

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-322/46, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 26.05.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
085/23	Utval for areal, plan og miljø	07.06.2023

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon/fritak frå plankravet for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny bustad - 322/46 Mjåtveit
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/5104, datert 15.12.2022 og sist supplert 19.01.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 14.12.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 1.2.1 i kommunedelplan for Meland for riving av fritidsbustad og oppføring av bustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av bustad er ikkje tatt til handsaming, som følgje av at dispensasjon vert avslått. Sjå saksutgreiing for utgreiing av enkelte tilhøve rundt tiltak.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:

Handsaming:

Møteleiar Anne Grete Eide-Ap bad om vurdering av sin habilitet jf forvaltningsloven § 6, 1. Utvalet erklærte henne som ugild og ho deltok difor ikkje under handsaminga. Nestleiar Jogeir Romarheim-Krf leia møtet i denne saka.

Merknad: Saka vart tatt opp att for presisering av vedtaket gjort tidlegare i møtet. Etter at saka vart handsama på nytt vart det gjort følgjande vedtak:

Framlegg frå Jon Vidar Sakseide-Krf:

APM tar klagen til følge, og gjev dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 1.2 1 i kommunedelplan for Meland for riving av fritidsbustad og oppføring av bustad. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving: Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Det primære formålet med ein reguleringsplan er at planen skal avklare hovudstrukturane og prinsipp for bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader i et område, og/ eller legge rammer for vidare detaljering. Plantypen skal mellom anna brukast når kommunen ser seg tent med å sjå eit større område i samanheng. Kommunen si vurdering er at tiltakets art og omfang ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak føresegna det vert dispensert frå knytt til krav om at tiltaket skal inngå i ein reguleringsplan. Ei heller kan me sjå at tiltaket på nokon måte råkar framtidige planar for området eller andre interesser, ved at det vert gitt dispensasjon frå plankrav.

Vedtaket: Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav, jf. KP Meland, føresegn 1.2.1.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 085/23 Vedtak:

APM tar klagen til følge, og gjev dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 1.2 1 i kommunedelplan for Meland for riving av fritidsbustad og oppføring av bustad. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving: Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Det primære formålet med ein reguleringsplan er at planen skal avklare hovudstrukturane og prinsipp for bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader i et område, og/ eller legge rammer for vidare detaljering. Plantypen skal mellom anna brukast når kommunen ser seg tent med å sjå eit større område i samanheng. Kommunen si vurdering er at tiltakets art og omfang ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak føresegna det vert dispensert frå knytt til krav om at tiltaket skal inngå i ein reguleringsplan. Ei heller kan me sjå at tiltaket på nokon måte råkar framtidige planar for området eller andre interesser, ved at det vert gitt dispensasjon frå plankrav.

Vedtaket: Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav, jf. KP Meland, føresegn 1.2.1.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 1124/22

Tiltak: riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny bustad

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: gbnr 322/46

Adresse: Mjåtveitstø 23, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Boligutvikling Vest AS

Klagar: Tiltakshavar

Tilsvar til klage: gbnr 322/111 – HKH Bygg og Eigedom AS

Nabo med nabomerknad:

1. gbnr 322/16 - Furefjellet Invest AS
2. gbnr 322/111 - HKH Bygg og Eigedom AS

Nabomerknadene følgjer saka, også i klageomgangen.

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 14.12.2022 om avslag på søknad om dispensasjon/fritak frå plankravet for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny bustad - 322/46 Mjåtveit.

Vedtaket av 14.12.2022 har følgjande ordlyd:

«Søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 1.2.1 i kommunedelplan for Meland for riving av fritidsbustad og oppføring av bustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av bustad er ikkje tatt til handsaming, som følgje av at dispensasjon vert avslått. Sjå saksutgreiing for utgreiing av enkelte tilhøve rundt tiltak.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Det er søkt om fritak frå plankrav/dispensasjon frå plankravet for riving av fritidsbustad og oppføring av einbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 152,0 m² og bygd areal (BYA) ca. 125,0 m².

Utnyttingsgrad er opplyst til 4,73 % BYA.

Tiltaket er ikkje konkret vurdert i avslaget, ettersom søknad om dispensasjon vart avslått. Det var jamvel vurdert at søknad om tiltak per i dag ikkje er komplett, ettersom det er nokre uavklarte tilhøve rundt vatn og avløp.

Vatn og avløp (VA)

Det er ynskje om å kople seg på offentleg vatn og avlaup. Det er noko uklårt om tilkoplingsmogelegheit er sikra, jf. korrespondanse i pågåande søknad om røyrleggjarmelding med saksnummer 22/2161. Dette har vore vidare drøfta med avdeling for Samferdsle-, veg-, vatn-, og avløp – forvaltning. Det er her vist til at det er gode mogelegheiter for påkopling til VA, men at ein er avhengig av privatrettsleg rettar for å knyte seg til privat stikkledning, og dermed til å gå over annan manns grunn for å kople seg på. Slik avtale ligg ikkje føre. Informasjon som ligg i sak 22/2161, samt merknadar her, tyder på at det ikkje er einigheit med grunneigar av naboiegedom.

Det er byggesak si vurdering at tilhøvet rundt VA framleis er usikre i klageomgangen. Det er på bakgrunn av dette vurdert at pbl. §§ 27-1 og 27-2 ikkje er sikra ut frå dokumentasjon som ligg føre i noverande sak. Dette må avklarast før løyve i eitt-trinn etter plan- og bygningslova.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Det vert vist til uttale frå Vestland fylkeskommune som syner til at det er naudsynt med endra bruk av avkøyrsløp. Det er vist til at det vil vere pårekneleg med utvida bruk av avkøyrsløp. Dette løyvet skal som utgangspunkt liggje føre før løyve vert gjeve i eitt-trinn etter plan- og bygningslova, ettersom kommunen i byggesak må sørge for at tilkomst er sikra jf. pbl.§27-4 første ledd. I avslaget så sto det at «Løyve frå Vestland fylkeskommune må liggje føre ved ny søknad eller ved eventuell supplering i klageomgang.» Slikt løyve ligg ikkje føre i klageomgangen.

