

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-430/46, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 15.08.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
106/23	Utval for areal, plan og miljø	30.08.2023

Klage på dispensasjon for oppføring av einebustad med parkering og utsleppsanlegg - gbnr 430/46 Vågenes indre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland i sak 22/2629 med saknr. 040/23, datert 16.05.2023, vert teke til følgje.

Nytt vedtak i saka vert likelydande som vedtaket av 09.06.2022:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-formål i kommuneplan for Radøy kommune rev. 2019 sin arealdel jf. Pbl §11-6 for oppføring av einebustad.

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 30.08.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Klagen til Statsforvaltar vert ikkje teke til følgje. Vedtak gjort sak 040/23 vert difor oppretthalde. Grunngjevinga for dette vedtaket er at klagen ikkje inneheldt nye moment som gjer grunn til å endra tidlegare vedtak.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 106/23 Vedtak:

Klagen til Statsforvaltar vert ikkje teke til følgje. Vedtak gjort sak 040/23 vert difor oppretthalde. Grunngevinga for dette vedtaket er at klagen ikkje inneheldt nye moment som gjer grunn til å endra tidlegare vedtak.

Saksopplysningar

APM saknr. 040/23

Tiltak: Einebustad med parkering og utsleppsanlegg

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 430/46

Adresse: Egedomen har ikkje eigen adresse. Bruksnamn er Vågenes nedre

Tiltakshavar/eigar: Øystein Kristoffersen

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Tilsvar til klage: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på vedtak i utval for areal, plan og miljø (APM) den 15.03.2023.

Vedtaket av 15.03.2023 har følgjande ordlyd:

«APM- 040/23 Vedtak:

Vedtak av 09.06.2022 vert gjort om. Det vert gjeve dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-området i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av einebustad med parkering og utsleppsanlegg på gbnr 439/46 Vågenes indre. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §11-6.

Utvalet har vore på synfaring og etter ei samla vurdering meiner utvalet at fordelane er klart større en ulempe.

Tomten vart frådelt i 1974 og der var gitt byggeløyve i 1991.

På grunn av eigedomen sin storleik og plassering vil den ikkje eigna seg som landbrukseigedom, ein dispensasjon vil såleis gjera at eigedomen kan nyttast.

Landbrukskontoret i Radøy skriv i si vurdering at området er grunt og vil ikkje eigna seg for dyrking.

Utvalget kan heller ikkje sjå at vesentlege omsyn som skal ivaretakast i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett.

Med bakgrunn av dette finn ikkje utvalet at denne saka vil kunne skapa presedens.”

Saka har vore handsama av APM 2 gangar tidlegare.

1. gang handsaming den 08.02.2023 gjaldt utsetting av saka for synfaring:

«Utval for areal, plan og miljø 08.02.2023:

Handsaming:

Heine Fyllingsnes-H bad om vurdering av sin habilitet grunna tidlegare arbeidsforhold til klagar. Utvalet vurderte han samrøystes som habil, og han deltok i handsaming av saka.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett og utvalet ber om synfaring.

APM- 028/23 Vedtak:

Saka vert utsett og utvalet ber om synfaring.»

Areal, plan og miljø (APM) var på synfaring før møtet den 15.03.2023.

2. gang handsaming den 15.03.2023 gjorde om administrasjonen sitt avslag. Det vart gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for einebustad med parkering og utsleppsanlegg.

«Utval for areal, plan og miljø 15.03.2023:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Vedtak av 09.06.2022 vert gjort om. Det vert gjeve dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-området i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av einebustad med parkering og utsleppsanlegg på gbnr 439/46 Vågenes indre. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §11-6.

Utvalet har vore på synfaring og etter ei samla vurdering meiner utvalet at fordelane er klart større en ulempe.

Tomten vart frådelt i 1974 og der var gitt byggeløyve i 1991.

På grunn av eigedomen sin storleik og plassering vil den ikkje eigna seg som landbrukseigedom, ein dispensasjon vil såleis gjera at eigedomen kan nyttast.

Landbrukskontoret i Radøy skriv i si vurdering at området er grunt og vil ikkje eigna seg for dyrking.

Utvalget kan heller ikkje sjå at vesentlege omsyn som skal ivaretakast i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett.

