



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 19.01.2022
Møtestad: Teams
Møtetid: 09:00 - 18:00

Eventuelle forfall må meldast til <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/politikk/melde-forfall-til-politiske-mote/>

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Orientering:

Kl. 09:00 Orientering/status kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen v/Statens vegvesen.

Sakliste

Saknr	Tittel
001/22	Godkjenning av innkalling og sakliste
002/22	Godkjenning av møteprotokoll – 08.12.2021
003/22	Delegerte saker
004/22	Dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for etablering av parkeringsplass - gbnr 323/204 Frekhaug
005/22	Klageavgjerd - Statsforvaltaren i Vestland opphevar kommunen sitt vedtak i sak 20/13 av 23.06.2021 grunna manglande grunngrjeving - gbnr 137/253 Alver
006/22	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 121/1 Knarvik
007/22	Klage på vedtak om dispensasjon og vedtak om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska
008/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for riving og oppføring av einebustad - gbnr 348/49 Skurtveit
009/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og oppretting av ny grunneigedom - gbnr 349/11 Io
010/22	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg - gbnr 124/29 Kjeilegavlen
011/22	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting
012/22	Meldingar og orienteringar til APM - 19.01.2022

10. januar 2022

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 10.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
001/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 10.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
002/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 08.12.2021
Møtestad: Helsehuset, møterom Nordhordland
Møtetid: 09:00 - 12:05

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Jogeir Romarheim	KRF	Nestleiar
Jon Vidar Sakseide	KRF	Medlem
Anne Grete Eide	AP	Utvalsleiar
Kenneth Taule Murberg	H	Medlem
Ingrid Fjeldsbø	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	H	Medlem
Ståle Hopland	UAVH	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Vigdis Villanger	SP	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Astrid Aarhus Byrknes (sak 182/21)	KRF	
Leif Gunnar Taule	SP	Vigdis Villanger

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Are Frøysland Grande-avdelingsleiar Plan og byggesak, Eirik Berntsen-avdelingsleiar Miljø og tilsyn, Hogne Haugsdal-kommunalsjef Samfunnsutvikling, Kristin Nåmdal-leiar Plan og analyse, Lennart Falkenberg-Arell-rådgjevar Planforvaltning, Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar Plan og analyse, Merethe Tvedt-rådgjevar Planforvaltning, Mikkell Bengtsson-rådgjevar Landbruk, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Tone Margrethe Furustøl-rådgjevar Miljø og tilsyn, Trude Langedal-rådgjevar Plan og analyse, Nora Gjerde-politisk sekretariat.

Sakliste

Saknr	Tittel
166/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
167/21	Godkjenning av møteprotokoll
168/21	Delegerte saker
169/21	Referatsaker
170/21	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 58/151 Lygre indre
171/21	Ny forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort i Alver kommune.
172/21	Områdeplan for Ostereidet PlanID 1263-201802, 2.gongs handsaming
173/21	1 gongs handsaming - Offentleg ettersyn & høyring - Områdereguleringsplan for Langelandskogen
174/21	Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m.fl. - PlanID 1263-201904 - Offentleg ettersyn 1. gongshandsaming
175/21	Byggesak GBNR 108/161 Lindås - Søknad om dispensasjon frå kommuneplan
176/21	Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til bustad- gbnr 443/81 Toska
177/21	Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan og kommunedelplan for bruksendring av fritidsbustad til bustad med tilhøyrande anlegg - gbnr 1/61 Flatøy
178/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av kai og flytebyggje - gbnr 58/129 Lygren indre
179/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av 100m2 frå gbnr 110/5 til gbnr 110/30 - gbnr 110/5 Syslak
180/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 33/13 Jordal
181/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 351/13 Landsvik
182/21	Klage på avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom til bustad 2 - gbnr 195/235 Leiknes
183/21	Klage på del av vedtak om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg samt oppføring av våningshus, garasje med kårbudel og sauehus - gbnr 99/4 Våge
184/21	Meldingar og orienteringar til APM - 08.12.2021

166/21: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Endring rekkefølge saksliste: 166, 167, 168, 169, 184, 182, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 183/21

Ellers ingen merknader, samrøystes

APM- 166/21 Vedtak:

Innkalling og saksliste vert godkjent.

167/21: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Møteprotokoll frå møte - 10.11.2021 vert godkjent, samrøystes.

APM- 167/21 Vedtak:

Møteprotokoll frå møte - 10.11.2021 vert godkjent.

168/21: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 168/21 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

169/21: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 169/21 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

**170/21: Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 58/151
Lygre indre**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke til følge og vedtak i sak 21/2160 med saknr. 131/21, datert 01.09.2021, vert gjort om. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad – gbnr 58/151 Lygre indre.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 10.11.2021:

Behandling:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Saka blir utsatt til neste møte. APM-utvalet ber administrasjonen om at det blir tatt dronefoto av eigedomen, både frå land og frå sjø innover mot land. Evt må utvalet på fysisk synfaring i båt, slik at me får eit godt grunnlag for å behandle klagen frå Statsforvaltar.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 162/21 Vedtak:

Saka blir utsatt til neste møte. APM-utvalet ber administrasjonen om at det blir tatt dronefoto av eigedomen, både frå land og frå sjø innover mot land. Evt må utvalet på fysisk synfaring i båt, slik at me får eit godt grunnlag for å behandle klagen frå Statsforvaltar.

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Synfaring via drone-filming v/Eirik Berntsen-leiar Miljø og tilsyn

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

APM-utvalet har hatt synfaring via dronefilm i dag. Filmen viser korleis hytta vil plasserast i terrenget og korleis det vil sjå ut frå farleia. APM-utvalet har hatt ei god gjennomgang i tidlegare vedtak og har utsatt klagesaka frå Statsforvaltar for å gjere ei ny grundig vurdering med synfaring. Utvalet kan ikkje sjå at Statsforvaltar har kome med nye opplysningar som skulle tilseia at utvalet gjer om vedtaket. Vedtak gjort 01.09.2021 i APM- sak- 131/21 vert oppretthalde.

Vedtak: Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/20160, datert 17.06.2021, vert gjort om. Med heimel i pbl § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-

føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, og forbodet mot tiltak i strandsona. Grunngeving: APM har vurdert alle sider av saka og ser at Statsforvaltar har ei anna tilnærming når det gjeld mellom anna 3D animasjon med tomten på toppen av høgda. Animasjonen er totalt misvisande når ein ser på dei faktiske forhold på staden med bilete som er teke frå området. Tiltaket ligg i område der det ligg fleire hytter nærare strandsona, samt einebustader i omtrent same høgda. APM meiner på bakgrunn av dei faktiske forhold, at tiltaket ikkje er til hinder for ålmenta sine interesser, spesiell ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn eller verneinteresser. Tvert om vil det vera betre tilkomst for ålmenta i form av grusa veg og sti, sett med omsynet gjeldande helse, miljø og sikkerheit, og såleis vil ikkje heller omsyna som ligg bak føresegna det skal dispenserast frå verte vesentleg tilsidesett.

Oppsummert: Det er i tidlegare søknad godkjendt fritidsbustad på eigedomen. Eigedomen er fråskildt for å nyttast til fritidseigedom. Området har ikkje landskapsverdi. Tiltaket vil ikkje ha innverknad på strandsona, då området foran allereie er bebygd med fritidsbustader og einebustader. Utforming og plassering av tiltaket er gjort for ikkje å påverka landskapet negativt og høgdedraget framfor hytta vil få lettare tilkomst og fjernverknad av bygget vert redusert. Det er ikkje mogelig å nytta området til friområde i dag utan å klatre opp bratte skråningar eller gå igjennom tjukt kratt. Framkommeligheten vil verte betydeleg forbetra for ålmenta i form av grusa veg og sti. Kommunen ved Plan og Analyse er positiv til tiltaket. Naboar har ingen merknader. Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 170/21 Vedtak:

APM-utvalet har hatt synfaring via dronefilm i dag. Filmen viser korleis hytta vil plasserast i terreng og korleis det vil sjå ut frå farleia. APM- tvalet har hatt ei god gjennomgang i tidlegare vedtak og har utsatt klagesaka frå Statsforvaltar for å gjere ei ny grundig vurdering med synfaring.

Utvalet kan ikkje sjå at Statsforvaltar har kome med nye opplysningar som skulle tilseia at utvalet gjer om vedtaket. Vedtak gjort 01.09.2021 i APM- sak- 131/21 vert oppretthalde.

Vedtak: Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/20160, datert 17.06.2021, vert gjort om. Med heimel i pbl § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, og forbodet mot tiltak i strandsona. Grunngeving: APM har vurdert alle sider av saka og ser at Statsforvaltar har ei anna tilnærming når det gjeld mellom anna 3D animasjon med tomten på toppen av høgda. Animasjonen er totalt misvisande når ein ser på dei faktiske forhold på staden med bilete som er teke frå området. Tiltaket ligg i område der det ligg fleire hytter nærare strandsona, samt einebustader i omtrent same høgda. APM meiner på

bakgrunn av dei faktiske forhold, at tiltaket ikkje er til hinder for ålmenta sine interesser, spesiell ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn eller verneinteresser. Tvert om vil det vera betre tilkomst for ålmenta i form av grusa veg og sti, sett med omsynet gjeldande helse, miljø og sikkerheit, og såleis vil ikkje heller omsyna som ligg bak føresegna det skal dispenserst frå verte vesentleg tilsidesett.

Oppsummert: Det er i tidlegare søknad godkjend fritidsbustad på eigedomen. Eigedomen er fråskildt for å nyttast til fritidseigedom. Området har ikkje landskapsverdi. Tiltaket vil ikkje ha innverknad på strandsona, då området foran allereie er bebygd med fritidsbustader og einebustader. Utforming og plassering av tiltaket er gjort for ikkje å påverka landskapet negativt og høgdedraget framfor hytta vil få lettare tilkomst og fjernverknad av bygget vert redusert. Det er ikkje mogelig å nytta området til friområde i dag utan å klatre opp bratte skråningar eller gå igjennom tjukt kratt. Framkommeligheten vil verte betydeleg forbetra for ålmenta i form av grusa veg og sti. Kommunen ved Plan og Analyse er positiv til tiltaket. Naboar har ingen merknader. Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

171/21: Ny forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort i Alver kommune.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til ny forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort i Alver kommune vert lagt ut på høyring slik den ligg føre.

Høyringsfrist vert sett til 15.januar 2022.

Forskrifta har heimel i Forskrift om forvaltning av hjortevilt §§ 5 og 6.

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 171/21 Vedtak:

Framlegg til ny forskrift om jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort i Alver kommune vert lagt ut på høyring slik den ligg føre.

Høyringsfrist vert sett til 15.januar 2022.

Forskrifta har heimel i Forskrift om forvaltning av hjortevilt §§ 5 og 6.

172/21: Områdeplan for Ostereidet PlanID 1263-201802, 2.gongs handsaming

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alver kommunestyre godkjenner Områdeplan for Ostereidet med planID 1263-201802. Gjeldande plandokument er føresegn og plankart datert hhv 08.07.2021 og 05.07.2021.

Vedtaket har heimel etter plan- og bygningslova § 12-12.

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 172/21 Vedtak:

Innstilling i APM - 08.12.2021:

Alver kommunestyre godkjenner Områdeplan for Ostereidet med planID 1263-201802. Gjeldande plandokument er føresegn og plankart datert hhv 08.07.2021 og 05.07.2021.

Vedtaket har heimel etter plan- og bygningslova § 12-12.

173/21: 1 gongs handsaming - Offentleg ettersyn & høyring - Områdereguleringsplan for Langelandskogen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til områdereguleringsplan ut til offentleg ettersyn: Langelandskogen. PlanID 125620170004, vist på plankart sist datert 15.11.2021 , med tilhøyrande føresegner datert 15.10.2021».

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Kristin Nåmdal-leiar Plan og analyse og Torunn Åsheim-Multiconsult orienterte og svarte på spørsmål frå utvalet.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Utval for areal, plan og miljø legg reguleringsplanen for Langelandskogen ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-11 på vilkår av at punkt 4.1.2 i føresegnene knytt til område for offentleg eller privat tenesteyting (BOP 1) vert endra til følgjande ordlyd:

4.1.2 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)

a. Innanfor området BOP1 vert det tillate utbygging av fleirbrukshall, forsamlingslokale (t.d. kyrkje, kulturhus), omsorgsbustader og andre føremål som er publikumsretta. Det skal ikkje byggjast skule eller barnehage i dette området. I BOP 2 kan det byggjast barnehage, forsamlingslokale (t.d. kyrkje, kulturhus, omsorgsbustader).