Det er søkt om tiltak i eitt-trinn, men det er krav til løyve til utvida bruk av avkøyrsløp frå Vestland fylkeskommune for løyve i eitt-trinn. Det er ikkje mottatt slikt løyve i klageomgangen. Dersom Utval for areal, plan og miljø vil gi dispensasjon og løyve til tiltak, så kan det kun gis rammeløyve. Ved mottak av løyve til utvida bruk av avkøyrsløp frå Vestland fylkeskommune, kan administrasjonen gje løyve i eitt-trinn.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 14.12.2022.

Det er mottatt tilsvar frå nabo gbnr 322/111 – HKH Bygg og Eigedom AS.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 14.12.2022 er sendt ut same dag. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 15.12.2022 og sist supplert 19.01.2023.

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 kommuneplanen sin arealdel for Meland er definert som bustad. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Gbnr 322/46 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 ønska 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. Eigendomen gbnr 322/46 er tenkt avsett til bustadområde med krav om detaljregulering.

Tilkomstveg til gbnr 322/46 er i strid med områdeplanen. Tilkomstvegen er planlagt over gang og sykkelveg (SGG07) - gbnr 322/29.

I uttale frå Alver kommune ved Samferdsle-, veg-, vatn-, og avløp – forvaltning datert 08.11.2022, så vert det

fremja: «Tilkøstveg: Når framtidig kommunal veg er etablert på vestsida av eigedom, skal eigedom knytte seg på denne. Dagens tilkomst til eigedom skal da fysiske endrast slik at tilkomstvegen ikkje kan nyttast som køyreveg.»

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav, jf. føresegn 1.2.1.

Søknad om fritak frå plankrav

I dokument «redegjørelse nabovarsling» skriv søkjar at det «nabovarsles søknad om dispensasjon/fritak frå plankravet i Alver kommune for riving og oppføring av fritidsbolig..».

Det er søkt om fritak frå plankrav som er oppretthalden i klageomgangen. Det følgjer av føresegn 2.1.1 a) at det kan gis fritak frå kravet om reguleringsplan ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan når to konkrete vilkår er oppfylt.

Ettersom omsøkte eigedom ligg sentralt innanfor område på Mjåtveit der det jobbast med ein større områdeplan (Områderegulering for Dalstø-Mjåtveitstø), samt at området ikkje i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, vurderer kommunen at det ikkje kan gis fritak frå plankravet.

Kommunen vil derfor i det vidare kun ta stilling til om det kan gis dispensasjon frå plankravet, også i klageomgangen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er kome inn uttale frå Vestland fylkeskommune, datert 25.10.2022 og 15.11.2022 (som opprettheld opphavleg uttale) :

«Riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad vil føre til ein bruksendring av eigedomen, som vil sei at det blir ein endra bruk av avkøyrsele frå fv. 564 Rosslandsvegen. Vi viser til at det må søkast til Vestland fylkeskommune om endra bruk av avkøyrsele, grunna første offentlege veg er fv. 564 Rosslandsvegen.

Det ligg ein områdeplan på høyring på området. Situasjonen rundt områderegulering for Dalstø Mjåtveit må avklarast før eventuell søknad om endra bruk av avkøyrsele blir sendt inn og behandlast, slik at fritidsbustaden ikkje kjem i konflikt med aktuelle arealføremål innanfor områdeplanen, til dømes at

eigedomen vert regulert til veg eller fortau.

Dersom vi får ein søknad om endra bruk av ein eksisterande fritidsbustad til ein einebustad så kan det påreknast eit løyve til endra bruk av avkøyrsla.»

Det er kome inn uttale frå Alver kommune ved Samferdsle-, veg-, vatn-, og avløp – forvaltning datert 08.11.2022:

«Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen merknader til at det vert gitt dispensasjon frå plankrav i KDP Meland, jf. føresegn 1.2.3.

Vi har følgjande merknader til tilkomstveg og tilknytning til kommunalt vatn og avløp.

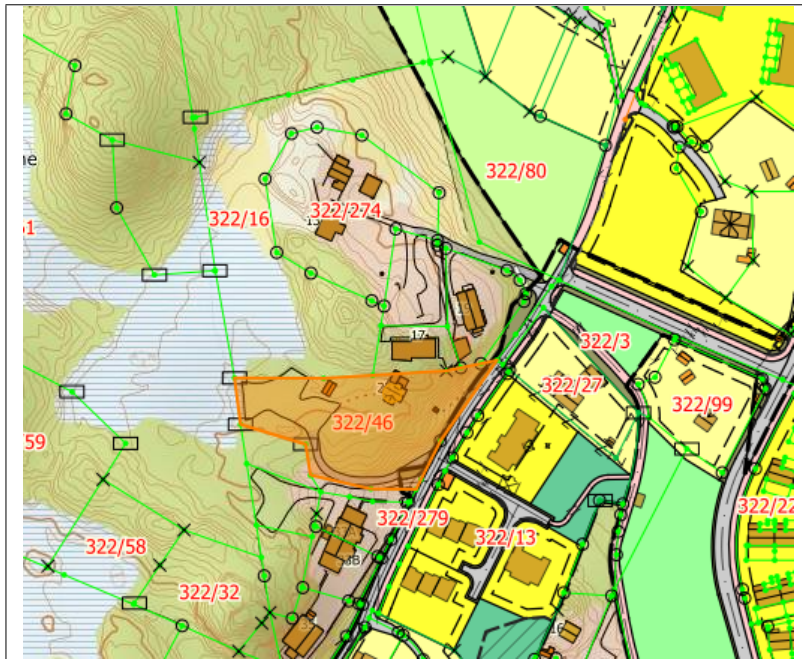
Tilkomstveg: Når framtidig kommunal veg er etablert på vestsida av eigedom, skal eigedom knytte seg på denne. Dagens tilkomst til eigedom skal da fysiske endrast slik at tilkomstvegen ikkje kan nyttast som køyreveg.