Med bakgrunn av dette finn ikkje utvalet at denne saka vil kunne skapa presedens.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 040/23 Vedtak:

Vedtak av 09.06.2022 vert gjort om. Det vert gjeve dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-området i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av einebustad med parkering og utsleppsanlegg på gbnr 439/46 Vågenes indre. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §11-6.

Utvalet har vore på synfaring og etter ei samla vurdering meiner utvalet at fordelane er klart større en ulempe.

Tomten vart frådelt i 1974 og der var gitt byggeløyve i 1991.

På grunn av eiegen sin storleik og plassering vil den ikkje eigna seg som landbrukseigedom, ein dispensasjon vil såleis gjera at eiegen kan nyttast.

Landbrukskontoret i Radøy skriv i si vurdering at området er grunt og vil ikkje eigna seg for dyrking.

Utvalget kan heller ikkje sjå at vesentlege omsyn som skal ivaretakast i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett.

Med bakgrunn av dette finn ikkje utvalet at denne saka vil kunne skapa presedens.”

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over vedtaket av 15.03.2023.

Kommunen har mottatt tilsvaret til klagen frå tiltakshavar.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtaket av 15.03.2023 er sendt ut den 27.04.2023. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 16.05.2023.

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. Som følge av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestaforvaltar.

Saksutgreiing

Saka anses som kjent for sakens partar, herunder planstatus, dispensasjon, uttalar og kart/foto.

Kommunedirektøren viser til den saksutgreiinga som er gjeve i saksframlegget til APM i møte den 15.03.2023.

Klagegrunnar

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

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

«Statsforvaltaren i Vestland klagar på Alver kommunen sitt vedtak i sak 040/23.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen for tidlegare Radøy kommune. I LNF-formålet skal det takast særleg omsyn til landbruk, natur og friluftsliv. LNF-formålet skal vere bygd, med unntak av naudsynte tiltak for landbruket jf. pbl § 11-7 nr. 5. Eit bustadhus er ikkje i tråd med formålet. Vi viser også til at kommuneplanen skal vere styrande for arealbruken i kommunen jf. pbl § 11-6. Det er sett av areal til bustad i nærleiken, og det er der ein i utgangspunktet kan tillate nye bustader. Vi viser til at kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjon, men ved at endringar vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) d. 242.

Statsforvaltaren vurderer at tiltaket også vil vere negativ for dei konkrete LNF-verdiane i område.

Det er registrert storspove i nærleiken, og i same landskapsrom. Dette er ein fugleart som er klassifisert som sterkt trua, og som er rekna som ein art av særleg stor forvaltningsinteresse. Området her utgjør mosaikk av beitemark, våtmark og lynghei som er optimale habitat for storspove. Arten er observert i hekketida, sist i 2022. Vi vurderer det som svært sannsynleg at den har fast tilhald her. Kommunen har ikkje teke dette med i naturmangfaldvurderinga.

Bustadhuset skal byggast på ein eigedom på om lag 2 daa, og landbruksinteressene kan isolert sett vurderast som små. Vi vil likevel peike på at arealet er registrert som innmarksbeite, og er del av eit

større samanhengande beiteområde. Tiltaket inneber nedbygging av jordbruksareal tilsvarande om lag 15 % av årleg omdisponering av jordbruksareal i Alver kommune dei siste åra. Omsynet til jordvernet er ikkje vurdert av Alver kommune i saksutgreiinga, utover at landbrukskontoret manar til varsemd ved bygging så tett på dyrka mark. Vi saknar ei vurdering av Alver kommune sitt ansvar for jordvernet når kommunen prioriterer nedbygging av jordbruksareal til bustad. Vi meiner at dette er eit tema for kommuneplanen, og at ein handsaming av nedbygging av dyrka mark bør vurderast samla der, slik at ein ikkje får ein bit for bit utbygging på dyrka mark. Vi viser også til vår uttale til saka datert 07.04.22.

Statsforvaltaren finn etter dette å måtte klage på Alver kommune sitt vedtak i møte 15.03.2023, sak 040/23. Statsforvaltaren vurderer at omsyn til naturmangfaldet vert klårt sett til side i denne saka. I tillegg meiner vi at tiltaket kan vere negativt for landbruksomsyn og vil sette kommuneplanen som styringsverktøy til side. Vi finn difor at LNF-formålet vert vesentleg sett til side. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane er større enn ulempene i denne saka.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vidare ber vi om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.»