Framlegget fekk 2 røyster og fall (Sveinung Toft-V, Ståle Hopland-Uavh)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 7 røyster (Heine Fyllingsnes-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Kenneth Murberg-H, Leif Taule-Sp, Anne Grete Eide-Ap, Jon Vidar Sakseide-Krf, Jogeir Romarheim-Krf)

APM- 173/21 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til områdereguleringsplan ut til offentleg ettersyn: Langelandskogen. PlanID 125620170004, vist på plankart sist datert 15.11.2021 , med tilhøyrande føresegner datert 15.10.2021».

174/21: Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m.fl. - PlanID 1263-201904 - Offentleg ettersyn 1. gongshandsaming

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken gbnr. 188, bnr. 701 mfl. Planid. 1263 201904, vist på plankart sist datert 22.11.21, med tilhøyrande føresegn datert 25.11.21.

Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming skal:

Parkeringsarealet takast ut av arealutrekninga, og %BRA redigerast etter dette. Det må også tas inn ei føresegn om at parkeringsareal under bakken ikkje skal reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.

Føresegn som sikrar at 3 parkeringsplassar blir merka gjesteparkeringar til planområdet

Nokre mindre justeringar knytt til rekkefølgekrav i reguleringsføresegnene, som sikrar vidareføring av områdeplanen sine rekkefølgekrav».

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 174/21 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg

ettersyn:

Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken gbnr. 188, bnr. 701 mfl. Planid. 1263 201904, vist på plankart sist datert 22.11.21, med tilhøyrande føresegnar datert 25.11.21.

Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming skal:
Parkeringsarealet takast ut av arealutrekninga, og %BRA redigerast etter dette. Det må også tas inn ei føresegn om at parkeringsareal under bakken ikkje skal reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.

Føresegn som sikrar at 3 parkeringsplassar blir merka gjesteparkeringar til planområdet

Nokre mindre justeringar knytt til rekkefølgekrav i reguleringsføresegnene, som sikrar vidareføring av områdeplanen sine rekkefølgekrav».

175/21: Byggesak GBNR 108/161 Lindås - Søknad om dispensasjon frå kommuneplan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå krav om områdeplan for utbygging av område B 1 i Lindås.

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Saka blir utsatt til neste møte. APM ber om fysisk synfaring.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 175/21 Vedtak:

Saka blir utsatt til neste møte. APM ber om fysisk synfaring.

176/21: Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til bustad- gbnr 443/81 Toska

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-9 for bruksendring av eksisterande fritidsbustad til bustad på eigedomen gbnr 443/81.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Søknaden om løyve til bruksendring etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. 20-3, vert behandla i eige vedtak når avkøyringsløyve frå kommunal veg ligg føre.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 176/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-9 for bruksendring av eksisterande fritidsbustad til bustad på eigedomen gbnr 443/81.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Søknaden om løyve til bruksendring etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. 20-3, vert behandla i eige vedtak når avkøyringsløyve frå kommunal veg ligg føre.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

177/21: Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan og kommunedelplan for bruksendring av fritidsbustad til bustad med tilhøyrande anlegg - gbnr 1/61 Flatøy

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kravet om områderegulering i kommunedelplanen for Meland si føresegn 1.2 for bruksendring, etablering av tilbygg og påbygg, carport og anneks på gbnr 1/61 slik det er søkt om.

Søknaden om dispensasjon frå kommunedelplanen sitt krav om at bilar skal kunne snu på eigen eller felles grunn utanfor veg vert avslått.

Det vert vidare gitt dispensasjon frå § 3 i reguleringsplanen for Flatøy sør/aust når det gjeld etasjetal for ny bustad med 3 etasjar slik det er søkt om.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Tiltaket kan ikkje setjast i gang før det er gitt løyve etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 177/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kravet om områderegulering i kommunedelplanen for Meland si føresegn 1.2 for bruksendring, etablering av tilbygg og påbygg, carport og anneks på gbnr 1/61 slik det er søkt om.

Søknaden om dispensasjon frå kommunedelplanen sitt krav om at bilar skal kunne snu på eigen eller felles grunn utanfor veg vert avslått.

Det vert vidare gitt dispensasjon frå § 3 i reguleringsplanen for Flatøy sør/aust når det gjeld etasjetal for ny bustad med 3 etasjar slik det er søkt om.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Tiltaket kan ikkje setjast i gang før det er gitt løyve etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også

dispensasjonsløyvet.

178/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av kai og flytebryggje - gbnr 58/129 Lygren indre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/2729 med saknr. 21/61089, datert 01.10.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Klagen vert teke til følge og delegert vedtak i sak 21/2729 vert gjort om. APM finn at vilkåra for dispensasjonen etter pbl 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt og gjev dispensasjon jf pbl § 19-1 første ledd første punktum. for omsøkte tiltak.

Det gis dispensasjon i frå:

- Plan- og bygningsloven § 1-8 for byggegrense mot sjø.
- Arealformål nausteføremål på land I reguleringsplan.
- Arealføremål bruk og vern av sjø I kommunedelplan.

Grunngjeving

APM kan ikkje sjå at oppføring av tiltaket som omsøkt skal vera i strid med reguleringsplanen sitt formål.

Statsforvaltaren har tidligare vurdert at kai og opptrekk ikkje er i strid med

reguleringsplanen for Buskeneset.

Sjøarealet inngår i reguleringsplanen. Kai og brygge kan naturlig forenes med naustet og reguleringsplanens føremål.

Ein planprosess i område vil ikkje gi ytterlegare avklaringar en det som er opplyst i byggesak. Motstrid mellom reguleringsplankart og KPA 2019-2031, vert løyst ved at byggegrense følger føremålgrensen i reguleringsplanen

Etter ei samla vurdering meiner APM - utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, og hensyna bak bestemmelsane som det dispensert i frå ikkje blir vesentlig tilsidesatt.

Fremlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 178/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følge og delegert vedtak i sak 21/2729 vert gjort om. APM finn at vilkåra for dispensasjonen etter pbl 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt og gjev dispensasjon jf pbl § 19-1 første ledd første punktum. for omsøkte tiltak.

Det gis dispensasjon i frå:

- Plan- og bygningsloven § 1-8 for byggegrense mot sjø.
- Arealformål nausteføremål på land I reguleringsplan.
- Arealføremål bruk og vern av sjø I kommunedelplan.

Grunngjeving

APM kan ikkje sjå at oppføring av tiltaket som omsøkt skal vera i strid med reguleringsplanen sitt formål.

Statsforvaltaren har tidligare vurdert at kai og opptrekk ikkje er i strid med reguleringsplanen for Buskeneset.

Sjøarealet inngår i reguleringsplanen. Kai og brygge kan naturlig forenes med naustet og reguleringsplanens føremål.

Ein planprosess i område vil ikkje gi ytterlegare avklaringar en det som er opplyst i byggesak. Motstrid mellom reguleringsplankart og KPA 2019-2031, vert løyst ved at byggegrense følger føremålgrensen i reguleringsplanen

Etter ei samla vurdering meiner APM - utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, og hensyna bak bestemmelsane som det dispensert i frå ikkje blir vesentlig tilsidesatt.

179/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av 100m2 frå gbnr 110/5 til gbnr 110/30 - gbnr 110/5 Syslak

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/5624, datert 30.09.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/5624 datert 30.09,21 vert gjort om. Med heimel i pbl § 19-2 ,Jf pbl § 1-8 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP for Lindåsosane, Lygre og Lurefjorden for fradeling av 100m2 frå Gbnr 110/5 til Gbnr 110/30 Syslak

Grunngjeving: Tomta som er søkt frådelt ligg i forlenging av eksisterande naust med tilhøyrande anlegg

Tomta ligg utanfor omsynssone for landbruk i KDP.

Omsynssona bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona vert ikkje vesentleg tilsidesett, jfr pbl § 19-2 andre ledd, første punktum.

Naust vil ikkje vera synleg frå sjø.

Tiltaket vil ikkje skapa negative landskapsverdiar.

Tiltaket vil gjere området meir tilgjengeleg for ålmenta som er i tråd med dei statlege planretningslinjene for diffrensiert forvaltning av strandsona langs sjø
APM-utvalet kan ikkje sjå at omsøkt tiltak vil ha negativ påverknad på miljø og kultur, då detalloreie er etablert tiltak i nærleiken

Vilkår:

Då det vert ei skjering i bakkant av eigedomen, vert det satt som vilkår at bygginga av naustet skal tilpassast allereide etablert tiltak
Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon med eit vilkår er klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøyste vedteke.

APM- 179/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/5624 datert 30.09,21 vert gjort om. Med heimel i pbl § 19-2 ,Jf pbl § 1-8 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP for Lindåsosane, Lygre og Lurefjorden for frådelling av 100m2 frå Gbnr 110/5 til Gbnr 110/30 Syslak

Grunngjeving: Tomta som er søkt frådelt ligg i forlenging av eksisterande naust med tilhøyrande anlegg

Tomta ligg utanfor omsynssone for landbruk i KDP.

Omsynssona bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona vert ikkje vesentleg tilsidesett, jfr pbl § 19-2 andre ledd, første punktum.

Naust vil ikkje vera synleg frå sjø.

Tiltaket vil ikkje skapa negative landskapsverdiar.

Tiltaket vil gjere området meir tilgjengeleg for ålmenta som er i tråd med dei statlege planretningslinjene for diffrensiert forvaltning av strandsona langs sjø
APM-utvalet kan ikkje sjå at omsøkt tiltak vil ha negativ påverknad på miljø og kultur, då detalloreie er etablert tiltak i nærleiken

Vilkår:

Då det vert ei skjering i bakkant av eigedomen, vert det satt som vilkår at bygginga av naustet skal tilpassast allereide etablert tiltak
Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon med eit vilkår er klart større enn ulempene.

180/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 33/13 Jordal

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av omsøkt bustadhus,

og etablering av tilkomstveg og minireinseanlegg på gnr 33 bnr 13 på Jordal på følgjande vilkår:

- Det skal tinglysast gjerdeplikt på eigedomen før det kan gjevast løyve til igangsetting av omsøkt tiltak.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, og plan- og bygningslova § 19-2. Grunngjevinga for å gje løyve til dispensasjon er vist i følgjande kulepunkt nedunder:

- Eigedomen vart frådelt til hytteføremål i 1949, og det vart gjeve byggjeløyve til oppføring av fritidsbustad på 1970-talet.
- Eigedomen ligg ved anna busetnad, inntil fleire frådelt tomter og er dermed eigna for fortetting.
- Tilhøva til vatn og avlaup er avklart
- Det vert planlagt for minireinseanlegg som ikkje vil skapa noko forureinsingsfare.
- Kommunal vassleidning ligg klart inn på eigedomen, og er klar for tilkopling til omsøkt bustad.
- Vestland fylkeskommune har gjeve avkøyringsløyve til utvida bruk frå fylkesvegen på vilkår den 08.11.2021.
- Privatrettsleg er eigedomen sikra framføring av tilkomstveg ved tinglyst erklæring.
- Området har ikkje endra seg vesentleg sidan sist det vart gjeve byggjeløyve.
- Landbrukskontoret er positiv til søknaden og tilrår dispensasjon.

Grunngjevinga er at ein einebustad på tomta ikkje vil medføra negative konsekvensar korkje for landbruket eller for andre naturverdiar.

- Tomta ligg på en haug med fleire frådelt tomter rundt. Bygda Myking treng tilflytting av yngre familiar, og det er difor busettingsomsyn knytt til saka.
- Eit løyve til dispensasjon vil byggja opp under at Alver kommune er pårekeleg, og vil vera med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet difor at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2, og at ved å stilla vilkår om gjerdeplikt vert dette styrka. Utvalet kan heller ikkje sjå at omsyna som ligg nedfelt i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjon for omsøkt einebustad med tilkomstveg og minireinseanlegg, jf. grunngjevinga i punkta ovanfor.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 180/21 Vedtak:

Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 21/4648, datert 16.09.2021, vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av omsøkt bustadhus,

og etablering av tilkomstveg og minireinseanlegg på gnr 33 bnr 13 på Jordal på følgjande vilkår:

- Det skal tinglysast gjerdeplikt på eigedomen før det kan gjevast løyve til igangsetting av omsøkt tiltak.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, og plan- og bygningslova § 19-2. Grunngjevinga for å gje løyve til dispensasjon er vist i følgjande kulepunkt nedunder:

- Eigedomen vart frådelt til hytteføremål i 1949, og det vart gjeve byggjeløyve til oppføring av fritidsbustad på 1970-talet.
- Eigedomen ligg ved anna busetnad, inntil fleire frådelt tomter og er dermed eigna for fortetting.
- Tilhøva til vatn og avlaup er avklart
- Det vert planlagt for minireinseanlegg som ikkje vil skapa noko forureinsingsfare.
- Kommunal vassleidning ligg klart inn på eigedomen, og er klar for tilkopling

til omsøkt bustad.