Tilknytning til kommunalt vatn og avløp:

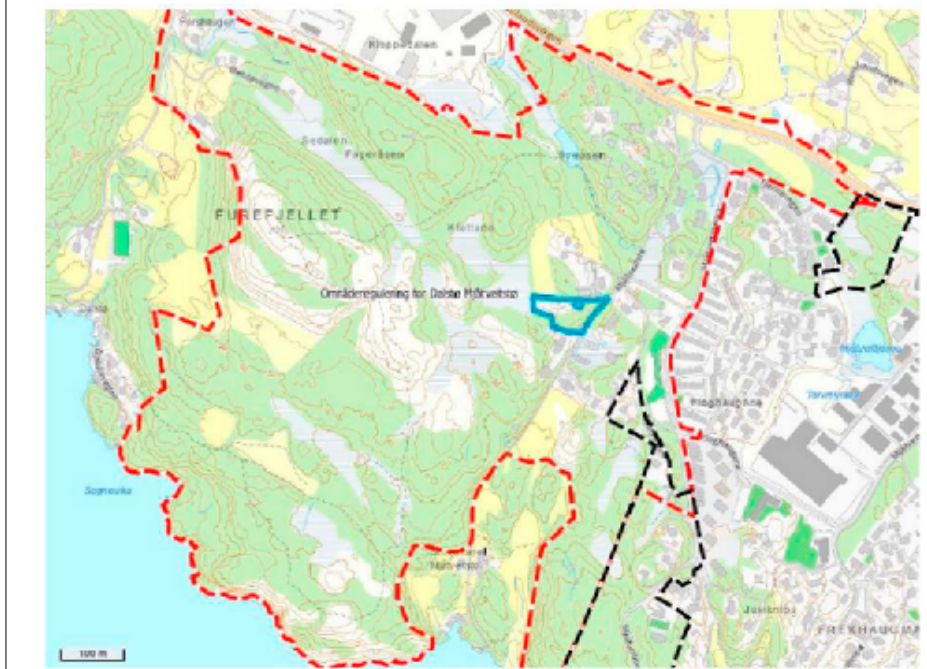
Det er lagt kommunalt vatn og avløp inn i området. Det er pårekna at eigedom skal knytte seg på dette leidningsnettet. Før vi kan gje løyve å knytte bustad på kommunalt vatn og avløp, skal det ligge føre nødvendige rettigheter (rett til å legge leidningar over annan manns grunn og/eller rett til å knytte seg på kommunalt leidningsnett via privat felles leidning). Alle rettene skal være tinglyste og leggast ved søknad om tilknytning.»

Kart/foto

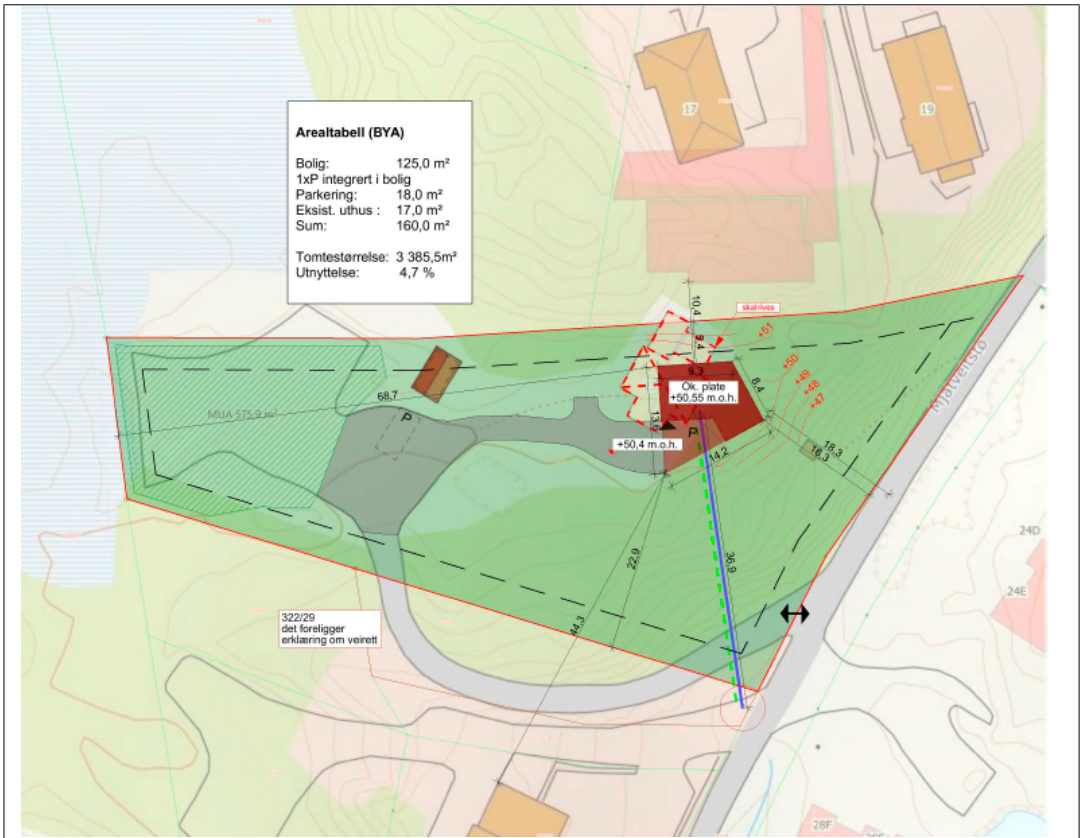
Oversikt



Bilete 1: Utsnitt fra fylkesatlas som viser eiegenomen og plangrense for områdeplan på høring – vedlagt uttalen fra fylkeskommunen



