

Arkiv: <arkivID><jplID>
GBNR-123/20, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 20.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
140/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

Klage på avslag på søknad om etablering av parkeringsplass - gbnr 123/20 Risa

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/7524 vert ikkje teken til følgje.

Vedtaket av 05.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå arealføremål, for oppføring av parkeringsplass vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om rammeløyve til oppføring av parkeringsplass vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1 jf. §11-6.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 08.11.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Klagen frå tiltakshaver i sak 22/7524 vert teken til følgje.

- Med heimel i fvl § 33 andre ledd vert vedtak av 05.07.2023 oppheva.
- Det gis rammeløyve for opparbeiding av parkeringsplass i samsvar med innsendt søknad, jf. pbl § 21-4.
- Det gis dispensasjon frå arealformålet bustad for opparbeiding av parkeringsplass til bruk for fritidsbustad, jf. pbl § 19-2.
- Dispensasjon blir gitt på vilkår om at gjeldende vegmyndigheter gir dispensasjon frå avstandskrav i veglova før det vert søkt om løyve til igangsetting av tiltaket.

Grunngjeving:

Utval for areal, plan og miljø finn at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og gir dispensasjon frå arealformålet bustad.

Omsyna bak arealformålet bustad er å legge til rette for bustadbygging. Grunneigar kunne ha opparbeida parkeringsplass for eigen bruk utan dispensasjon frå arealformålet. Alver kommune v/Samferdsel, veg-, vatn- avløp-forvaltning har samtykka til plasseringa.

Utvalet kan ikkje sjå at det er stor skilnad på om parkeringsplassen vert brukt av bustaden eller av ein fritidsbustad. Bruk til fritidsbustad genererer i tillegg mindre trafikk enn bruken av ein bustad. Dette er positivt for søknaden. Arealet er også satt av til byggeområde.

Omsyna bak arealformålet blir dermed ikkje vesentlig tilsidesatt viss det blir gitt dispensasjon. Vidare er det ein fordel at tiltaket legg opp til parkering som ikkje tek sikt eller legg opp til trafikkfarlege situasjonar, då alternativet er å stå parkert langs Risøyvegen. Utvalet kan ikkje sjå at det er ei god løysing. Det er heller ikkje satt av anna areal for parkering i området i overordna plan.

Basert på dette er det utvalet si vurdering at fordelane med å gi dispensasjon er etter ei samla vurdering klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 140/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshaver i sak 22/7524 vert teken til følgje.

- Med heimel i fvl § 33 andre ledd vert vedtak av 05.07.2023 oppheva.
- Det gis rammeløyve for opparbeiding av parkeringsplass i samsvar med innsendt søknad, jf. pbl § 21-4.
- Det gis dispensasjon frå arealformålet bustad for opparbeiding av parkeringsplass til bruk for fritidsbustad, jf. pbl § 19-2.
- Dispensasjon blir gitt på vilkår om at gjeldende vegmyndigheter gir dispensasjon frå avstandskrav i veglova før det vert søkt om løyve til igangsetting av tiltaket.

Grunngjeving:

Utval for areal, plan og miljø finn at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og gir dispensasjon frå arealformålet bustad.

Omsyna bak arealformålet bustad er å legge til rette for bustadbygging. Grunneigar kunne ha opparbeida parkeringsplass for eigen bruk utan dispensasjon frå arealformålet. Alver kommune v/Samferdsel, veg-, vatn- avløp-forvaltning har samtykka til plasseringa.

Utvalet kan ikkje sjå at det er stor skilnad på om parkeringsplassen vert brukt av bustaden eller av ein fritidsbustad. Bruk til fritidsbustad genererer i tillegg mindre trafikk enn bruken av ein bustad. Dette er positivt for søknaden. Arealet er også satt av til byggeområde.

Omsyna bak arealformålet blir dermed ikkje vesentlig tilsidesatt viss det blir gitt dispensasjon. Vidare er det ein fordel at tiltaket legg opp til parkering som ikkje tek sikt eller legg opp til trafikkfarlege situasjonar, då alternativet er å stå parkert langs Risøyvegen. Utvalet kan ikkje sjå at det er ei god løysing. Det er heller ikkje satt av anna areal for parkering i området i overordna plan.