- Vestland fylkeskommune har gjeve avkøyringsløyve til utvida bruk frå fylkesvegen på vilkår den 08.11.2021.
- Privatrettsleg er eigedomen sikra framføring av tilkomstveg ved tinglyst erklæring.
- Området har ikkje endra seg vesentleg sidan sist det vart gjeve byggjeløyve.
- Landbrukskontoret er positiv til søknaden og tilrår dispensasjon. Grunngevinga er at ein einbustad på tomta ikkje vil medføre negative konsekvensar korkje for landbruket eller for andre naturverdiar.
- Tomta ligg på en haug med fleire frådelt tomter rundt. Bygda Myking treng tilflytting av yngre familiar, og det er difor busettingsomsyn knytt til saka.
- Eit løyve til dispensasjon vil byggja opp under at Alver kommune er pårekneleg, og vil vera med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet difor at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2, og at ved å stilla vilkår om gjerdeplikt vert dette styrka. Utvalet kan heller ikkje sjå at omsyna som ligg nedfelt i kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjon for omsøkt einbustad med tilkomstveg og minireinseanlegg, jf. grunngevinga i punkta ovanfor.

181/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 351/13 Landsvik

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/4215 med saknr. 21/56726, datert 27.08.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §33, jf. plan- og bygningslova §§19-2 og 1-6, jf. §§ 26-1, 20-1 bokstav m, 20-2, 20-4 bokstav d.

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 181/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/4215 med saknr. 21/56726, datert 27.08.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §33, jf. plan- og bygningslova §§19-2 og 1-6, jf. §§ 26-1, 20-1 bokstav m, 20-2, 20-4 bokstav d.

182/21: Klage på avslag på søknad om etablering av tilbygg med multirom og toalettrom til bustad 2 - gbnr 195/235 Leiknes

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/2450 med saknr. 21/31693, datert 10.05.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Jogeir Romarheim-Krf bad om vurdering av sin habilitet jf. § 6, 1. ledd bokstav b. Utvalet vurderte han samrøystes som ugild, og Astrid Aarhus Byrknes-Krf møtte som vara i denne saka.

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/2450 med saks nr 21/31693, datert 10.05.21 vert gjort om.

Me heimel i forvaltningslova §33 Jf. Ppl §29-4, tredje ledd, bokstav a, vert det gjeve løyve til etablering av tilbygg med multirom og toalettrom for bustad nr.2.

Grunngjeving: Apm-utvalet er positiv til omsøkt tiltak, då det ikkje kjem i konflikt med parkering på eigedomen, parkering er uendra tilsvarende det som er godkjend for området, 2 parkeringsplassar.

Nabo har gitt skriftleg avstandserklæring ihht pbl §29-4 annet ledd

Ny situasjonsplan datert 30.09.21 i henhold til Alver Kommune sitt frådelingsvedtak av 08.03.19 og oversendt ny grenselinje vert lagt til grunn.

Apm-utvalet ser ikkje at det er tungtveiande grunnar for å avslå søknaden, då løysinga tilfredstiller planen og bryt ikkje noko bestemmelser. Klagar får medhold i klagen.

Fremlegget vart samrøystes vedteke (Sveinung Toft-V, Heine Fyllingsnes-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Kenneth Murberg-H, Leif Taule-Sp, Ståle Hopland-Uavh, Anne Grete Eide-Ap, Jon Vidar Sakseide-Krf, Astrid Aarhus Byrknes-Krf)

APM- 182/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/2450 med saks nr 21/31693, datert 10.05.21 vert gjort om.

Me heimel i forvaltningslova §33 Jf. Ppl §29-4, tredje ledd, bokstav a, vert det gjeve løyve til etablering av tilbygg med multirom og toalettrom for bustad nr.2.

Grunngjeving: Apm-utvalet er positiv til omsøkt tiltak, då det ikkje kjem i konflikt med parkering på eigedomen, parkering er uendra tilsvarende det som er godkjend for området, 2 parkeringsplassar.

Nabo har gitt skriftleg avstandserklæring ihht pbl §29-4 annet ledd

Ny situasjonsplan datert 30.09.21 i henhold til Alver Kommune sitt frådelingsvedtak av 08.03.19 og oversendt ny grenselinje vert lagt til grunn.

Apm-utvalet ser ikkje at det er tungtveiande grunnar for å avslå søknaden, då løysinga tilfredstiller planen og bryt ikkje noko bestemmelser. Klagar får medhold i klagen.

183/21: Klage på del av vedtak om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg samt oppføring av våningshus, garasje med kårbudel og sauehus - gbnr 99/4 Våge

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/3088 med saknr. 147/21, datert 13.10.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd. Følgjande vilkår vert presisert og skal lyde:

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve igangsettingsløyve.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 og 20-3.

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 183/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/3088 med saknr. 147/21, datert 13.10.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd. Følgjande vilkår vert presisert og skal lyde:

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve igangsettingsløyve.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 og 20-3.

184/21: Meldingar og orienteringar til APM - 08.12.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Behandling:

Meldingar og orienteringar gjevne i møtet:

Orientering om prosessen med kommuneplanen sin arealdel for Alver v/Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar Plan og analyse

Meldinga vart teke til orientering, samrøystes.

APM- 184/21 Vedtak:

Meldinga vart teke til orientering.

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 10.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
003/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

1262/21, Fritak frå kravet om gjødselplan Gbnr 44/10 Skauge

1259/21, Landbrukssak GBNR 53/4 Grimstad - Svar på søknad om bygging av landbruksveg

1354/21, Adressetildeling Fagerbakken 26 - GBNR 323/32 Frekhaug

1353/21, Adressetildeling Galteråsen 13- GBNR 137/806 Alver

1293/21, Adressetildeling Hjelten 15 - GBNR 1/294

1322/21, Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om flytebryggje - gbnr 305/166
Fløksand

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF, § 1-8 og arealføremålet Bruk og vern av sjø for oppføring av flytebryggje med landgang vert avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til etablering av flytebryggje med landgang vert avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §20-1 bokstav a og § 20-4.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1314/21, Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 27/7 Øvretveit

1328/21, Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 338/40 flytebryggje Refskår

1379/21, Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 349/81 lo

1302/21, Avslag på søknad om dispensasjon og deling naustetomt - gbnr 1/14 Flatøy

1280/21, Avslag på søknad om oppføring av flytebrygge - gbnr 347/49 Rossland
Søknad om dispensasjon frå plankravet og frå planføremål på land og i sjøen for oppføring av flytebryggje med landgang var avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-4, vert det ikkje gjeve løyve oppføring av flytebryggje med landgang.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1335/21, Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 304/45 Leirvik
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense og utnyttingsgrad/BYA for oppføring av einebustad med garasje, murar og basseng utomhus.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1237/21, Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 40/2 Hodneland
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankrav i føresegn 2.2, samt byggegrense mot sjø etter føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås for omdisponering av grunn til vegføremål for private vegar.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1331/21, Avvist søknad om arealoverføring - gbnr 141/53 Kvamme nedre

1369/21, Avvist søknad om dispensasjon for etablering av tilkomstveg - gbnr 11/84 Hølleland

1358/21, Avvist søknad om naust - gbnr 85/5 Kvalvåg
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om naust med rampe rundt avvist.
Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.
Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

1281/21, Delvis innvilga sakskostnader for dispensasjon til oppføring av einebustad og garasje - gbnr 322/97 Mjåtveit

1213/21, Dispensasjon til etablering av sjøkabel i Hindenesfjorden med ilandføring ved Myking og Velandssnes

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Lindås og plan- og bygningslova § 1-8, byggeforbodet i strandsona, for etablering av fiberkabel slik det er søkt om.

Dispensasjonen vert gitt på vilkår av at

- **Arbeidet vert utført mest mogleg skånsamt og at fiberkabelen i størst mogleg grad skal vera synleg etter gjennomført tiltak.**
- **Fiberkabelen skal etablerast slik at fiskereiskap ikkje hefter.**
- **Vilkår som følg av vedtak etter anna lovverk skal etterkomast.**
- **Tiltakshavar har plikt til å gje melding dersom ein under arbeid i sjøområdet finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Arbeidet skal stoppast straks ved funn.**

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Tiltaket vert vurdert å vera unntatt frå søknadsplikt etter plan- og bygningslova kap. 20, jf. plan- og bygningslova § 20-5 bokstav g).

Løyve etter Lov om havner og farvann må liggja føre før arbeidet kan ta til.

046/21, Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 305/11, 305/19 Fløksand

002/22, Dispensasjon og løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 137/109 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen si føresegn 3.1.3 for endring av byggehøgda for bygg 1 frå kote + 75 til + 75,38.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, jf. § 20-3, vert søknad om endring av byggehøgda godkjend på følgjande vilkår:

- **Ny byggehøgda for bygg 1 og 2 går fram av teikningsdokumentasjon journalført mottatt 05.05.2021.**

Vilkår gitt i rammeløyvet datert 24.7.2019 gjeld.

020/22, Endringsvedtak - Godkjenning av tiltakshavar som sjølvbygger for alle funksjonar - gbnr 81/31 Risøy

Søknad om endring av løyve datert 02.07.2021 vert godkjent. Endring gjeld søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for Terje Oppedal for alle funksjonar og ansvarsområder i tiltaket.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 23-8, jf. byggesaksforeskrifta SAK10 § 6-8.

1283/21, Ferdigattest - bustad gbnr 91/37 Brundtland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bustad på gbnr 91/37 .

Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1333/21, Ferdigattest - slipp og forstøtningsmur gbnr 357/8 Sætre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for slipp og støttemur på gbnr 357/8.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1279/21, Ferdigattest - gbnr 127/62 Mongstad

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for brakke på gbnr 127/62/ / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1377/21, Ferdigattest - gbnr 137/802 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for veg over på gbnr 137/802/ / til gbnr. 137/204.

1303/21, Ferdigattest - gbnr 196/150 bustad med utleigeleiligheit Midtgård

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bustad med utleigeleiligheit med murar og tilhøyrande utomhus på gbnr 196/150.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1338/21, Ferdigattest - gbnr 196/30 Midtgård

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for riving av fritidsbustad med bygningsnr. 176278919 på gbnr 196/30/ / .

1373/21, Ferdigattest - gbnr 24/78 Fammestad

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for mur på gbnr 24/78/ / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.

1296/21, Ferdigattest - gbnr 323/505 tilbygg, utomhus Leiketun barnehage Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for heile tiltaket: riving av delar av barnehage, tilbygg og utomhus på gbnr 323/505 Frekhaug .
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

011/22, Ferdigattest - gbnr 323/509 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for blokkbebyggelse hus 2 Løypetona på gbnr 323/509/ / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1285/21, Ferdigattest - gbnr 35/12 Nævdal

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for godkjend rehabilitering av bustad på gbnr 35/12.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1304/21, Ferdigattest - gbnr 464/114 Haugstad

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for fritidsbustad på gbnr 464/114/ / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1350/21, Ferdigattest - hovudvassleidning Lindås gravplass- Lindåshallen gbnr 108/161 m.fl. Lindås

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for hovudvassleidning med kumar mellom gravplass og Lindåshallen på gbnr 108/161 m.fl. på Lindås .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1332/21, Ferdigattest bod/atelier - gbnr 445/353 Manger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bod/atelier på gbnr 445/353.

Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1288/21, Ferdigattest dagsturhytte - gbnr 428/79 Kvalheim nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for dagsturhytta på gbnr 428/79.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1367/21, Ferdigattest einebustad - gbnr 137/747 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 137/747.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1295/21, Ferdigattest einebustad - gbnr 156/39 Li nordre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 156/39.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1389/21, Ferdigattest for garasje - gbnr 484/1 Haukeland søndre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 484/1 / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1388/21, Ferdigattest for lagerhall - gbnr 213/1 Eikanger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for lagerhall på gbnr 213/1 / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1308/21, Ferdigattest naust - gbnr 238/1 Eknes indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for naust og båtopptrekk på gbnr 238/1.