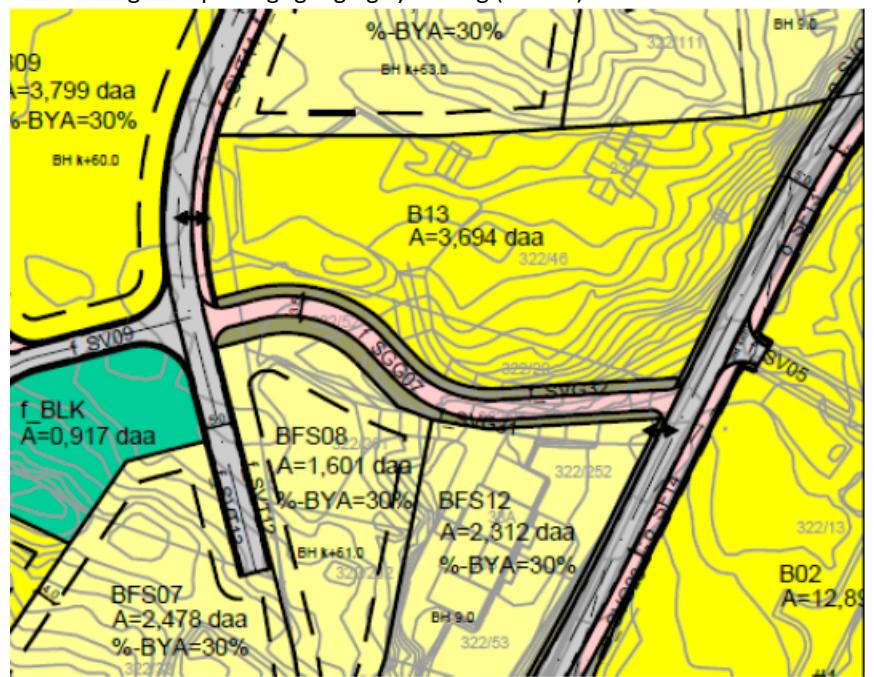
Situasjonsplan, datert 26.04.2022



Illustrert flyfoto med områdeplanen sine plangrenser – utarbeida av kommunen i klageomgangen



Framtidig plankart – gbnr 322/46 er avsett til bustad.
Tilkomstveg over planlagt gang og sykkelveg (SGG07).



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Kort oppsummert er avslaget begrunnet i følgende forhold:

- Uklarheter knyttet til vei-, vann og avløp, herunder at det ikke er tilstrekkelig dokumentert privatrettslige rettigheter til å knytte seg til privat stikkledning og «dermed til å gå over annan manns grunn for å kople seg på».

- Vilkårene for å gi fritak fra plankrav med hjemmel i kommunedelplanen for Meland punkt 1.2.1, jf. punkt 2.1.1. er ikke vurdert å være oppfylt, fordi eiendommen ligger i et område som er under områderegulering (Dalstø-Mjåtveit), og som ikke kan anses å være utbygd i «vesentlig grad» uten reguleringsplan.
- Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra Vestland fylkeskommune må foreligge ved ny søknad eller ved eventuell supplering i klageomgang.
- Tiltaket vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene bak plankravet, men det foreligger ikke klart større fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Andre opplysninger:

- Vestland fylkeskommune har ved brev datert 25. oktober 2022 uttalt at dersom «...vi får ein søknad om endra bruk av ein eksisterande fritidsbustad til ein einebustad så kan det påreknas teit løyve til endra bruk av avkjørsla (avkjørsla frå fv. 564 Rosslandsvegen, min presisering)».
- I uttale fra Alver kommune ved Samferdsle-, veg-, vatn-, og avløp av 8. november 2022, er det opplyst at avdelingen ikke har merknader til at det blir gitt dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for Meland.

2. Opplysninger til faktum

2.1. Vei-, vann og avløp

Det har tidligere vært uklarheter om va-situasjonen for eiendommen, men dette er nå avklart. I korte trekk kan historikken oppsummeres slik:

- Den 06.04.2011 ble det fattet et vedtak som beskrev hvorledes ledningsnett og avløp skulle bygges. Det ble gitt godkjenning til etablering av VA-anlegg iht. vedlagte tegninger og dokumenter. Det ble i ettertid sendt inn dokumenter for ferdigattest med ingen mangler eller avvik. Det vises til bilag 1-4 vedlagt denne klage som dokumentasjon. Det ble presisert at det skulle etableres pumpestasjon for inntil 25 enheter.
- I forbindelse med søknadsprosessen og etablering av nytt stikk til gbnr. 322/46, hentet tiltakshaver ut kart fra kommunen sin VA-avdeling. Dette ble hentet tidlig i april 2022, se bilag 5 som dokumentasjon. Bilag 5 viser hvordan vann og avløp faktisk er bygget, og at dette krysser gbnr. 322/46 (og det som tidligere var bnr. 29). Tiltakshaver ble gjennom disse dokumentene oppmerksom på at det dessverre ikke var etablert stikk opp til hytten på bnr. 46, slik som det skulle gjøres iht. vedtak 2011.
- Noen dager senere ble tiltakshaver av kommunen gjort oppmerksom på at tegningene nevnt ovenfor ikke viste korrekt situasjon, og at de var blitt tegnet om dagen før av en av kommunens ansatte. Vi fikk tilsendt bilag 6 fra kommunen, som viste ny trasé. Dette kom overraskende på tiltakshaver, da det ikke var nabovarslet

eller utført fysisk arbeid i samsvar med informasjonen i bilag 6. Tiltakshaver hadde heller ikke gitt rettigheter til graving på deres tomt eller omlegging av rørene. Tiltakshaver ble samtidig oppmerksom på nyere byggesøknader, hvor det ble opplyst og lagt til grunn at anlegget likevel var blitt bygget i samsvar med tegninger fra 2011, se vedlegg 7 og 8.