Basert på dette er det utvalet si vurdering at fordelane med å gi dispensasjon er etter ei samla vurdering klart større enn ulempene

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 671/23

Tiltak: Eablering av parkeringsplass

Søknadstype: Dispensasjon og rammesøknad

Eigedom: 123/20

Adresse: Risasjøvegen 336, 5955 Lindås

Tiltakshavar: Øystein Johannesen

Klagar: Adv. Marianne Sandvik på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak om avslag på dispensasjon og rammesøknad for etablering av parkeringsplass på gbnr. 123/20 med bygd areal (BYA) på 80 m². Tiltakshaver har hytte i området på gbnr 123/21, utan åtkomst med bil eller nåverande parkeringsplass. Det er gjort avtale om kjøp av grunn frå grunneigar på gbnr 123/20.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak ble sendt ut den 05.07.2023. Klagen er mottatt innen den 11.07.2023 og supplert den 07.09.2023. Klagen er rettidig.

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.

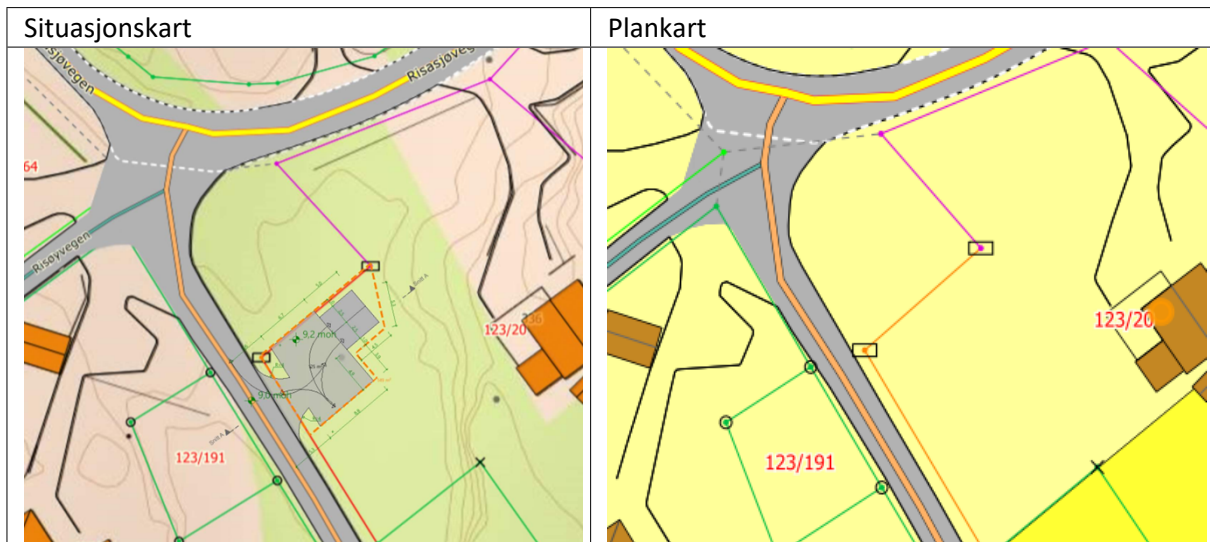
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål bustader.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

3.2 Omsyna bak arealformålet bustad blir ikkje vesentleg sett til side

Arealformålet bustad er satt i kommunedelplanen for at eigedomen skal kunne bebyggast med bustad og tilhøyrande tiltak.

I vedtak datert 05.07.2023 skriv kommunen følgjande:

«Kommunen vurderer at omsynet bak arealføremålet blir satt vesentleg til side i denne saka.»

Vi kan ikkje sjå at kommunen har grunngjeve kvifor formålet blir vesentleg sett til side. Vilkåret er ein absolutt føresetnad for dispensasjon og det er ikkje tilstrekkeleg at kommunen viser til at etablering av parkeringsplass til fritidsbustad er i strid med gjeldande arealformål.

Opparbeiding av parkeringsplass internt på ein bebygd bustadeigedom og til eigen bruk er i samsvar med gjeldande arealformål. Viss grunneigar hadde søkt om samtykke til plassering etter veglova §§ 30, jf. 29, kunne han ha opparbeida parkeringsplassen utan søknad etter pbl kapittel 20, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav f) nr. 10.

Vi kan ikkje sjå at det er stor skilnad på bruk til bustad og bruk til fritidsbustad. Bruk til fritidsbustad generer i tillegg mindre trafikk enn bruk til bustad og er såleis positivt for søknaden.

Vidare er arealet satt av til byggeområde. Bruk av arealet til utbygging er dermed pårekeleg så lenge det er gitt samtykke til plassering etter veglova.