Tiltaka må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

008/22, Ferdigattest naust og kai - gbnr 425/14 Haugland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for 2 naust og kai på gbnr 425/ 14 m. fl.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1277/21, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 125/14 Kjeilen indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rehabilitering av pipeløp på gbnr 125/14 .

1305/21, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 134/184 Hilland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rehabilitering av pipe på einebustad, eigedom gbnr 134/184.

1336/21, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 177/9 Neset

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for piperehabilitering i fritidsbygg på gbnr 177/9.

1320/21, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 48/7 Fjellsbø nordre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rehabilitering av pipe på einebustad, eigedom gbnr 48/7.

1347/21, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 49/1 Fjellsbø søndre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rehabilitering av pipe i våningshus

på gbnr 49/1.

1334/21, Ferdigattest påbygg einebustad - gbnr 445/252 Manger Nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for påbygg til einebustad, på gbnr 445/252.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1310/21, Ferdigattest påbygg fritidsbustad - gbnr 327/44 Moldekleiv

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for påbygg til fritidsbustad på gbnr 327/44.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1291/21, Ferdigattest seksmannsbustad - gbnr 488/103 Sæbø ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for seksmannsbustad og sportsbodar på gbnr 488/103.

Bygningene må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1359/21, Ferdigattest stålpipe og ildstad - gbnr 323/203 Sjurdal

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for montering av stålpipe og ildstad i einebustad på gbnr 323/203.

1344/21, Ferdigattest stålpipe og ildstad - gbnr 351/148 Landsvik

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for stålpipe og ildstad i uthus på gbnr 351/148.

1300/21, Ferdigattest svømmebasseng - gbnr 10/9 Rødland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for nedsenka svømmebasseng på gbnr 10/9.

Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1340/21, Ferdigattest teknisk infrastruktur - gbnr 196/30 og 196/119 Midtgård

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for felles tekniske infrastruktur innanfor reguleringsplanen Hillesvåg bustadfelt på gbnr 193/30 og 196/119 som er godkjend etablert i løyve datert 01.04.2020.

1361/21, Ferdigattest tilbygg driftsbygning - gbnr 414/25 Soltveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til driftsbygning på gbnr 414/25.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1287/21, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 24/74 Fammestad

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg, terrasse og parkeringsdekke på gbnr 24/74.

Tiltaka må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1357/21, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 352/64 Kårbø

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til fritidsbustad på gbnr 352/64.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

025/22, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 354/37 og 49 Husebø

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til fritidsbustad på gbnr 354/37 og 49.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

023/22, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 502/8 Valdersnes

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til fritidsbustad på gbnr 502/8.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

009/22, Ferdigattest tilbygg hytte, utslepp og minireinseanlegg - gbnr 100/13 Fjellsende

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til fritidsbustad, godkjent utslepp frå eigedomen og minireinseanlegg på gbnr 100/13.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1330/21, Ferdigattest tilbygg våningshus - gbnr 483/2 Haukeland nordre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for nytt ingangsparti og terrasse på våningshus, eigedom gbnr 483/2.

1231/21, Fritak frå kravet om gjødselplan - gbnr 329/1 Hestnes

1261/21, Fritak frå kravet om gjødselplan Gbnr 420/2 Utsylta

1260/21, Fritak frå kravet om gjødselplan gbnr 48/1 Fjellsbø nordre

1365/21, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 483/4 Haukeland nordre

1337/21, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 196/146 Midtgård

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppføring av levegger og terrasser på bakkenivå. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1316/21, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 29/5 Hauge

Det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealføremål område LNRF for oppføring av basestasjon med mast og teknisk utstyrshytte. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving og vilkår for løyve går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til oppføring av mast og teknisk utstyrshytte på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.08.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

1246/21, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 331/21 Håtuft

Det vert gjeve dispensasjon frå føresegn 1.6.1 i kommuneplan for Meland for byggegrense mot vatn og vassdrag for etablering av platting. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1278/21, Godkjent søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av tiltak - gbnr 239/94 Eknes ytre

Det vert gjeve dispensasjon frå § 5 i reguleringsføresegnene vedr. tilkomst. Eigedommen får godkjent tilkomst via eksisterande privat veg slik godkjent i sak 16/678. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av einbustad og garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.10.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 24.09.2021, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Eigedommen får avkøyringsløyve til kommunal veg via eksisterande privat veg på gbnr 239/3 slik godkjent i sak 16/678. Avkøyring til privat veg skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til

utforming og fri sikt som er sett til offentlig veg.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1301/21, Igangsetjingsløyve for 2-manns bustad med adresse Leknesvegen 237 - gbnr 196/30 Midtgård

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2 5.ledd, vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket knytt til oppføring av tomannsbustad med adresse Leknesvegen 237 på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve datert 27.10.2021 med vilkår gjeld for tiltaket.

1298/21, Igangsetjingsløyve for 2-manns bustad med adresse Leknesvegen 239 - gbnr 196/30 Midtgård

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2 5.ledd, vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket med oppføring av tomannsbustad med adresse Leknesvegen 239 på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve datert 25.10.2021 med vilkår gjeld for tiltaket.

1371/21, Igangsettingsløyve for delar av tiltaket - parkeringsplass - gbnr 310/12 Holme

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av delar av tiltaket – parkeringsplass på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 30.09.19 i sak 19/1869 med vilkår gjeld for tiltaket.
2. Løyve til etablering av VA-anlegg med slamavskiljar på gbnr 310/12 i samsvar med søknad journalført motteke 26.10.2018 er gjeve i sak 18/2512 den 30.10.18.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA-anlegg.**
2. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil.**

1383/21, Igangsettingsløyve for heile tiltaket - gbnr 213/6 m. fl Eikanger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a), jf. § 21-2 5.ledd, vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile arbeidet knytt til godkjend trafikksikringstiltak på følgjande vilkår:

1. **Oppdatert teikningsdokumentasjon mottatt 02.12.2021 vert lagt til grunn for etablering av tiltaket.**
2. **Rammeløyve av 19.11.2020 med vilkår gjeld for tiltaket.**

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

016/22, Innvilga konsesjon for overtaking av Vetlemyra, parsell nr 2 på 11,5 daa av gbnr 220/2. Arealoverføring til gbnr 220/9 Store Urdal - gbnr 220/2 og 220/9 Store Urdal

012/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 352/2 og 352/14 Kårbø

003/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 217/2 Romarheim

1349/21, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 37/2 Vefjell i Alver

1376/21, Korrigert vedtak i sak 1220/21. Innvilga konsesjon for overtaking av gbnr 340/4 og 48 Espetveit i Alver

021/22, Korrigert vedtak. Løyve til arealoverføring - gbnr 322/109,111 Mjåtveit

1315/21, Landbrukssak GBNR 185/3 Isdal - Svar på søknad om landbruksveg

005/22, Løyve etter jordlova til deling av naustetomt - gbnr 227/2 Molvik

1319/21, Løyve til arealoverføring - gbnr 108/524 Lindås

1317/21, Løyve til arealoverføring - gbnr 108/82 Lindås

1271/21, Løyve til bygging av kjøreveg til hytte - gbnr 351/50, 351/3 Landsvik

Det vert gjeve dispensasjon frå planføre mål LNF-område, frå planføre mål LNF-spreidd bustad for etablering av veg til hytte og frå avstandskrav føresegn §29-4 i PBL for oppføring av veg til hytte på gbnr 351/50 Landsvik. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av veg til hytte på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 5.10.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg via privat veg. Avkøyrsløp frå fylkesveg er godkjent tidlegare i sak knytte oppføring av hytte.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1282/21, Løyve til endra plassering av eksisterande garasje - gbnr 215/34 Eidsnes ytre
Det vert gjeve løyve for endra plassering av etablert garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.03.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

006/22, Løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 425/14 m. fl. Haugland
Søknad om endring av løyve datert 13.09.218 vert godkjent.

Endringa gjeld høgdeplassering av tiltaket slik det går fram av teikningar rev. C datert 27.12.2021.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3.

1206/21, Løyve til etablering av ny avkjørsel - gbnr 220/1 Store Urdal

Det vert gjeve løyve for etablering av ny avkjørsle på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.01.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1286/21, Løyve til etablering av Slamavskiljar - gbnr 129/16 Titland søndre

1355/21, Løyve til frådeling av naustetomt - gbnr 227/2 Molvik

1364/21, Løyve til montering av ildstad og stålpipeline - gbnr 336/94 Ådland nordre

Det vert gjeve løyve til montering av ildstad og stålpipeline på følgjande vilkår:

1. Arbeidet skal utførast som gjort greie for i søknad motteken 03.11.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

1318/21, Løyve til oppføring av anlegg - dispensasjonssøknad - gbnr 317/3 Bjørnestad

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for etablering av basestasjon for mobil telekommunikasjon ved oppføring av ei telemast og ei utstyrshytte. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av telemast og utstyrshytte på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.08.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1103/21, Løyve til oppføring av bod og forlenging av tak - gbnr 338/18 Refskar

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 19.07.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for Helge Arthur Skjerven slik det er søkt om.

1270/21, Løyve til oppføring av Endring av bygg/tilbygg fritidsbustad - gbnr 353/19 Bratshaug
Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad og utviding av terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.08.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-4.

1372/21, Løyve til oppføring av forstøtningsmurar - gbnr 137/573 Alver

Det vert gjeve løyve for oppføring av 2 støttemurar på gbnr 137/573 på Ikenberget på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.08.21, mottatt 16.10.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før tiltaket vert teke i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-4.

1155/21, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 441/3

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av garasje. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.05.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-4.

1386/21, Løyve til oppføring av garasje og dispensasjon frå LNF - gbnr 431/2 Håland
Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av garasje. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagt søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

1323/21, Løyve til oppføring av kai, bod og terrasse - gbnr 494/48 Bognøy
Det vert gjeve løyve for oppføring av bod, altan og kai på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.02.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaka skal avsluttast med ferdigattest.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a.

1292/21, Løyve til oppføring av lagerbygning - gbnr 137/806 Alver
Det vert gjeve løyve for oppføring av lagerbygning på gbnr 137/806 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revisjon A datert 15.09.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsele er godkjend etablert og opparbeidd, jf. sak 18/221.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

017/22, Løyve til oppføring av redskapsbygg for landbruk - gbnr 174/6 Totland

Det vert gjeve løyve for oppføring av driftsbygning i landbruket på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.11.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1352/21, Løyve til oppføring av reiskapshus på eksisterande murar - gbnr 325/16 Fosse

Det vert gjeve løyve for oppføring av ny takkonstruksjon på eksisterande grunnmurar på gbnr 325/21 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 30.08.2021, jf. pbl. § 29-4, jf.

SAK § 6-3.

2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest skal følgjande liggja føre:

1. Oppdatert og målsett situasjonsplan der kommunen sitt kart er nytta.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 b).

019/22, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 56/108 Hundvin

Det vert gjeve dispensasjon frå føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås for byggegrense mot sjø for oppføring av tilbygg. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.10.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i

horisontalplanet.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1.

004/22, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 321/92 Dale Nedre
Det vert gjeve løyve for påbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.11.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

239/20, Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad - GBNR 354/37,49 Husebø
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå [sett inn] for oppføring av [sett inn].

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 [bokstav] vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av [sett inn] på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert [dato] med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert [dato], og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak [sett inn], og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg [via privat veg]. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert [dato]/ godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert [dato].

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk. [ved mindre tiltak (tilbygg og påbygg), garasje mv kan dette punktet vurderast fjerna]

1356/21, Løyve til oppføring av trepromenade til dagsturhytte - gbnr 428/79 Kvalheim nedre

Det vert gjeve løyve for oppføring av trepromenade til dagsturhytte på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.07.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Det skal søkjast om ferdigattest før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

013/22, Løyve til oppføring av vinterhage og pergola - gbnr 173/35 Ryland

Det vert gjeve løyve for oppføring av påbygg som skal nyttast til vinterhage på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.06.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1378/21, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 24/50 Fammestad

1309/21, Løyve til piperehabilitering - gbnr 11/3 Hølleland

Med heimel i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 12.11.2021, med heimel i pbl. §29-4, jf. SAK § 6-3.