Tilsvaret frå tiltakshavar er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«I utgangspunktet synes det som om Statsforvalteren ikke har tatt med seg i sine vurderinger de moment som vi har anført overfor Alver kommune.

Vi gjengir derfor her noen av våre moment/synspunkt i saken, som oppsummerer at fordelene er vesentlig større enn ulempene i denne saken:

1. Tomten ble skilt ut i 1974 – i underkant av 2 mål. Plasseringen ligger i en parsell på ca 70 mål - tidligere utmark til hovedgården eiet av Karl Morken. Tomten er godt egnet til bebyggelse, med lett tilkomst til kommunal vei og kommunal vannledning.

2. På grunn av kommunens egen vurdering av etablering av byggefelt i samme område, ble ikke søknad om oppsett av bolig behandlet reelt sett før i 1991. Morken hadde da ventet i svært mange år før denne avgjørelsen ble fattet.

3. Både jordbruksstyret og kommunen var av den oppfatning at det aktuelle området/tomten ikke var egnet for landbruk. Tomten hadde et svært grunt jordsmonn og kuppert med steiner/fjell. Det ble gitt løyve til oppsett av bolig og tillatelse til tilkomst til kommunal vei.

4. Av personlige grunner ble bygging ikke gjennomført innen treårsfristen.

5. Innføring av LNF regelverket ble implementert i lovverket i begynnelsen av 2000 tallet. Ut fra det vi forstår medførte denne innføringen også involvering/vurdering av fylkesmannen/statsforvalteren i forbindelse med dispensasjonssøknad om bygging i LNF området.

6. I naboområdet er det etter tidspunktet gitt dispensasjon for oppsett av to fritidsboliger i LNF område.

a. 430/33: (disp i 2004 med byggeløyve i 2007 (ferdigattest i 2008)

b. 430/39:disp i 2007 med byggeløyve i 2008 (ferdigattest i 2011.)

7. Tomten 430/46 ble overført fra Karl Morken til sin datter Sissel Morken Kristoffersen på midten av 90-tallet. Tomten ble overført fra Sissel Morken Kristoffersen til sin sønn Øystein Morken Kristoffersen i 2021.

8. Både Sissel/Stig (ektemann) og Øystein har hatt langvarige opphold på Vågenes og derigjennom knyttet band til området og regionen. Øystein ønsker nå å bygge enebolig på tomten med det formål å legge forholdene til rette for flytting til regionen for han og hans familie.

9. Statsforvalteren anmerker at det er uheldig å gi dispensasjon for bygging av bustad på dyrka mark. Det må presiseres at tomten ikke har dyrket mark, noe som er presisert av kartdatabasen til NIBIO. Deler av tomten ligger innen definisjonen av «annet område» og hoveddelen er definert som innmarksbeite etter ny definisjon. (tidligere utmarksdefinisjon). Dersom tomten blir inngjerdet vil ikke arealet heller være tilgjengelig som beiteområde og over tid bli definert som <<annet område» og ikke innmarksbeite (jfr. samtale med NIBIO).

10. Det foreligger ingen klager fra naboene. Vi har hatt egen gjennomgang med hver av naboene, som presiserer at de ønsker nyetablering i området som velkomment. Lukt og støy fra landbruket må påregnes tidvis (våren), men dette må selvsagt aksepteres all den tid en velger å bosette seg i et landbruksområde. Om nødvendig kan det etableres en klausul i skjøtet vedr. aksept av slike forhold (jfr. samtale med Kartverket)

11. Morten Christensen driver gardsbruk i nabo området til tomten. Han har presisert at det lille beiteområdet denne tomten representerer, ikke betyr noe som helst for hans gardsdrift. Han disponerer samlet ca 300 mål. Han vil, om ønskelig gjerde inn vår tomt, der hans beitedyr da ikke vil få tilgang til området.

12. Det planlegges å bruke lokale leverandører til prosjektet, noe som vil medføre lokal etterspørsel og verdiskaping for næringslivet i regionen.