På vegne av tiltakshavar gjer vi gjeldande at arealformålet bustad ikkje blir vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

3.3 Fordelane er klart større enn ulempene

Vidare gjer vi gjeldande at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Kommunen viser i si grunngjeving til at dei har særleg lagt vekt på at vedteken arealplan i utgangspunktet skal følgjast.

Vi kan ikkje sjå kva relevans dette har for grunngjeving av avslag. Hovudregelen er at arealplan skal følgjast, men i dette tilfellet er det søkt om dispensasjon frå arealplanen.

Vidare skriv kommunen at dei er kjent med at det er fleire fritidsbustadar i området som har ønske om- og behov for parkering. Og at det dermed vil vere uheldig å opprette fleire einskilde parkeringer som er i strid med gjeldande KDP, framfor å søke om ei felles løysing.

Vi kan ikkje sjå at dette er ei ulempe som tilsier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

For det første har ikkje kommunen satt av areal rekna for parkering i området. Ein felles søknad vil dermed krevje same dispensasjonar som no er omsøkt.

For det andre krev ei felles løysing privatrettslege avklaringer som ikkje ligg føre. Slikt areal er dermed ikkje tilgjengeleg.

Kommunen kan heller ikkje vektlegge faren for presedens i vurderinga etter § 19-2 andre ledd. Vi viser til Sivilombodet si handsaming av sak 2022/1042 der det vart lagt til grunn at det ikkje er relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen som er til handsaming kan påverke framtidige dispensasjonsvurderingar.

Fordelen med å gi dispensasjon er at eigedomen med gbnr. 123/21 får sikra ein framtidig parkeringsplass til eigedomen. Per i dag har ikkje denne eigedomen ein fast parkeringsplass då grunneigar vert nekta å stå parkert ved kaien på Risasjøen. Alternativet til tiltakshavar er å parkere langs Risøyvegen. Vi kan ikkje sjå at dette er ei god løysing.

Vidare er avkøyringa og parkeringsplassen prosjektert slik at ein kan snu inne på parkeringsplassen utan å måtte rygge ut i den kommunale veggen og i samsvar med «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg».

Det er også søkt om plassering på eit lågare nivå enn det arealet som naturleg høyrer til bustad, parkering og hage på eigedomen, sjå bilete under:



Eigedomen er også stor og omsøkt tiltak vil ikkje få negative konsekvensar for utnytting av resten av eigedomen.

På andre sida av Risasjøvegen, på gbnr. 123/191 vart det for få år sidan etablert ein tilsvarende parkeringsplass, som vist på bilete under:

Vi kan ikkje sjå grunnlag for å handsame det omsøkte tiltaket annleis enn søknad om å opparbeide parkeringsplass på bnr. 191. Dei same omsyna gjer seg gjeldande. Og ettersom vilkåra for dispensasjon er oppfylt, har løyve til oppføring av parkering på bnr. 191 skapt presedens for omsøkt tiltak. Når det gjeld presedensverknad så er det eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, og at ulik handsaming av like saker kan føre til at eit vedtak er ugyldig så lenge handsaminga har vore usakleg. For at ulik handsaming skal vere usakleg, er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker både faktisk og rettsleg. Vi viser i den samanheng til Sivilombodet si årsmelding for 2002 på side 321 der følgjande blir uttalt:

«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker i både faktisk og rettslig henseende.»

Avslutningsvis viser vi også til at tidlegare innsendte kart av tiltakshaver viser at tiltaket ikkje kjem i konflikt med eksisterande septiktank og leidningsnett på eigedomen.

Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vilkår for dispensasjon er dermed oppfylt.

Det vert vist til klagen 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:

Vurdering av omsynet

Dispensasjon frå kommuneplanar/arealføremål riser særlege spørsmål. Den klare hovudregelen er at kommuneplanens arealføremål skal følgast inntil dei opphevast eller endrast. Kommuneplanen blir til gjennom ein omfattande beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalde organ, kommunestyret. Det skal derfor ikkje være en kurant sak å fråvike arealføremål i KPA. Omsynet til demokrati, offentlegheit og helhetlig arealbruk gjer det viktig at endringar i arealbruk skjer i samsvar med reglane om arealplanlegging og ikkje ved enkeltdispensasjonar.

Omsynet bak arealføremålet bustad er å avsetta areal for bustader og andre tiltak som direkte skal tena bustaden. Slike tiltak kan vera parkeringsplass for bustaden, garasje, bodar og andre innretningar som har direkte samanheng med bustaden.

I denne saka søkast det rammeløyve til å oppretta parkeringsplass som skal tena ein fritidseigedom som ligg i LNF område, og som dermed ikkje tenar bustaden på eigedommen gbnr. 123/20.