1312/21, Løyve til piperehabilitering - gbnr 440/1 Tveiten øvre

Det vert gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 05.11.2021, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1380/21, Løyve til riving og oppføring av tilbygg - gbnr 417/99 Rossnes

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1, jf. pbl § 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til riving av deler av hytte, samt løyve for oppføring av nytt tilbygg på 14,6 m2 følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.08.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

1327/21, Løyve til seksjonering - gbnr 111/3 Skårnes - Alver kommune

Vedtak:

I medhald av §13 i Lov om eigarseksjonar, vert oppdeling av gbnr. 111/3 i 2 eigarseksjonar godkjent slik det er søkt om. Seksjonane får fylgjande sameigebrøk, føremål og tilleggsareal:

Seksjonsnr.	Sameigebrøk	Føremål	Tilleggsareal
1	1/2	Bustad	B
2	1/2	Bustad	B

1294/21, Løyve til tilbygg til eksisterande fritidsbustad - gbnr 305/186 Fløksand

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag jf. føresegn 1.6.1 i kommuneplan for Meland for oppføring av tilbygg og terrasse opplyst med 59,6 m2 nytt areal. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg og terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.07.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-

filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1226/21, Løyve til tiltak og dispensasjon - gbnr 443/92 Toska

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av reiskapsbod på hytte. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av reiskapsbod som tilbygg på hytte på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.02.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

693/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 129/16 Titland søndre

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 129/16 Titland søndre på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent slamavskiljar. Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning til sjø som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 2 pe.
3. Slamavskiljaren må plasserast slik at avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
4. Vilkår sett i vedtak frå Bergen Hamn Farvassforvaltning datert 05.11.2021

skal gjelde i saka.

5. Vilkår sett i dispensasjonsvedtak frå Alver kommune samferdsleavdelinga datert 22.11.2021 skal gjelde i saka.
6. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
7. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
8. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
9. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, og koordinatar for plassering av anlegget.

556/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 214/2 Fyllingsnes

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 13-5 vert det gjeve utsleppsløyve for kommunalt avløpsanlegg på gbnr 214/2 Fyllingsnes på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent slamavskiljar. Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning til sjø som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 350 pe.
3. Slamavskiljaren må plasserast slik at avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil ikkje overstig 8 meter.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 13-6 til 13-16.
5. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
6. Etablering av tiltak i sjø skal godkjennast av Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS før arbeida vert sett i gang.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, og koordinatar for plassering av anlegget.

010/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 342/51 Eikeland

Det vert gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 342/51 Eikeland på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent slamavskiljar. Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning til sjø som omsøkt og vist på kart datert 13.12.2021.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Slamavskiljaren må plasserast slik at avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Før avløpsanlegget takast i bruk må det liggje føre stadfesting frå montør og koordinatar for plassering av anlegget.

Vedtaket er heimla i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5.

1114/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 355/10 Skjelanger

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5/§ 13-5 vert det gjeve utsleppsløyve for to våningshus på gbnr. 355/10 Skjelanger på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent slamavskiljar. Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning til infiltrasjonsgrøft som omsøkt og vist på kart.

2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 10 pe.
3. Slamavskiljaren må plasserast slik at avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, og koordinatar for plassering av anlegget.

1324/21, Mellombels bruksløyve - firemannsbustad BKS1 gbnr 322/13 seksjonar 13-16 Mjåtveit
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for firemannsbustad BKS1 på gbnr 322/13 seksjonar 13-16 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande tiltaket: tremannsbustad BKS1.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.06.22.

1329/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 134/263 Hilland
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for seksjon 3 i bygg 2 på gbnr 134/263 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld seksjon 3 i bygg 2
2. Ferdigattest skal liggja føre innan 01.12.2022.

1346/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 322/13 infrastrukturveg, fortau, VA-anlegg Mjåtveitstø
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for infrastruktur: f_BLK1 – 3, Veg f_SV1 – 3Veg o_SKV1 med fortau o_SGS2, gangveg f_SGS1, f_SGS3 og f_SGS4, vann og avløpsledningar, f_BKT1, parkering og utomhus for boligene i feltet på Mjåtveitstø på gbnr 322/13 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande tiltaket: f_BLK1 – 3, Veg f_SV1 – 3Veg o_SKV1 med fortau o_SGS2, gangveg f_SGS1, f_SGS3 og f_SGS4, vann og avløpsledningar, f_BKT1, parkering og utomhus for boligene i feltet.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 30.06.22.

1289/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 322/166 delar av utomhus for hus 02 og hus 04 felt B24 Mjåtveit
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for delar av utomhus, utomhus for hus 02, 04 i byggjefelt B24 i Mjåtveitmarka på gbnr 322/166 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: delar av utomhus hus 02, 04 B24 Mjåtveitmarka
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 02.11.22.

1290/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 322/166 hus 02, blokk med 7 bueiningar felt B24 Mjåtveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for blokk med 7 bueiningar hus 02 i felt B24 på gbnr gbnr 322/166 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: blokk med 7 bueiningar, hus 02 Felt B24.**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 01.06.22.**

1284/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 322/166 s.19-22 Mjåtveit hus 04 felt B24

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for rekkjehus med 4 bueiningar på gbnr gbnr 322/166 seksjonar 19-22 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: rekkjehus med 4 leiligheiter.**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 01.06.2022.**
3. **Utomhus skal utførast i samsvar med sak 16/3007 i DS 02/2017 før ferdigattest skal utstedast.**

1381/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 323/617 Danielsen ungdomsskule og parkering Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for ungdomsskule med parkering på gbnr 323/617 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande tiltaket: skulebygg med parkering.**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 01.05.22.**
3. **Før skulebygget vert teke i bruk skal primært område frå framsida fysisk sperrast mellom resterande arbeid på utearealet.**
4. **Før skulebygget vert teke i bruk skal spiraltrappen i personalområdet fysisk sperrast før utbetringa gjennomført.**
5. **Før det kan gis ferdigattest skal det liggje føre «som bygd» dokumentasjon for VA-anlegget, godkjent av kommunen.**
6. **Før det kan gis ferdigattest til skulen skal det liggje føre sluttrapport for avfallsplanhåndtering.**
7. **Utomhus skal vere ferdigstilt.**
8. **Parkeringsplassar både vanlege og for funksjonshemja må markast før det kan gis ferdigattest.**
9. **Hovedinngangen skal tilfredsstille kravet til synlegheit, jf. TEK § 12-4. Det skal monterast ledelinjer frem mot hovudinngangen før det kan gis ferdigattest.**

1321/21, Mellombels bruksløyve - tremannsbustad BKS3 gbnr 322/13 seksjonar 10-12 Mjåtveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tremannsbustad BKS3 på gbnr gbnr 322/13 seksjonar 10-12 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande tiltaket: tremannsbustad BKS3**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 01.06.22.**

1360/21, Mellombels bruksløyve for bustad - gbnr 134/447 Hilland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for bustad på gbnr 134/447 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: bustaden**

2. **Ferdigattest skal liggja føre innan 02.05.2022.**

007/22, Mellombels bruksløyve for bustad med utleigehusvære - gbnr 202/164 Hjelmås
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd, vert det gjeve mellombels bruksløyve for bustad på gbnr 202/164 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: Hovuddel av bustad, avkøyring, internveg og parkeringsareal.**
2. **Ferdigattest skal liggja føre innan 30.06.2022.**

1341/21, Mellombels bruksløyve for firemannsbustad med adresse Leknesvegen 233 - gbnr 196/30 Midtgård
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for firemannsbustad med adresse Leknesvegen 233 A, B, C og D og felles intern veg på gbnr 196/30 / på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.**
2. **Ferdigattest skal liggja føre innan 26.04.2022.**

1342/21, Mellombels bruksløyve for tomannsbustad med adresse Leknesvegen 235 - gbnr 196/30 Midtgård
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tomannsbustad på gbnr 196/30 med adresse Leknesvegen 235 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 26.04.2022.**

1363/21, Mellombels bruksløyve for veg 10 - gbnr 134/4 Hilland
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for veg 10 på gbnr 134/4 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: veg 10**
2. **Ferdigattest skal liggja føre innan 02.05.2022.**

1366/21, Pålegg om sikring av bygning på eigedom - gbnr 310/30,38 Holme
VEDTAK

1. **Sikring**

Vi pålegg deg at bygning på eigedom med gbnr 310/30,38 må sikrast slik at den ikkje utgjer risiko for skade

på omgivnadene eller menneske/dyr som ferdast i nærleiken. Som eit minimum må det settast opp sikringsgjerde rundt bygningen som stenger for tilkomst.

Frist for sikring er sett til 31.01.22

2. Tvangsmulkt

Eingongsmulkt på kr 10 000,- blir ilagt den 01.02.22 dersom det ikkje er iverksatt sikringstiltak på eigedommen

Løpande dagmulkt på kr 300,- frå og med 01.02.22 dersom det ikkje er iverksatt sikringstiltak på eigedommen.

Vedtaket har heimel i PBL § 31.3 og SAK 10 §19.6

1382/21, Rammeløyve til oppføring av 7 naust - gbnr 60/3 Langenes

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av 7 naust i rekkje med gangsti på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.03.21, revidert 4.12.21, mottatt 20.12.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal utførast i samsvar med avtale med grunneigar av gbnr 60/3 datert 09.04.1992.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Samtykke frå alle nausteigare til plassering av naust i rekkje med avstand 0 meter til nabonaust skal liggje føre.

Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1229/21, Rammeløyve til oppføring av bustad og tilkomstveg - gbnr 1/294 Flatøy

Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Flatøy Vest for oppføring av bustad i 2 etasjar på gbnr

1/294 slik det er søkt om.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av bustad på gbnr 1/294 og tilkomstveg over gbnr 1/6 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.06.2021 supplert med avstandar 18.11.2021, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Endeleg plassering av veg og VA-leidningar vert gjort ved behandling av søknad om igangsetjingsløyve.

2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Søknad må sendast inn.
4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkøyrsløye skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Avkøyrsløye til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming og sikt som er sett for avkøyrsløye til offentlege vegar.

5. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for arbeidet med utvendig vass- og avløpsleidningar må det sendast inn kart som viser leidningstrase.
6. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for opparbeiding av tilkomstveg må det sendast inn lengde- og tverrsnitt av vegen.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1311/21, Rammeløyve til oppføring av bustad, carport, veg med dispensasjon - gbnr 323/32 Frekhaug

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert planføremål- vegareal, frå byggjegrænse mot veg, frå avstandskrav, frå gesimshøgde og frå etasjetal for oppføring av einbustad, bod med carport, støttemurar og vegtilkomst på gbnr 323/32 på Frekhaug. Vedtaket er heimlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av einbustad med carport, bod, vegtilkomst, støttemurar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.09.21 mottatt 13.10.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentlig kommunal veg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 26.10.20 i sak 20/16932.
5. Det er ikkje gjeve løyve å nytte eldre løa som bed. Bygget skal bevarast, lause massar skal ikkje fyllast inntil steinmurar. Ved evt. takutskifting skal det takast kontakt med Kulturavdelinga her.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Prosjektering av overvatn og drenering mot og gjennom eigedomen skal skje i regi av fagkyndig føretak.
2. Det skal tilretteleggjast og setjast av 190 m² av grunnareal på gbnr 323/32 for snuhammar for liten lastebil i samsvar med situasjonsplanen datert 27.01.21, revidert 03.02.21, mottatt 05.02.21.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

022/22, Rammeløyve til riving av våningshus, oppføring av nytt hus og tilkomstveg - gbnr 333/2 Sjurdal

Det vert gjeve dispensasjon frå planføremål LNF-område for oppføring av ny bustad med vegtilkomst på gbnr 333/2 Sjurdal. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for riving av gammal våningshus, oppføring av ny bustad med vegtilkomst på gbnr 333/2 Sjurdal på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.05.21, mottatt 04.01.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til privat borehull. Tiltakshavar skal påse at kvaliteten på drikkevatt er tilfredsstillande.
4. Tiltaket skal knytast til privat minireinseanlegg i samsvar med framtidig utsleppsløyve som skal gjevast før igangsetjingsløyve kan gjevast.
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig kommunal veg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 28.06.21 godkjent i sak 21/5935.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket: både bustad, veg og minireinseanlegg må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.
2. Kopi av serviceavtale på minireinseanlegg skal vere sendt inn.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

1345/21, Svar på søknad om forlenging av løyve til transport med helikopter til Stegafossen

1306/21, Søknad om utsleppsløyve vert avslutta utan handsaming - gbnr 341/28 Skarpeneset
Med heimel i forskrift om begrensning av forurensing § 12-4, vert søknad om utsleppsløyve for gbnr. 341/28 avvist. Grunngevinga går fram av vurderinga under.