- Tiltakshaver så seg derfor nødt til å avdekke den reelle situasjonen, og bestilte oppmåling og oppgraving på tomten hos Norconsult.
- Norconsult avdekket at det ligger va-ledninger på gbnr. 322/46. Dokumentasjon for dette ble sendt til kommunen 16. juni 2022. Tiltakshaver har ikke fått tilbakemelding på denne henvendelsen.
- Etter Norconsults undersøkelser, er det ikke lenger uklarheter knyttet til disse forhold. Søknad med rørleggermelding er blitt sendt kommunen med den informasjon som her er gjengitt. Det antas at dette er bakgrunnen for at Alver kommune ved Samferdsle-, veg-, vatn-, og avløp ikke har hatt innsigelser til at det bli gitt dispensasjon. Tiltakshaver har dokumentert alle rettigheter.
- Redegjørelsen ovenfor og Norconsults undersøkelser, dokumenterer også at vilkårene for å gi fritak fra plankrav er oppfylt i denne saken hva gjelder tilkopling til eksisterende va-anlegg.

2.2. Tomten har veirett og det er søkt om tillatelse fra Vestland Fylkeskommune

- På dette punkt vises det til tidligere innsendt redegjørelse i følgeskriv til søknaden og i kommentarene til nabomerknadene. For sammenhengs skyld hitsettes følgende opplysninger fra hhv. følgeskriv og kommentarene til nabomerknadene.

Fra følgeskrivet til søknaden:

«Eiendommen og eksisterende fritidsbolig har i dag kjøretilkomst via eksisterende privat vei over gbnr. 322/29, som tiltakshaver også har grunnbokshjemmelen til [nå sammenslått med bnr. 46, min merknad]. I forbindelse med foreliggende søknad, tinglyses denne veiretten, men det er ingen endring av veitilkomsten og ingen økt bruk av denne. Tilkomstveien har tilfredsstillende standard/vil bli utbedret noe mht. standard og stigningsforhold ifbm. prosjektet. Det foreligger tillatelse til bruk av privat veg frem til offentlig veg fra veglaget».

Fra kommentarene til nabomerknadene:

«Veien ble bygget at tidligere eier av gbnr. 322/1 Ingvald Mjåtveit, allerede før 1950. Veien var den gangen opparbeidet som «spadd» vei for hånd av Ingvald. I ettertid har entreprenør Magnar masseutskiftet veien med faste masser. Arbeidet var ikke

søknadspliktig. Det er i tillegg blitt lagt en stikkrenne i enden av veien for avrenning og oppsamling av tilsig. Stigningsforholdene er de samme i dag som da den ble bygget.

- Vestland Fylkeskommunen har orientert om at de vurderer at tiltaket krever søknad om endret tillatelse til bruk av avkjørselen fra fv. 564 Rosslandsvegen. Videre har VLFK opplyst at det kan påregnes at slik tillatelse vil bli gitt dersom det søkes om dette. Tiltakshaver har nå søkt VLFK om tillatelse i samsvar med dette, og kommunen vil bli orientert når tillatelse foreligger.

3. Nærmere begrunnelse for klagen

3.1. Prinsipalt opprettholdes søknaden om fritak fra plankrav opprettholdes i klageomgangen

Eiendommen ligger i et område som de senere år er fortettet gjennom en rekke vedtak om fritak fra plankrav og/eller dispensasjoner. Denne praksisen fra kommunen har pågått i alle fall fra 2017. Sist gjennom fritak fra plankrav for naboeiendommen gbnr. 322/111. Avslaget er i så måte i strid med forvaltningspraksis og likebehandling i kommunen. Boligen er tilpasset eksisterende bebyggelse mht. volum, høyde og estetikk og har et moderne uttrykk. Tiltaket utnytter seg av eksisterende teknisk infrastruktur, jf. punkt 2 ovenfor.

Det anføres at vilkårene for fritak fra plankravet må anses oppfylt, og at kommunen derfor kan gi tillatelse uten å gå veien om dispensasjon. Gitt etablert forvaltningspraksis, anføres det videre at kommunen ikke har saklig grunn til å si nei til fritak i denne saken. Dette følger av at man etter vedtakelsen av kommunedelplanen for Meland har etablert en forvaltningspraksis som tilsier at et avslag i denne saken ikke kan begrunnes uten å komme i konflikt med regelverket om myndighetsmisbruk, - og da særlig forbudet mot usaklig forskjellsbehandling.

3.2. Subsidiært anføres det i klageomgangen at vilkårene for dispensasjon er oppfylt

I tillegg til at momentene som er anført ovenfor også vil være relevante ved dispensasjonssøknaden, vises det her til begrunnelsen for dispensasjon som ble gitt i dispensasjonssøknad datert 4. februar 2022.

Eiendommen er i pågående planarbeid avsatt til boligformål. Dispensasjonen legger til rett for en arealutnyttelse som er i samsvar med dette. Eiendommen ligger i et område som de senere år for en stor del er fortettet gjennom dispensasjoner og/eller fritak fra plankrav. Boligen er tilpasset eksisterende bebyggelse med moderne uttrykk.

Eiendommen er i dag bebygget med eksisterende godkjent fritidsbolig. Da tiltakshaver overtok eiendommen hadde denne i lengre tid vært preget av forsøpling og oppsamling av vrakdelar og skrot. Mye av dette har tiltakshaver allerede sørget for opprydding av.

Foreliggende dispensasjonssøknad tilrettelegger for en fortsatt opprydding av eiendommen, herunder riving av eksisterende eldre bygningsmasse.

4. Oppsummering

Med bakgrunn i begrunnelsen ovenfor, anmodes det om at klagen tas til følge og at det gis fritak fra plankrav som omsøkt. Subsidiært at det gis dispensasjon.

Dersom kommunen vurderer at det er behov for befaring i saken for å bedre kunne belyse faktiske forhold, vil tiltakshaver selvstendig stille for å redegjøre nærmere for tiltaket, va-situasjonen og tilkomstforholdene.