Etablering av parkeringsplass som skal tena ein fritidseigedom i LNF område, samsvarar ikkje med arealføremålet bustad. Det er kommunen sin vurdering at det å

etablere eit frittstående parkeringsareal for ein fritidsbustad ikkje kan være i tråd med omsynet bak arealføremålet.

Kommunen vurderer at omsynet bak arealføremålet blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at vedtatt arealplan i utgangspunktet skal følgast. Det å gi enkeltdispensasjonar til tiltak som er i strid med arealføremålet vil uthula hensikta med arealføremålet.

I dette tilfellet er også administrasjonen kjent med at det er fleire fritidsbustadar i området som har ønske om- og behov for parkering. Det vil være uheldig å oppretta fleire einskilde parkeringar - med fleire avkøyringar - som er i strid med KPA sitt arealføremål, framfor å søka ein felles løysning for parkering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål bustad ikkje er oppfylt.

Vurdering i klageomgangen

Klagar meiner at omsyna bak arealføremålet bustad ikkje blir sett vesentleg til side, blant anna på grunn av at det ikkje er stor skilnad på bruk til bustad og bruk til fritidsbustad. Klagar meiner også at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene når kommunen ikkje har sett av areal for parkering til fritidsbustadene. Ein felles søknad vil same dispensasjonar som no er omsøkt. Klagar mener også at kommunen ikkje kan vektleggje faren for presedens i vurderinga. Fordelen med å gje dispensasjon er at gbnr 123/21 blir sikra framtidig parkeringsplass.

Kommunedirektørens vurdering i klageomgangen er at tiltaket ikkje fører til at arealføremålet blir

sett vesentleg til side, men at fordelane likevel ikkje er klart større enn ulempene. Eigedomar sett av til arealføremål bustader er ikkje meint for parkeringsplassar og utkøyrslar som skal tene andre behov enn bustaden på eigedomen. Ein bør vurdere ein meir gjennomtenkt løysning, både i førehald til trafikkbiletet og at det er fleire fritidsbustadar med same behov.

Presedensverknaden tener tilfella der godkjenning av nye tiltak ikkje bruker opp noko som finnes i ein avgrensa mengde. At det skal nyttast areal avsett til bustader for å etablere parkeringsplassar utan tilknytning til eigedommen er derimot tiltak som gradvis omdisponerer eit begrenset areal som er meint til noko anna. Kvar søknad har av den grunn ikkje nøyaktig same faktum. Første gang det ble søkt om parkeringsplass og avkøyrsel ble det gjort eit spesifikt unntak på bakgrunn av daverande situasjon. Andre gangen det søkjast om å omdisponere enda eit bustadområde og etablere enda ein avkøyrsel i nærleiken av det førre, vil fordelane vere klart mindre. Dei faktiske omstenda har utan tvil endra seg, og kommunen veljar å sette grense for kor mange parkeringar i strid med arealføremålet det skal tillatast.

Konklusjon

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.

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 vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestsatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestsatsforvaltar 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:

08.09.2023	Klage på vedtak om etablering av parkeringsplass - gbnr 123/20 Risa	1988026
08.09.2023	epost - Klage på vedtak i sak med dykkar referanse 22/7524 - 23/50130 - gbnr. 123/20	1988025
12.07.2023	Klage på avslag til søknad om etablering av parkeringsplass - ber om utsatt frist - gbnr 123/20 Risa	1965125
06.07.2023	Avslag på søknad om rammeløyve for etablering av parkeringsplass - gbnr 123/20 Risa	1951937
25.05.2023	Svar på førespurnad vedkommande etablert avkjørsle og parkeringsplass - gbnr 123/20 Risa	1931642
17.10.2022	Søknad om rammeløyve - gbnr 123/20 Risa	1819569
12.04.2023	Tilleggsdokumentasjon til saka - Gbnr 123/20 Risa	1909761
12.04.2023	Sitplan og snitt	1909762
12.04.2023	Situasjonsplan	1909763
12.04.2023	Tillegg til byggesøknad	1909764
17.10.2022	Nabovarsel	1819572
17.10.2022	Kvittering for nabovasel	1819571
17.10.2022	Svar på nabovarsel	1819573
17.10.2022	Situasjonsplan	1819574
17.10.2022	TegningNyttSnitt_A10-2 Sitplan og snitt.pdf	1819575
04.07.2023	Uttale parkering på Risasjøen - gbnr 123/20 Risa	1961965