Når søknaden er avvist vert saka avslutta. Ny fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon må sendast inn om søknaden skal takast til handsaming.

1297/21, Søknad om utsleppsløyve vert avslutta utan handsaming - gbnr. 424/252 og 424/253 Bø

001/22, Søknaden om forlenging av flytebrygge vert avvist - gbnr 424/13 Bø
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4, vert søknad om forlenging av eksisterande flytebrygge på gbnr 424/13 avvist. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

1326/21, Tillatelse til utslipp av avløpsvann - Slamavskiller - gbnr 355/22 Skjelanger
Det vert gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr 355/22 på følgjande vilkår:

1. Tilkopling til slamavskiljar på gbnr 355/7. Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning til sjø som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 3 pe.
3. Slamavskiljaren må plasserast slik at avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.

Vedtaket er hjemla i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5.

1375/21, Tilskot til Bondens dag i Knarvik 25.09.2021

1339/21, Uttale til offentlig ettersyn og høyring - Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004

1351/21, Viltfond - tilskot frå kommunalt viltfond -Garmin hundepel

1348/21, Viltfond, støtte frå kommunal viltfond, gbnr 493/6 Straume

1384/21, Viltfond, støtte frå kommunal viltfond, gbnr. 207/2 Hegertveit

1370/21, Viltfond, støtte frå kommunal viltfond, gbnr. 434/5, Grindheim

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-323/204, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 29.12.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
004/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

Dispensasjon frå byggjegrense mot sjø for etablering av parkeringsplass - gbnr 323/204 Frekhaug

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 1-8 for etablering av parkeringsplass som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Alver kommune avd. for Kultur,- Samferdsel,- samt Plan og Analyse, Statsforvaltaren i Vestland, Vestland Fylkeskommune og Frekhaugmarka velforening, til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 323/204

Adresse: Elvavika Friluftsområde på Frekhaug

Eigar: Statleg friområde

Tiltakshavar: Bergen og Omland Friluftsråd/ BOF (v. Dag Seter)

Ansvarleg søkjar: Bergen og Omland Friluftsråd/ BOF (v. Lars Torgilsteit)

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om byggjetillating for å oppgrusa eit areal til ein offentleg parkeringsplass på eit statleg friområde. Arealet ligg i Elvavika Friluftsområde på Frekhaug, og er meint å vera til allmenta sitt bruk.

Storleiken på arealet er om lag 377m². inkl. nokre HC-plassar som skal være inne på området.

Det er Bergen og Omland Friluftsråd (BOF) som driftar og forvaltar friluftsområdet i samarbeid med kommunen og Frekhaugmarka vel.

Administrasjonen har ikkje vore på synfaring.

Oppgrusing av arealet blei utført hausten 2019, og arealet er per gags dato avlåst med lodd, kjetting og hengelås. (Berre BOF har tilgang).



Arbeid utført hausten 2019. / Avstengd oppgrusa areal 2021.

Nabovarsel/ uttale

Tiltaket er nabovarsla og det er komme inn merknader til tiltaket frå styret i Frekhaugmarka velforening.

Det ligg føre slik uttale ved brev signert av

Ieder i vellaget v. Mabel Johansen datert 04.08.2021:

Høringsuttale til Bergen og Omland Friluftsråd sin søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø for tiltak i Elvavika (Haltejohansvika) friluftsområde (GNR./BNR. 323/204), Alver kommune. Datert 02.08.21

Tatt i betraktning erfaringer fra siste året med parkering på sletten/parkeringsplassen, vil Frekhaugmarka vel ikke anbefale at dette gjøres permanent. Vi forstår dog at det må tilrettelegges med tydelige skiltede HC-plasser ved inngangen til friområdet.

Vellaget har hatt et godt og fruktbart samarbeid med BOF i mange år og har tidligere ønsket denne parkeringsplassen. Mange beboere har brukt utallige dugnadstimer på å tilrettelegge Haltejohansvika/Elvavika for turgåing, friskegolf, bading, St.Hans-feiring, rydding mm. Samarbeidet med BOF har tilført nabolaget store verdier, og vi setter stor pris på vår samarbeidspartner.

Men konsekvensene av å etablere en offentlig tilgjengelig parkeringsplass nederst i Galtenesveien, har vist seg ikke til å leve med.

Det har vært en betydelig trafikkøkning i et område med mange barn og smale veier. Store deler av Galtenesveien (kommunal vei) har ikke fortau. Ingen av de interne veiene i feltet har fortau.

Boligfeltet har vært og er, inne i en transformasjon mhp unge barnefamilier som ønsker å kjøpe større eneboliger. Fra å være nesten tomt for barnefamilier i mange år er nå hele feltet inne i en transformasjonsperiode fra pensjonister til store barnefamilier.

Beboernes erfaringer fra perioden før parkeringsplassen ble stengt er råkjøring i Galtenesveien, bråbrems foran, og oppgiring etter fartsdumpene, veldig høy musikk gjennom åpne bilvinduer til langt utover natten. De som bor nærmest parkeringsplassen opplevde at festen ofte startet på parkeringsplassen.

Vi vil også bemerke at BOF har gruset uten løyve. Beboernes ønske er at området tilbakeføres.

Vellagsleder har også vært i kontakt med bedrifter på Mjåtveitflaten industriområde. De ser ingen problemer med at besøkende parkerer på parkeringsplasser hos dem. Det tar 5-10 min å gå til Elvavika/Haltejohansvika fra industriområdet.

Vi ber om at vellaget får tilsendt kopi av kommunens vedtak i saken.

Merknader og tilsvarende til uttale fra Velforeninga

Det ligg føre slik kommentar frå administrativ leiar Dag B. Seter i Bergen i Omland Friluftsråd, ved brev datert 25.08.2021:

Under følgjande våre kommentarar til Frekhaugmarka Vel sitt høyringsinnspel (velforeininga sine moment markert i kursiv, med BOF sin kommentar under):

«Tatt i betraktning erfaringer fra siste året med parkering på sletten/parkeringsplassen, vil Frekhaugmarka vel ikke anbefale at dette gjøres permanent. Vi forstår dog at det må tilrettelegges med tydelige skiltede HC-plasser ved inngangen til friområdet».

- **BOF:** Søknaden gjeld om å få opparbeide parkeringsplass for ålmenta (det totale arealet er målt på kartet til å vere om lag ~377 m²), inkl. nokre merka HC-plassar som vil vere inne på arealet. Ved avslag har ikkje BOF høve til å lage til eigne HC-plassar.

«Men konsekvensene av å etablere en offentlig tilgjengelig parkeringsplass nederst i Galtenesveien, har vist seg ikke til å leve med.

Det har vært en betydelig trafikkøkning i et område med mange barn og smale veier. Store deler av Galtenesveien (kommunal vei) har ikke fortau. Ingen av de interne veiene i feltet har fortau.

Boligfeltet har vært og er, inne i en transformasjon mhp unge barnefamilier som ønsker å kjøpe større eneboliger. Fra å være nesten tomt for barnefamilier i mange år er nå hele feltet inne i en transformasjonsperiode fra pensjonister til store barnefamilier.

Beboernes erfaringer fra perioden før parkeringsplassen ble stengt er råkjøring i Galtenesveien, bråbrems foran, og oppgiring etter fartsdumpene, veldig høy musikk gjennom åpne bilvinduer til langt utover natten. De som bor nærmest parkeringsplassen opplevde at festen ofte startet på parkeringsplassen».

- **BOF:** Eit allment velutvikla friluftsområde trekkjer til seg fleire besøkjande. Dette har vore ei utvikling alle partar (BOF, kommunen og velforeininga) har vore einige om og samarbeida for i Elvavika friluftsområde dei seinare åra. BOF sitt mandat er å tilretteleggje, utvikle og drifte friluftsområde for ålmenta, og ikkje berre for dei næraste naboane, sjølv om primærbruken sjølvstast oftast er frå nabolaget. Ved ei slik utvikling aukar òg bruken av området, besøkstalet og behovet for parkeringsplassar i høve friluftsområdet og ålmenta sin friluftsbuk. BOF meiner den mest optimale løysinga i nærområdet er omsøkt forslag, særskild i høve nærleiken til friluftsområdet (inne i sjølve friluftsområdet, der det er allereie er samanhengjande grusa (universell tilrettelagd) vidare inn til hoved-opphaldsarealet (badeplassen) og gapahuken i friluftsområdet). Det er òg lagt til rette for frisbeegolfbane, som trekkjer besøkjande frå regionen med bil. Omsøkt inngrep er soleis lite ressurskrevande og utgjer eit minimalt naturinngrep.

Galtenesvegen er ein kommunal veg, der det er gjort avbøtande tiltak i høve å få ein god trafikkavvikling. Det er bl. a. 30-sone og fartshumpar. BOF er ikkje naudsynt einig i vurderinga om at vegen er smal og trafikkfarleg, men det er riktig at det ikkje er fortau langs store deler av vegen. Det er likevel mogleg å gå langs trafikkskulder/veg og den er ikkje veldig svingete (stort sett god oversikt). Likevel er det sjølvsagt at barn må vere merksame langs vegen, sidan den er trafikkert. Dette gjeld òg elles i trafikkbiletet. Sidan vegen er kommunal meiner BOF at ein må rekne med eit visst trafikkgrunnlag langs slike type vegar. M.o.t. ulovlegheitsoppfølging i høve råkøyring, bråk / høg musikk, så er det Politiet som er handhevar slik ulovleg åtferd. BOF meiner dette ikkje kan reknast som eit objektivt argument for å ikkje opparbeide parkeringsplass for ålmenta. BOF er sjølvsagt einig i at normal folkeskikk, omsyn til naboar og gjeldande lovverk skal følgjast av alle personar, òg dei som skal besøkje våre friluftsområde.

BOF vil presisere at me trur noko av utfordringane knytt til desse problemstillingane gjennom våren 2021, er som følgje av ei utsett og utvida russefeiring og andre festlege lag, og moglegvis ikkje vil vere representativ for den vanlege kvardag. Dette er vår erfaring via tilbakemeldingar frå andre friluftsområde denne våren.

Bilete frå Galtenesvegen (henta frå Google StreetView 24.08.2021):





«Vi vil også bemerke at BOF har gruset uten løyve. Beboernes ønske er at området tilbakeføres».

- **BOF:** BOF tek til etterretning at kommunen konkluderer med at utplaneringa er eit tiltak som det trengst å søkje dispensasjon om frå arealføremål og byggjing i strandsona. Tilbakeføring av areal vil vanskeleggjere BOF sin eksisterande drift av området, slik at BOF må tilpasse sin driftsmodell i friluftsområdet, t.d. i høve slått, vask av utetoalett inne i området, samt bortfall av lagringsplass for førefallande arbeid, m.o.t. grusing av turveg, skogrydding, etc.

«Vellagsleder har også vært i kontakt med bedrifter på Mjåtveitflaten industriområde. De ser ingen problemer med at besøkende parkerer på parkeringsplasser hos dem. Det tar 5-10 min å gå til Elvavika/Haltejohansvika fra industriområdet».

- **BOF:** Som nemnd i søknad finst det per i dag ingen alternative parkeringsløyisingar for ålmenta. Kor vidt det er mogleg å få til noko i framtida er ein uviss prosess, bår i høve gjennomføring og tidshorisont. Behovet for parkeringsplass er der i dag. BOF og kommunen har vurdert fleire potensielle plassar.