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

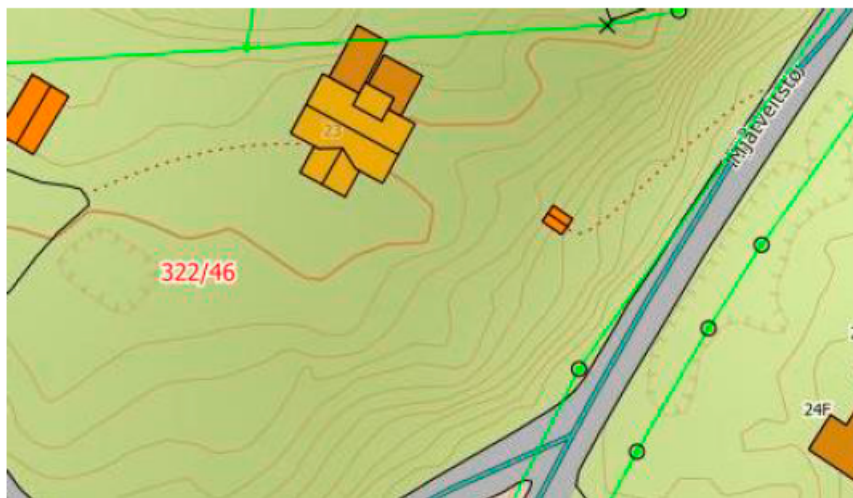
Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Viser til punkt 2.1 i klage:

Klager prøver i dette punktet å sannsynleggjere at det ligg vatn og avlaupsleidningar på deira eigedom som dei har rett til å kopla seg til. Deler av VA-leidningar som omtalt låg opphavelag på 322/46. På grunn av tidlegare eigars mangel på signatur på dokument for tinglyste rettigheter vart me nøydte til å leggje VA-leidningar utanfor eigedomen 322/46. Ein liten del av leidningsnettet ligg på gbnr 322/29 i den delen som i skyldskifte og skøytet er avsett til vegtrase til eigedomane Gnr. 322 Bnr. 1,26,52,53,58,59,60,61,62. Underteikna vil understreka at det føreligg ingen avtale som gjer eigar av 322/46 rett til å kople seg på privat VA-leidningar.

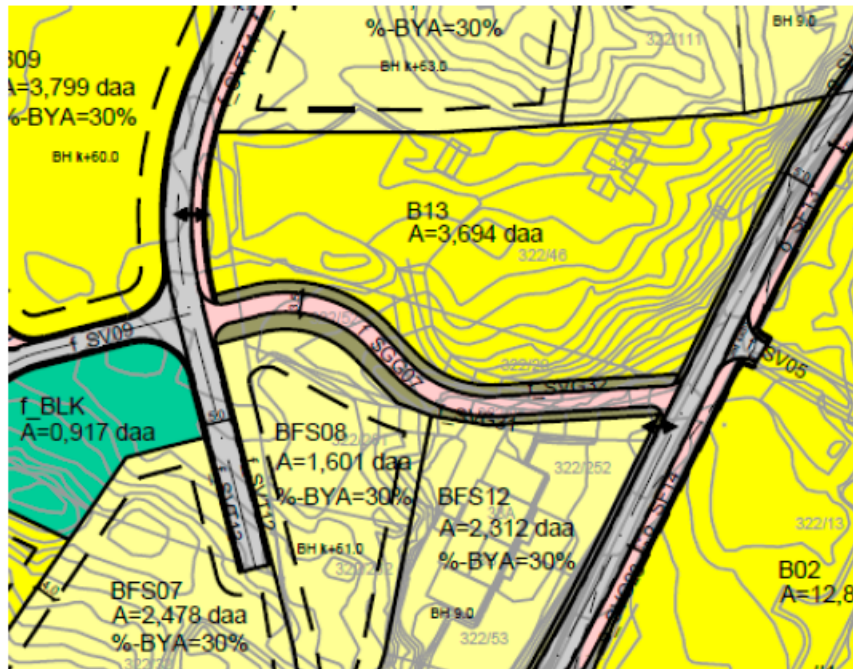
Viser til punkt 2.2 i klage:

Klager opplyser at eiedommen har vegrett over 322/29. Dette er ikkje korrekt. Da tidlegare eigar starta arbeidet med å byggja veg over Bnr. 29 vart han gjort merksam på at Bnr. 46 ikkje hadde vegrett over Bnr. 29. I skyldskifte og skøytet for 322/46 står det ingenting om vegrett over 322/29. Dei andre eigedomane Gnr. 322 Bnr. 1,26, 52,53,58,59,60,61,62 har alle tinglyst vegrett over 322/29. Det er korrekt at det allereie før 1950 vart opparbeida jordveg av tidlegare eigar 322/1, men vegen var tiltenkt hovedbruket. I 1975 fekk eigar av 322/46 opparbeida veg til si hytte og vegen er vist som stipla linje i kartet. Sjå utklipp under :



Vegen som var bygd, er fortsatt godt synlig i terrenget.

Det er i områdeplanen Dalstø- Mjåtveistø satt av veg, vatn og avlaup for eigedomen 322/46
Sjå utklipp under:



Veg som er tenkt nytta som tilkomstveg til 322/46 er i strid med områdeplanen. Det er planlagt gang og sykkelveg(SGG07) over gbnr 322/29.

Me meiner søknaden ikkje oppfylgjar krava til å gjeva fritak frå plankravet punkt 1.2.1 i KDP for Meland . Det vil også vera uheldig med å gjeva dispensasjon da denne vil vera i konflikt med områdeplan Dalstø - Mjåtveitstø som er til behandling i kommunen.

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

VURDERING

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

«Krav om reguleringsplan følgjer av føresegn 1.2.1 i kommunedelplan for Meland. Som vurdert innleiingsvis fell tiltaket ikkje innanfor fritakskrav frå plankravet jf. føresegn 2.1.1. Spørsmålet blir dermed om det er grunnlag for dispensasjon frå krav om reguleringsplan.

