstorleik for ein fritidseigedom. Eigedomens storleik og eigars personleg behov kan ikkje tilleggast negativ vekt.

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

VURDERING

Dispensasjon - Areal A

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 ulemperne 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 i frå, er i vår sak omsyn bak arealformålet friluftsanset i eldre reguleringsplan. Friluftsanset skal vere tilgjengelege for almenda, der ein vil unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsyna til nasjonale interesser er omsyn i 100 meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8. Omsyna i strandsona skal i hovudsak sørgje 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 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 myndar vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulemperne. 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.

Det «kan» setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilråra må liggja innfor 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.

Kommunedirektøren viser til vurderinga av areal A som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering som er illustrert med stykkvise avsnitt:

«Området ligg i sone 3 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Dette er område med mindre press på areala. Aktuelt fellesareal ligg i nærleiken av hytteområde og strandsona er derfor viktig for dei som har hytte i området i tillegg til fastbuande.

Ettersom omsyna bak LNF-formålet og byggegrensa til sjø i stor grad er like, blir det teke ei samla vurdering av desse omsyna nedanfor.

Bakgrunn for søknaden er eit ønskje om å få grensene til å stemma med faktisk bruk samt å innlemme areal A i fritidseigedommen for å stelle arealet med planter og liknande. Arealet ligg i følgje søkjar brakk og er i prinsippet utilgjengeleg for andre.

I føresegnene til reguleringsplanen § 7 står det «*med unntak for de inngrep som er nødvendig for oppføring av fritidsbolig eller for andre godkjente anleggsarbeid, er det ikkje tillatt å foreta inngrep som i vesentlig grad vil forandre vegetasjons- eller landskapsbilde.*»

Administrasjonen meiner at overføring av heile areal A til fritidseigedommen kan føra til press for meir bygging på arealet, opparbeiding i form av parkering og hageareal.

Samstundes ser ein at arealet ligg under ein bratt skrent i forhold til hytteeigedomane ovanfor. Dette gjer at arealet ikkje er like lett tilgjengeleg og attraktivt som anna regulert friluftareal innanfor planen.

Fritidseigedommen gbnr 424/111 er ein stor fritidseigedom og ut frå storleiken skulle det ikkje vera trong for meir areal. Eigedommen fekk tilleggsareal på 652m² i 1998.

Delar av areal A er teken i bruk som hage og veg til fritidseigedommen. Dette gjeld areal avgrensa av tilkomstveg og grenser for bnr. 111. Dette arealet ligg slik til at det er lite eigna som friluftareal og høyrer naturleg til bnr.111. Fritidseigedommen ligg mellom dette arealet og sjøen. Løyve til arealoverføring vil derfor ikkje ha verknad som er i strid med intensjonen i føresegna.

Ein dispensasjon frå dele- og byggjeforbodet vil slik administrasjonen ser det ikkje setja omsynet bak strandsonevernet vesentleg til side.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor ser ikkje administrasjonen at omsynet bak føresegna vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon og løyve til arealoverføring av delar av omsøkte areal.»

I vurderinga av fordelar og ulemper finn administrasjonen at det ikkje er særlege ulemper ved å gje dispensasjon frå arealformålet og byggje- og delegrensa i denne saka. Formålet med søknaden er å tilpasse eigedomsgrensene meir til faktisk bruk.

Heller ikkje for areal A kan administrasjonen sjå at det er fordelar for andre enn søkjar i at det vert gjeve

dispensasjon.

Ved at gbnr 424/111 gjev frå seg areal C og får tillagt delar av areal B og A som omtalt ovanfor vert avgjewe og motteke areal om lag like store. Det er ein fordel at sti som går over areal C til felles flytebrygge vert liggjande på felleseigedomen.

Ved å gje løyve til å innlemme del av areal A i fritidseigedomen vil ein få grensene til å stemma meir med faktisk bruk.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor finn administrasjonen at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformåla og frå dele- og byggingeforbod mot sjø er stetta for delar av omsøkte areal.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon og løyve til arealoverføring av om lag 145m² frå gbnr 424/111 til gbnr 424/283. Og løyve til arealoverføring av om lag 145 m² samla frå gbnr 424/283 og 284 til gbnr 424/111, som vist i kartvedlegg datert 08.12.2022.

Eventuelle hefte på dei eigedomane som kan vera til hinder for arealoverføringane må ordnast før oppmålingsforretning vert ferdigstilt.»

Oppretting av nye eigedomsgrenser

Dersom APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades, så skal klage på delvis løyve for søknad om dispensasjon og arealoverføring for areal A i delegert vedtak av 06.12.2022, handsamast.

Det vert her vist til at oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending 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.

Dersom arealoverføringa for areal A strider mot dei materielle lovpålagte funksjonskrav, slik som åtkomst, tilknytning og grunnforhold, så kan det ikkje gis løyve.

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

«Areal B er dels teke i bruk av fritidseigedom gbnr 4284/111 til kai og kaiskur. Over areal C går det sti til felles flytebrygge. Tilkomstvegen til bnr. 111 går over areal A og delen mellom veg og grenser for eigedom er teken i bruk til hage.

Tomta er i utgangspunktet ei stor tomt, 3093 m². Ved overføring av om lag 550m² som omsøkt vert tomta omlag 3643m². Dette er stort for å vera tomt for fritidsbustad. Kommunedelplan for Radøy (KDP) har ikkje grense for maksimal storleik på tomter.»