BOF vil i denne samanheng påpeike eit par moment i høve parkeringsplass eit stykke unna friluftsområdet. Når det er vegtilkomst til ein plass, så er vår erfaring at bilar / bilistar køyrer så langt dei kan kome. Arealet som er utplanert er jo ein tidlegare grønt område, som er flatt. Over tid har det vorte meir og meir køyring på arealet, slik at det

ikkje var grønt lengre (nytta i praksis som parkeringsplass, ref. tidlegare innsendte bilete). Galtenesvegen er ein kommunal veg, så det er lovleg for bilistar å køyre langs denne vegen. Difor er det ikkje optimalt med ei parkeringsløyising som er langt unna. BOF si erfaring er at publikum / dei besøkjande likevel vil køyre så nærst som mogleg. Sjølv med parkeringsplass lengre unna, ser me for oss at bilistar i så fall vil køyre ned utstyr så nærst som mogleg, før ein evt. køyrer til ein parkeringsplass lengre unna, slik at nabolaget framleis vil oppleve auka bilkøyring. BOF meiner ei kanalisering av dei besøkjande av friluftsområdet fram til ein parkeringsplass i enden av Galtenesvegen vil vere ei god løyising. Ein vil òg unngå parkering langs kommunal veg (dette kan t. d. vere til hinder for brannbilar), eventuelle kaotiske parkeringstilhøve nedst i Galtenesvegen og redusere gåande / mjuke trafikantar langs vegen. Ein parkeringsplass i nedre del av Galtenesvegen vil òg gje god universell tilkomst (merka eit par plassar som HC-parkering).

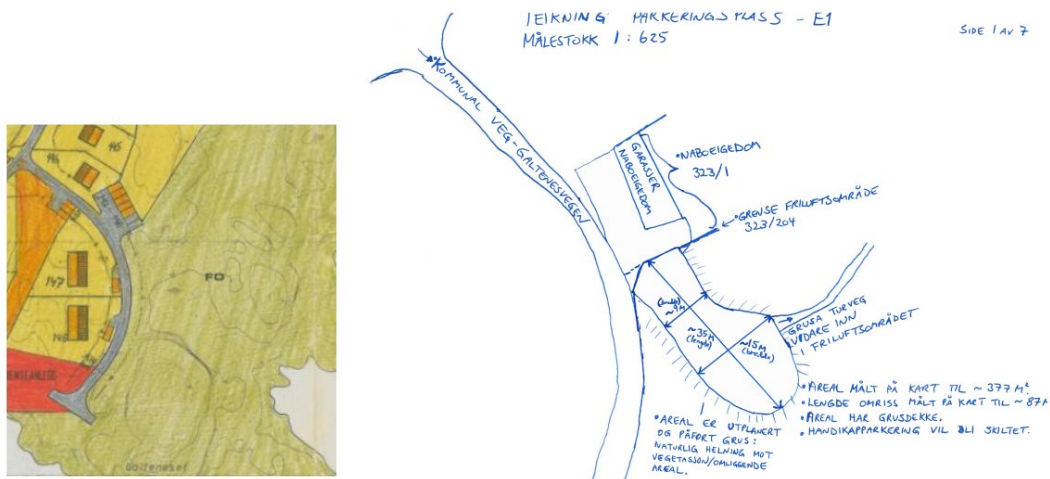
BOF tek til etterretning at høringsuttalen påpeiker at «betydelig trafikkøkning i et område med mange barn og smale veier. Store deler av Galtenesveien (kommunal vei) har ikke fortau. Ingen av de interne veiene i feltet har fortau», men så meiner velforeininga at det er i orden at ålmenta på tilsvarende måte skal gå langs denne vegen. Dei vil vel i så fall oppleve dei same utfordringane som velforeininga problematiserar i sin høringsuttale. Det er vel òg særskild barn og barnefamiliar som nyttar friluftsområdet.

Som sagt erkjenner BOF at etablering av parkeringsplass òg har negative konsekvensar, særskild for dei næraste naboane. I våre auge er likevel dei positive konsekvensane klårt større, gjeve det store behovet for parkeringsplass for ålmenta, sett i lys av dei siste års høge tilretteleggingsgrad av tiltak i friluftsområdet.

Tilkomst og avkjørsle

Alver kommune v/Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning opplyser i sin uttale at ein har for lite dokumentasjon til å gje ei uttale på dispensasjon frå byggegrense mot veg. Dette vert handsama samstundes som søknad om etablering av avkjørsle.

Kart/Skisse



Byggegrense mot veg/ skisse av tiltaket.

Avstandserklæring

Det ligg føre slik avstandserklæring/ nabosamtykke, datert 16.11.2021:

Avstandserklæring / Nabosamtykke

Undertegnede eier/fester av gnr 323 bnr 1 fnr _____ snr _____
har ingen innvendinger til at tiltakshaver BERGEN OG OMLAND FRILUFTSRÅD
navn
på eiendommen gnr 323 bnr 204 fnr _____ snr _____
oppfører et/en PARKERINGSPLASS (GRUS) FOR ÅLMENTA
i en minsteavstand av 0 meter fra vår felles grense i samsvar
med byggesøknad, datert 25.08.2021

Vilkår for avtalen (Kan tinglyses på eiendommen som en heftelse)

- ☒ Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.
- ☒ Jeg forutsetter at evt. branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.

☐ Annet: _____

Frekhaug 16.11.21 16.11.21
Sted Dato
pr. prokuratør Ole-Jørgen Storsæter
signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

Planstatus

Eiendommen er omfatta av KP Meland og Planføresegnene i Reguleringsplanen

for industriområde Mjåtveit/ Frekhaug, plan ID nr. 1256 19780310. Tiltaket skal plasserast i området satt av til friområde.

Kart og foto



Området Mjåtveit/ Galtaneset friluftsområde på Frekhaug.

Parkeringsplass nedst i bildet.

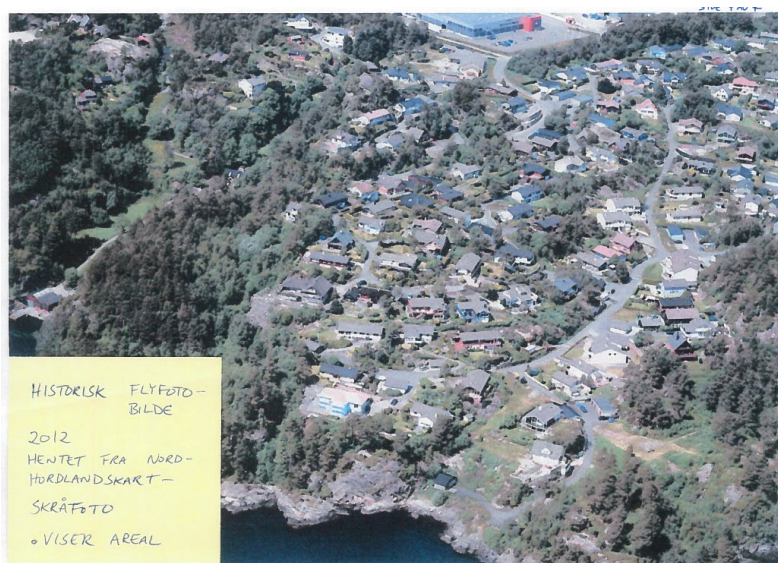


Historiske bilder:



Historisk flyfoto (2012). Syner areal heilt til venstre i bilete.

Forts. historiske bilete



Historisk flyfoto (2012). Syner areal nedst til høgre i bilete.

Opphavleg areal



Bilete nr. 1.

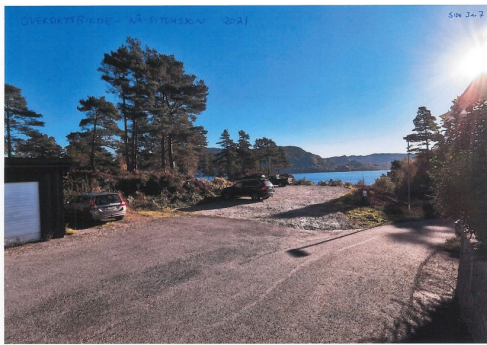


Bilete nr. 2.

Bilete 1. (2017). Det har foregått ei viss bilkjøyring på området.

Bilete 2. (2019). Bruk av arealet har tilteke. Tydelege flekkar på grasmatta.

Nå-situasjon



Oppgrusa parkeringsplass. Bileter frå 2021.

Dispensasjon

Det vært søkt dispensasjon frå arealføremål, og for byggjing i strandsona.

Søknad om dispensasjon fra byggjegrænse mot veg er ettersendt kommunen etter

at saka blei sendt på høring og ikkje ein del av handsaminga nå.

Fullstendig søknadsskriv

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGJEGRENSE MOT SJØ FOR TILTAK I ELVAVIKA (HALTEJOHANSVIKA) FRILUFTSOMRÅDE (GNR./BNR. 323/204), ALVER KOMMUNE

I denne saka vert det søkt om dispensasjon frå arealføremål og byggjing i strandsona m.o.t. eit areal for parkeringsplass (totalt areal ~377 m²).

Bakgrunn

Tiltaket det vert søkt om ligg i området langs Galtenesveien, tett opptil boligfeltet Frekhaugmarka. BOF driftar og forvaltar friluftsområdet i samarbeid med kommunen og Frekhaugmarka vel.

Friluftsområdet har dei seinare år (gradvis over fleire år) vore utvikla gjennom fleire tilretteleggingstiltak, som t. d. gapahuk, utetoalett, oppgradering badevik, leikestativ, bord/benkar, frisbeegolfbane og turvegar. Både gjennom mindre tiltak og byggjesøknadar til kommunen, den siste BOF har gjort betydelege investeringsmidlar i området, og området utgjer éitt av to godt tilrettelagde friluftsområde på Frekhaug (i tillegg til Varnappen). Auka tilrettelegging har ført til fleire besøkjande og auka bruk av området (ref. attendemeldingar og egne observasjonar). BOF ser i det høve eit stort behov for parkeringsplass til friluftsområdet. Varnappen friluftsområde har areal for parkeringsplass, men dette manglar i Elvavika friluftsområde. Vår erfaring er at innbyggjarar og besøkjande til friluftsområde i denne regionen i høg grad nyttar bil ved besøk til friluftsområde.

Arealet er per dags dato avlåst med lodd, kjetting og hengelås (berre BOF som har tilgang). Oppgrusinga skjedde hausten 2019, men før var arealet delvis grønt, men med hard såle. Så i praksis stod arealet til fri bruk for ålmenta, som offentleg parkeringsplass til friluftsområdet. Dei seinare år opplevde BOF ein gradvis bruk og slitasje på dette arealet, som vidare tydar på auka bruk frå ålmenta. I praksis er vår oppleving at arealet vart nytta som parkeringsplass til friluftsområdet, for ålmenta som var klår over og interessert i moglegheita. BOF ønskjer hermed å formalisere arealet som offentleg parkeringsplass for ålmenta. Sjå bilete som syner historikk nedst i dette skrivet (bilete 1-4).

Grunnar for å gje dispensasjon

-Allmenne parkeringsplass-moglegheiter vil avlaste feilparkering / parkering langs den smale Galtenesvegen (kommunal veg)

-Det vil kunne bidra til å auke sannsynet for at utrykkingskøyretøy, som t.d. brannbilar (minimum breidde på 3,0 m) kjem seg fram ved utrykking langs Galtenesvegen.

-Arealet vil gje god kapasitet i høve ålmenta sine parkeringsmoglegheiter til friluftsområdet. BOF meiner arealet er opparbeida så skånsamt som mogleg, ved at arealet ikkje gjev større parkeringsplass enn naudsynt, og arealet er tilpassa terrenget. Det er eit tydeleg skilje mellom underlaget (grusen) på parkeringsplassen og naturen rundt. Det er fylt på masser langs arealet.

-Det vil verta skilta (sidan underlaget er grus) for handikap-parkeringsplass, slik at dei omsyn er ivareteke.

-Arealet er òg utstyrt med sykkelstativ for å stimulere bruk av sykkel.

-Det er den mest slake turvegen av alle inngangsportar til området, og det næraste ein kjem «universell tilkomst» til friluftsområdet.

-BOF vurderer at arealet er i utkanten av friluftsområdet som ikkje har særskilde naturverdiar (jf. utvalde naturtypar og raudlisteartar i Naturbase.no og Artsdatabanken.no), og ikkje er særskild verdifullt for friluftslivsaktivitetar sett opp mot heile Elvavika friluftsområde. Det er heller snarare ein inngangsportal til resten av friluftsområdet der hovudtilrettelegginga førekjem. Det går ein grusa turveg frå arealet og inn i området. Heile Elvavika friluftsområde er kartlagd som eit «*Svært viktig friluftslivsområde*» (registrert i 2016) i kartlegginga «*Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder*», den høgaste kategorien ein kan ha i den nasjonale metodikken utarbeida av Miljødirektoratet.