Generelle omsyn bak plankravet er mellom anna å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Plankravet skal mellom anna sikre ein open og føreseieleg prosess,

med god medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. §1-1.

I det konkrete tilfelle er det tale om å rive eksisterande fritidsbustad for å føre opp ny bustad. Det aktuelle tiltaket vil dermed medføre ein endra bruk av eigeodomen, som vil auke belastning på eigeodomen.

Administrasjonen har vurdert at tiltaket ikkje i vesentleg grad sett omsyn bak plankrav til sides. Dette er bl.a. ettersom det framleis vil kunne vere mogeleg å realisere framtidig plan uavhengig av utfall i den konkrete saka. Spørsmålet blir dermed om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fordelar ved å gje dispensasjon

Oppføring av bustad vil vere i samsvar med arealføremål i kommunedelplan. Dette tilseier at bruken vil vere i samsvar med overordna plan. Dette talar noko for å gje dispensasjon.

Ansvarleg søkjar har vidare vist til at tiltak er innanfor fritakskrav for plankrav. Dette er allereie vurdert at ikkje er tilfellet. Det er jamvel i denne vurderinga vist til at tiltak kan nytte delar av eksisterande infrastruktur, som vil vere positivt i vurdering av dispensasjon frå plankravet. Det er jamvel uklårt om vatn og avløp er sikra, eller om det er behov for ny infrastruktur her.

Ulemper ved å gje dispensasjon

Det er tale om å etablere ein bustad i eit område som kommunen vurderer til å ha stort potensiale for framtidig utbygging. Dette tilseier at plankravet som utgangspunkt står sterkt i dette området, og talar for at vidare utvikling bør skje gjennom planlegging, heller enn enkeltvis dispensasjonar. Endring frå fritidsbustad til bustad vil auka belastning for eigeodomen.

Konklusjon

Det er krav om at fordelane er klart større enn ulempene for å gje dispensasjon jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 1.2.1 i kommunedelplan 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.

Det går vidare fram av pbl. §19-2 første ledd at kommunen «kan» gje dispensasjon der vilkår i andre ledd

er oppfylt. Administrasjonen har her vurdert at vilkår i andre ledd ikkje er oppfylt, men vil framleis peike på at ein er negativ etter «kan»-vurdering i første ledd. Dette er ettersom dispensasjon vil kunne skape presedens for etablering av andre bustadar i området, som vil føre til ei mindre kontrollert utbygging av bustadområde. Dette er på eit generelt grunnlag vurdert som negativt, og særleg i område der plankravet er vurdert til å stå sterkt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan ikkje er oppfylt.»

Privatrettslege tilhøve

Det er noko usemje knytt til om eigedomen er sikra rettar til veg, vatn og avløp. Tiltak er ikkje nærmare vurdert her, ettersom søknad om dispensasjon er avslått. Det er gjort vurderingar av veg, vatn og avløp ovanfor.

Nabomerknad

Merknad viser til at tiltak ikkje kan fritakast plankrav. Dette er vurdert ovanfor.

Det er vidare vist til at eigedom ikkje har vegrett. Det er ikkje openbart for kommunen at gbnr.322/46 ikkje har sikra vegrett ut frå vedlagt dokumentasjon. Dette er tilhøve som vil kunne vurderast nærmare ved handsaming av søknad om tiltak.

Det er vist til tilhøve rundt vatn og avløp, og at det ikkje ligg føre avtale for tilkopling her. Dette er vurdert ovanfor under vatn og avløp.

Det er vist til at tilkomstveg er regulert som gang- og sykkelveg i områdeplan som er under arbeid. Syner her til uttale frå vegavdeling i kommunen som viser til at gbnr.322/46 i framtid vil måtte få tilkomst via kommunal veg på vestsida av eigedom, når denne vert etablert. Dette er tilhøve som eventuelt vil måtte avklarast ved ny søknad om tiltak, eller ved framtidig realisering av plan.»

Vurdering i klageomgangen

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav, jf. føresegn 1.2.1. I avslaget av 14.12.2022, så er ikkje dei omsyn som plankravet skal ivareta vesentleg set tilside, men fordelane er ikkje klart større enn ulempe.

VA-situasjon var drøfta med VA avdelinga v/Arne Helgesen før avslag og verkar framleis uavklart. Det er ei anna sak på eigedomen som òg tyder på at tilhøvet ikkje er avklart, sjå korrespondanse med VA i sak 22/2161. Der kjem det bl.a. fram at det er krav om tinglyste rettar, der eigar av naboeigedom har skrivne at slikt samtykke ikkje vil bli gjeve.

Vegrett var ikkje omstridt i avslaget. Løyve frå Vestland fylkeskommune må ligge føre. Søknad om tiltaket var dermed ikkje komplett ved avslaget ettersom tilkomst ikkje var endeleg avklart. Søknad om eitt-trinn løyve er framleis ikkje komplett i klageomgangen.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at det er myndigheitsmisbruk i saka, slik klagar påstår. Dette fordi forvaltningspraksis som blir vist til av klagar er eldre. Området er no under planlegging i områdeplan. Det er eit stort område med mykje potensiale. Dette gjer at kommunen vurderer at både fritak frå plankrav, samt dispensasjon frå plankrav, vil vere uheldig. Områdeplan talar isolert mot å bryte med eventuell tidlegare praksis.

Klagar viser til i søknad og klage at naboeigedom gbnr 322/111 sak 22/36721, sist datert 18.01.2023, som fekk fritak frå plankravet i KDP Meland føresegn 2.1.1.a. for oppretting av ny grunneigedom med oppføring av tomannsbustad rå APM. Det var først gjeve delegert avslag på søknad om tiltaket.

Kommunedirektøren viser til gbnr 318/72 i sak 22/5714, datert 15.03.2023, som fekk dispensasjon frå plankravet i KDP Meland føresegn 1.2.1 for riving av eksisterande hytte og oppføring av einebustad med utleigedel frå APM. Det var først gjeve delegert avslag på søknad om tiltaket.