13. Vår oppfatning er at hensynet til LNF formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, der etablering av enebolig på utskilt tomt ikke vil være til skade for landbruket – heller ikke natur og friluftsinnteresser.

14. Etablering av enebolig på tomten med planlagt tilflytting vil samlet sett resultere i at fordelene med slik etablering vil være vesentlig større enn ulempene. Tomten vil alternativt legges brakk også utilgjengelig for beiteformål. En etablering vil være i tråd med kommunen sine egne Ønsker/plan om økt tilflytting og tilrettelegging for næringsvirksomhet.

15. Det er gitt dispensasjon for flere fritidseiendommer etter innføring av LNF regelverket. Vår søknad er tilknyttet enebolig og ikke fritidseiendom. Vi mener det er et moment i likebehandlingen, selv om vi har forståelse for at hver søknad skal behandles særskilt på fritt grunnlag.

16. Det er nå gått 49 år siden prosessen startet. Med utgangspunkt i historien og ønske om etablering i området, synes vi nå det er rimelig at det blir gitt dispensasjon slik at prosessen med bygging av enebolig på tomten kan iverksettes.

Oppsummering av fordelene

Tomten er for lengst utskilt, der det vil være positivt å ta den i bruk

- Tomten kommer ikke i konflikt med 100 metersbelte mot sjø
- Tomten kommer ikke i konflikt med landbruksinteresser
- Tomten grenser til kommunal vei
- Kommunen har selv vurdert tomtefraskilling og byggefelt i området
- Det ligger kommunalt vann til grensen
- Det har tidligere vært gitt byggeløyve for oppføring av bolig på tomten
- Økt verdiskaping i regionen/etablering i kommunen
- Dispensasjon vil ikke svekke hovedhensynet bak arealformålet LNF

Ulempene i denne saken synes å være helt marginale

Vi håper at Alver kommune sitt vedtak datert 15. mars 2023 i sak APM-040/23 blir stående, slik at søknad om byggeløyve i neste runde kan behandles.»

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

VURDERING

Kommunedirektøren viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og til vurderinga gjeve i saksframlegg til APM møte den 15.03.2023 og legg denne til grunn.

Vurdering i klageomgangen

Det er ikkje noko nytt i saka. Klagen frå Statsforvaltaren bygger opp under kommunedirektøren sitt avslag. Kommunedirektøren er einig med Statsforvaltaren om at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er tilstades. Dispensasjon kan difor ikkje gis.

Subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon er stetta.

Dispensasjonen sin presedensverknad (like saker skal handsamast likt) gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at klagen frå Statsforvaltaren i Vestland skal takast til følgje og vedtaket gjerast om til eit avslag. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen 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 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 undertekna 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 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:

07.08.2023	Kommentarer til klage på vedtak for gbnr 43046 Vågenes indre.pdf	1971762
16.05.2023	Klage på vedtak - gbnr 430/46 Vågenes indre - oppføring av einebustad - dispensasjon	1929506
16.03.2023	Klage på avslag på søknad om oppføring av einebustad - 430/46 Vågenes indre	1869232
31.10.2022	Klage på vedtak - dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 430/46 Vågenes indre	1826102
31.05.2022	Vurdering av dispensasjon for tomt - gbnr 430/46 Vågenes Indre	1747596
31.05.2022	Kart 180522	1747597
31.05.2022	Møteboka 210874	1747598
31.05.2022	Møteboka 040691	1747599
31.05.2022	Målebrev 300692	1747600
09.05.2022	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av ny einebustad - gbnr 430/46 Vågenes indre	1736008
14.06.2022	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 430/46 Vågenes indre	1726496
08.04.2022	Uttale -gbnr 430/46 Vågenes indre - oppføring av einebustad - dispensasjon	1721878
22.03.2022	Søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig - gbnr 430/46 Vågenes indre	1712123
22.03.2022	SØKNAD OM DISPENSASJON	1712124
22.03.2022	Nabovarsel-20220307-1443	1712125
22.03.2022	Kvittering-for-nabovarsel-20220307-1443	1712126
22.03.2022	Fasader	1712127
22.03.2022	Plan	1712128
22.03.2022	Terrengprofiler	1712129
22.03.2022	Kart	1712130
22.03.2022	fotomontasje Ø. Kristoffersen	1712131