Kommunen vurderer at arealoverføringa frå delinga ikkje strider mot dei materielle lovpålagte funksjonskrav slik som åtkomst, tilknytning og grunnforhold og at naustetomta er egna til bebyggelse i høve storleik, form og plassering, jf. pbl. §26-1.

Vurdering i klageomgangen

Klagar viser til at det er utan interesse for almenda kven som eig omsøkt areal A (ca. 660m²). Tiltak på eigedom vil vere søknadsppliktige. I tillegg vil omsøkt areal A gjere bruken av arealet i tråd med reell bruk.

Kommunedirektøren viser til at omsøkt areal A vil gå frå fellesareal til privat bruk for fritidseigedom. Fritidseigedom har allereie betydelege arealinngrep på tomta. Arealet vil kunne opparbeidast i privat regi til dømes med plen eller gjerde. Klagar har i sin søknad opplyst at han ønskjer å forskjønne fritidseigedom, inkludert beplanting. Dette vil privatisere strandsona ytterlegare og gje eit meir bebygd preg. Statsforvaltaren vektlegg også at «Overføring til eigedom med fritidsbustad kan føre til press for meir bygging på eigedom, og opparbeiding av meir hageareal.»

Delvis løyve til areal A har tatt omsyn til reell bruk i høve hage og veg til fritidseigedom samtidig som fritidsbustaden har gjeve frå seg areal til fellesareal. Også Statsforvaltaren finn det positivt at «Ein mindre del av areal A ser ut til å vere opparbeida hage og veg. Overføring av dette arealet til fritidsbustaden, samstundes som areal C vert samanføydd med fellesarealet verkar etter vårt syn fornuftig, i eit langsiktig areal og ressursperspektiv.»

Vidare er fritidseigedom fritt omsetteleg. Kva noverande eigarar finn hensiktsmessig, kan ikkje vektleggast. Nye eigarar av fritidseigedom kan ha ein annan oppfatning kva som er god arealdisponering og inngå nye avtaler med grunneigarar av fellesareal. Dette kan endre LNF-området og strandsona ytterlegare.

Klagar viser vidare til at det er ikkje begrensing i tomtstorleik for ein fritidseigedom. Eigedomens storleik og eigars personlege behov kan ikkje tilleggast negativ vekt.

Til dette ønsker kommunedirektøren å belyse at Alver kommune er i prosess med å fatte ny arealdel til kommuneplan for Alver kommune. Noverande arealdel for kommunedelplanar for Lindås, Meland og Radøy har ikkje maksimal tomteareal. Ved frådeling til bustad/fritidsbustad er det kommunens praksis for å tillate tomt inntil ca. 1000m².

I vår sak har gbnr 424/111 allereie eit areal på ca. 3092,8m² som inkluderer tilleggsarealet på 652m² gjeve i 1998. Kommunedirektøren viser til Statsforvaltaren sin uttale, der «Fritidseigedom i utgangspunktet [er] stor».

I tillegg er det i etterkant av uttalen frå Statsforvaltaren gjeve delegert løyve til arealoverføring av hage og veg til fritidseigedom og eit mindre areal i strandsona (ca. 145m² for areal A og B) i delegert løyve av 06.12.2022. Fritidseigedommen har løyve til areal pålydande ca. 3237,8m². Ved overføring av om lag 550m² som omsøkt vert tomta omlag 3643m². Dette vil gje ein allereie stor fritidseigedom ytterlegare areal til personleg bruk som ikkje framstår som naudsynt.

Avslutningsvis vert det presisert at personlege tilhøve ikkje skal tilleggast negativ vekt i klageomgangen, slik også klagar viser til. Samtidig vil personlege tilhøve ha liten positiv vekt i ein dispensasjonsvurdering, slik tilhøva også er i vår sak. Dessutan er presedensverknaden, der andre hytteeigedomar påberoper seg likehandsaming for arealoverføring i LNF- område og i strandsona, overhengande.

Kommunaldirektøren vil også påpeike at dersom arealet blir overført, vil arealet kanskje bli vurdert som innmark og allemannsretten vil kanskje ikkje gjelde for arealet. Slik arealet ligg i dag, gjeld nok allemannsretten.

Konklusjonf

Det er kommunedirektøren 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 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 grunngjeven, 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 grunngjevast, 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:

30.12.2022	Klage på deler av vedtak - gbnr 424/284 Bø	1858010
09.12.2022	Vedtaket om dispensasjon til klagevurdering - gbnr 424/284 Bø	1849607
09.12.2022	424-111-Endra situasjonsplan	1849666
09.12.2022	Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 424/111,283,284 Bø	1849667
09.12.2022	Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 424/111,424/283 og 424/284 Bø	1847734
09.12.2022	424-111-Endra situasjonsplan	1848508
05.12.2022	Uttale - gbnr 424/284 Bø - arealoverføring - dispensasjon	1847039
03.11.2022	Endringar - gbnr 424/284 Bø	1828820
03.10.2022	Alver kommune_sak 22-4816_22-69168	1812748
03.10.2022	Tilleggsopplysninger - gbnr 424/284 Bø	1812747
13.06.2022	Krav om matrikulering - gbnr 424/111 og 424/284,283	1754394
13.06.2022	Rekvisisjon av oppmålingsforretning	1754395
13.06.2022	Stadfesting på nabovarsel	1754396
13.06.2022	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan- overføring av areal - gbnr 424/284 og 424/111 Bø	1754391
13.06.2022	Kart	1754392
13.06.2022	Nabovarsel	1754393