Kommunedirektøren ønskjer med gbnr. 322/111 i sak 22/36721, gbnr 318/72 i sak 22/5714 og gbnr 322/46 i sak 22/5104 å fremje at plankravet står sterkt, særleg med ny områdeplan i aktiv prosess. Ein likelydande og einsarta praksis frå kommunedirektøren si side, om å ikkje gi fritak frå plankravet/dispensasjon frå plankravet, vert fremja som rett løysing i vår sak.

APM har moglegheit til å snu ein uheldig praksis, som går ut på å gi fritak/dispensasjon frå plankravet, då vi har en områdeplan som er i aktiv prosess. Utbygging i tråd med plan er den føretrekte løysing som skaper forutberegneligheit og einsarta praksis i vår kommune.

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.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf.

- forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
 3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
 4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
 5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
 6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
 7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
 8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
 9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
 10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
 11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

23.06.2022	Søknad om tillatelse i ett trinn - riving av fritidsbustad/oppføring av einebustad - gbnr 322/46 Mjåtveit	1760983
23.06.2022	3 C-1 Kvittering Nabovarsel	1760985
23.06.2022	4 Vedlegg C-2 Opplysninger gitt i nabovarsel	1760986
23.06.2022	5 Kommentarer til nabomerknader - Vedlegg C-3	1760987
23.06.2022	6 Vedlegg C-2 Nabomerknader	1760988
23.06.2022	7 D-01 Situasjonsplan	1760989
23.06.2022	8 Tegning ny fasade -E-04 Fasade 1 og 2	1760990
23.06.2022	9 Tegning ny fasade - E-05 Fasade 3 og 4	1760991
23.06.2022	10 Tegning ny fasade E-07 Terrengprofiler 1 -200	1760992
23.06.2022	11 Tegning ny fasade -E-06 Terrengprofiler 1 -200	1760993
23.06.2022	12 Tegning ny plan -E-01 Plan 1. Etasje	1760994
23.06.2022	13 - E-02 Plan 2. Etasje	1760995
23.06.2022	14 E-03 Snitt A	1760996
23.06.2022	15 Redegjørelse til nabovarsling - GBNR 322-46	1760997
23.06.2022	16 Erklæring om ansvarsrett (003)	1760998
23.06.2022	17 Erklæring om ansvarsrett - MJÅTVEITSTØ 23	1760999
23.06.2022	18 Erklæring om ansvarsrett-PRO-PRO-PRO_VÅRDAL ARKITEKTER AS	1761000
23.06.2022	19 Erklæring om ansvarsrett - Mjåtveitstø 23 Kleivdal	1761001
23.06.2022	20 Erklæring om ansvarsrett-PRO-UTF_VEST VVS AS	1761002
23.06.2022	21 Erklæring om ansvarsrett-UTF -GAUSTAD FLIS OG MUR AS	1761003
23.06.2022	22 Erklæring om ansvarsrett-PRO-UTF_ASKELAND BYGG	1761004

	OG REHAB AS	
23.06.2022	23 Erklæring om ansvarsrett-PRO-UTF_R VALLE MASKIN AS	1761005
23.06.2022	24 AvklaringVA - Bunnledningplan	1761006
23.06.2022	25 AvklaringVA - Tilkoblingspunkt vann og avløp	1761007
23.06.2022	26 AvklaringVA_Situasjonsplan vann og avløp	1761008
23.06.2022	27 UnderlagUtnyttning -D-01 Situasjonsplan	1761009
23.06.2022	28 Følgeskriv til søknad om oppføring av enebolig	1761010
23.06.2022	29 Erklæring om veirett	1761011
23.06.2022	30 Annet D-01 Situasjonsplan	1761012
23.06.2022	34 Vedleggsopplysninger	1761016
20.01.2023	Tilleggsmerknader til klage over avslag på søknad om fritak fra plankrav - gbnr 322/46 Mjåtveit	1868715
20.01.2023	epost 1 - TILLEGGSMERKNADER TIL KLAGE - GBNR	1868716
20.01.2023	Epost 2 med vedlegg	1868720
20.01.2023	Tilleggsmerknader til klage	1868721
20.01.2023	Bilag 1 - Vedtak datert 06.04.2011	1868722
20.01.2023	Bilag 2 - Situasjonsplan til vedtak datert 06.04.2011	1868723
20.01.2023	Bilag 3 - VA-kart til vedtak datert 06.04.2011	1868724
20.01.2023	Bilag 4 - Ferdigattest for tiltak omfattet av vedtak datert 06.04.2011	1868725
20.01.2023	Bilag 5 - Kart over VA-anlegg mottatt fra kommunen i april 2022	1868726
20.01.2023	Bilag 6 - Nytt kart over VA-anlegg mottatt fra kommunen datert 07.04.22	1868727
20.01.2023	Bilag 7 - Vedtak fra Meland kommune datert 16.08.2019	1868728
20.01.2023	Bilag 8 - Kartvedlegg til vedtak fra Meland kommune datert 16.08.2019	1868729
15.12.2022	Klage over avslag på søknad om fritak fra plankrav/dispensasjon - gbnr 322/45 Mjåtveit	1852726
16.11.2022	Svar - Oversender søknad med vedlegg til uttale - dispensasjon kommuneplan - gbnr 322/46 Mjåtveit - Alver kommune	1836529
08.11.2022	Uttale - gbnr 322/46 Mjåtveit	1831314
26.10.2022	Supplerende opplysninger til søknad om riving og oppføring av bolig - gbnr 322/46 Mjåtveit	1824251
25.10.2022	Svar på uttale - dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 322/46 Mjåtveit	1823588
14.12.2022	Avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplankravet - gbnr 322/46 Mjåtveit	1817384
19.05.2023	Uttale til klage på avslag - gbnr 322/46 Mjåtveit	1929770
11.04.2023	Flyfoto	1907797
11.04.2023	Regplan Flyfoto	1907798