-BOF erkjenner det er uheldig at dette arealet / inngangsportalen ligg heilt nedst, i enden av Galtenesvegen, då det hadde vore meir føremålstenleg om den hadde vore plassert så tidleg som mogleg langs Galtenesvegen, for å belaste nærområdet / nabolaget med motorisert ferdsel minst mogleg. Det er per i dag tre avkøyringar «ned / langs» friluftsområdet frå Galtenesvegen. Den første er etter om lag 250 m, den neste etter om lag 500 m og det søkte arealet ligg etter om lag 800 m. BOF har i møter med kommunen sett på alternative plasseringar, men per dags dato finst det ingen tilgjengelege plassar eller areal. Det må i så tilfelle utviklast gjennom nye tids- og kostnadskrevande prosessar. Sjølv med utvikling av andre plasseringar i nærområdet som parkeringsplass, så vil BOF antyde at dette arealet med høgt sannsyn vil fortsetje å verta nytta som parkeringsplass, sidan det er innarbeida historisk blant ålmenta.

Ved første avkøyring (etter om lag 250 m) er det i den gamle, gjeldande reguleringsplan – «*Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka*» - regulert inn eit areal nedanfor denne avkøyringa, men på eigedom 323/1, som verken BOF eller kommunen eig. I så fall vil det tilsvarende verta ein omfattande prosess med å få utvikla ein parkeringsplass her. Frå dette arealet vil det vere bratt helling / tilkomst på turveg i friluftsområdet, slik at det vil vere ekskluderande m.o.t. universell tilretteleggjing. Dette alternativet vil òg føre til omfattande naturinngrep i høve til opparbeiding av areal i myrlendt terreng og tilkomstveg vidare ned i friluftsområdet.

BOF arbeider for å tilretteleggje friluftsområde for ålmenta. BOF vurderer at parkeringsbehovet for ålmenta er stort og prekært, sidan både tilretteleggingsgraden i området og besøkstala frå besøkjande frå har kraftig auka dei seinare åra. BOF vurderer at Elvavika friluftsområde er eit regionalt friluftsområde (får godt besøk frå heile regionen, òg utover innbyggjarane i Alver kommune).

Difor vurderer BOF at det lett tilgjengelege arealet søkt om, ved nedste avkøyring (etter om lag 800 m), vil vere den beste og mest optimale løysinga av dei som per dags dato føreligg. Både i høve tilbodet gjeve ålmenta jf. tilkomst og parkering i området, kostnadmessig ved

opparbeiding av areal og som naturvenleg tilretteleggjing jf. større naturinngrep på allereie innregulert areal for parkeringsplass på anna lokalitet.

BOF har eit godt samarbeid vår lokale samarbeidspartnar i Elvavika friluftsområde – Frekhaugmarka Vel. I denne saka har me skjønna at velforeninga har konkludert med, at dei ikkje ønskjer det skal vere parkeringsplass på denne lokaliteten. Denne søknaden er sendt som nabovarsel til velforeninga, slik at dei får kome med sine innspel. BOF har forståing for at nabolaget / nærliggjande eigedomar meiner ein parkeringsplass i enden av Galtenesvegen vil føre til auka trafikk langs og gjennom Galtenesvegen. I det tilhøve vil BOF påpeike at Galtenesvegen er ein kommunal veg / offentleg veg, som tyder at den «open for allmenn ferdsel og som blir halden ved like av kommunen» (i dette tilfellet) jf. veglova. Det er 30-sone på staden og fartshumpar i vegen, som eksempelvis er tiltak som skal avbøte i høve fart, som BOF kjenner til er ei bekymring blant nabolaget. BOF vil presisere til kommunen, at me òg i andre tilhøve opplever at dei næraste naboane / nabolaget ikkje alltid er udeelt positive til ålmenta sine friluftssinteresser.

Fordelar med tiltaket

Tiltaket vil

- leggje til rette for auka besøk i eit statleg sikra friluftslivsområde
- fremje ålmentas bruk av strandsona
- gje ålmenta betre og trygg tilgang / tilkomst til området
- komplementære friluftslivstilbodet i området
- gje handikap-parkeringsplass, og den mest universelle tilkomsten inn i området
- bidra til å gje auka tryggleik jf. mindre parkering langs Galtenesvegen

Ulempene med tiltaket

Tiltaket vil

- utvikle parkeringsplass-areal innanfor grensene til friluftsområdet
- auka trafikkmønster til friluftsområdet og Galtenesvegen

Søknad om byggjetillating

Det vert søkt om byggjetillating for

- oppgrusa areal til offentleg parkeringsplass, til ålmenta si bruk av eit statleg sikra friluftslivsområde
- totalt areal på ~377 m²

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til følgjande instansar:

Mottakarar:

Alver kommune v Kulturavdelinga
Alver kommune v Samferdsel. Vei, vatn
og avløp - forvaltning
Alver kommune v. Plan og Analyse
Statsforvaltaren i Vestland
Vestland fylkeskommune

Det er komme inn slik uttale frå Alver kommune- Kultur, ved brev av 09.11.2021:

søknad til uttale - etablering av parkeringsplass knytt til friområde - gbnr 323/204 Frekhaug

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om å etablere parkeringsplass knytt til det statleg sikra friluftsområdet Elvavika/Haltejohansvika med Frekhaug datert 28. oktober 2021.

Elvavika/Haltejohansvika er eit svært populært friluftsområde på Frekhaug. Området er godt tilrettelagt med turveg, turstiar, gapahuk, frisbeegolfbane, toalett, benkar m.m. Det er fine badeplassar både i Haltejohansvika og i Elvavika, og stien frå Elvavika langs Mjåtveitvegen og opp til Mjåtveitvegen har heilt særegne natur-, kultur- og opplevingskvalitetar.

Området har tilkomst via sti frå Mjåtveitvegen og Galtenesvegen, og via turveg frå to ulike stader i Galtenesvegen. Den øvste tilkomsten (ved Galtenesvegen 71) er bratt og dårleg eigna for rullestol. Tilkomsten nedst i feltet frå den omsøkte parkeringsplassen er slakkare og langt betre eigna som tilkomst for rullestolbrukarar.

Det er grunn til å tru at fleirtalet av brukarane av friluftsområdet er lokale brukarar frå Frekhaug-området, men kvalitetane i området gjer at det også har mange brukarar som held til i køyreavstand frå dette friluftsområdet. Etter at den aktuelle plassen vart stengt med bom har kommunen fått ei rekkje tilbakemeldingar om manglande parkering i tilknytning til friluftsområdet. Desse tilbakemeldingane har ikkje minst kome frå personar som treng rullestol for å koma seg fram og personar som er dårlege til beins.

Det er per i dag ikkje gode nok parkeringstilhøve til dette friluftsområdet. Mange parkerer ved Esso eller ved industriområdet på Mjåtveitflaten. Dette er ikkje ei god løysing – særleg ikkje for menneske med nedsett funksjonsevne.

Med omsyn til brukarane av friluftsområdet er det ynskjeleg at det vert gjeve løyve til å etablere parkeringsplassen slik det er søkt om. Om det ikkje vert gjeve løyve til parkering for ålmenta bør det vurderast om det kan gjevast løyve til å etablere parkeringsplass reservert for rørslehemma.

Det er komme inn slik uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn-, avløp- forvaltning ved brev av 12.11.2021:

Uttale:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning er positiv til at det vert gitt dispensasjon frå arealformål og for bygging i strandsone. Friluftsområdet er eit populært område og det er mange tilreisande som nyttar dette. Kommunal veg er, som nemnt i søknad, open for allmenn ferdsel. Tilrettelegging av parkeringsareal for friluftsområdet, vil minske talet på kjøretøy som vert parkert i kommunevegen. Ei parkeringsplass i området vil føre til at utrykkingskjøretøy møter færre hindringar i vegen.

Dispensasjon frå byggegrense mot veg/avkjørsle:

Det er, i oversendt dokumentasjon, nemnt at det er søkt om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg. Slik søknad er ikkje lagt ved oversendelsesbrev.

Slik søknad ligg føre har Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning for lite dokumentasjon til å gje ei uttale på dispensasjon frå byggegrense mot veg. Vi reknar difor med at dette kjem som uttalesak i byggesaka.

Det er opplyst om at det skal søkast om løyve til etablering av avkjørsle.

Administrasjonen har ikkje motteke uttale frå Alver kommune v/plan og analyse,

Statsforvaltaren i Vestland, eller Vestland fylkeskommune, og legg til grunn at dei ikkje har merknader til tiltaket.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Byggjeforbodet i strandsona

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Administrasjonen har i vurderinga lagt vekt på at området over tid har vore nytta til parkering, noko som syner at behovet for å gjere friluftsområdet og tilgangen til sjølina med badeplassar mm. tilgjengeleg for ålmenta er til stades. Friområdet byr

på rike natur og friluftsopplevingar, og det bør leggjast til rette for tiltak på ein slik måte at brukarar som held til i køyreavstand og andre med til dømes nedsatt funksjonsevne, også kan nytta rekreasjonsområdet. Manglande parkering i området er ikkje i ålmenta sin interesse. Arealet har vore avstengd, og kommunen har

motteke ei rekkje tilbakemeldingar om behov for parkering knytt til friluftsområdet.

Tilkomst til friområdet frå parkeringsplassen er naudsynt for å kunne drifte og vedlikehalde friluftsområdet på ein høveleg måte. Å leggja til rette plassen kun med HC-plassar er ei heller ei god løysning, då arealet i tilfelle vil stå åpent og tilgjengeleg med moglegheit for å kunne nyttast slik høvet har vore fram til det blei stengd.

Administrasjonens vurdering er at gjeldande reguleringsplanen opnar for etablering av omsøkte tiltak jf. reguleringsføresegnene for Friområde og Friluftsområde, § 30 og § 31.

FRIOMRÅDE OG FRILUFTSOMRÅDE

§ 30

Dersom delar av friområde og/eller friluftsområde skal opparbeidast skal dette skje etter ein felles plan godkjent av bygningsrådet.

§ 31

I dei regulerte opne areala (friområde og friluftsområde) kan bygningsrådet tillata at det vert ført opp barnehagar og mindre anlegg i tilknytning til leik og idrett, og dessutan transformatorbokioskar.

Vidare er administrasjonen sin vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon

byggjeforbodet i strandsona er klart større enn ulempene.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona, vert heller ikkje vesentleg tilsidesatt som følge av tiltaket. Omsøkt tiltak utgjer eit minimalt naturinngrep vurdert i forhold til landskapsomsyn og landskapsestetikk. Det nytta arealet har vore i bruk og er der allereie, og tiltaket i seg sjølv tilrettelegg for ålmenta si ferdsle, natur og friluftsinteresse.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 1-8.

Vurdering av nabomerknad

Nabomerknaden knytter seg i hovudsak mot auka trafikk og støy.

Det er i uttalen frå Alver kommune v/samferdsel, veg-, vatn-, avløp- forvaltning lagt vekt på at etablering av parkeringsplass vil minske talet på kjøretøy som blir parkert i den kommunale vegen og vil letta tilkomsten for utrykningskjøretøy.

Ei midlertidig parkeringsløyssning ved Essostasjonen eller ved industriområdet på Mjåtveitflaten er ei dårleg løyssning for mange brukarar, og desse bør takast særleg omsyn til. Parkering gatelangs i nærleiken eller i Galtenesvegen vil kunne gjere det vanskeleg for utrykningskøyretøy, brøytebilar mm. og for bebuarar i området elles, med tanke på framkomelegheit og sikkerheit. Det fins ikkje andre gode alternative parkeringsløyssningar, og bebuarar i området må rekne med noko trafikk ettersom friområdet skal vera tilgjengeleg også for andre enn dei busett i nærleiken.

Vidare legg administrasjonen vekt på at dett er ei viktig tilrettelegging av eit allereie etablert friområde som vil betre tilgjenga til området for fleire. Elles syner administrasjonen til BOF sin kommentar av nabomerknaden og stetter denne.

Administrasjonens vurdering er at gjeldande reguleringsplan opnar for omsøkte tiltak, men at tiltaket er avhengig av dispensasjon frå byggegrense mot sjø (pbl § 1-8).

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følger av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følger av byggtেকnisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følger av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt
9. har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
10. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
11. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
12. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

16.11.2021	Uttale på søknad parkeringsplass friluftsområde - gbnr 323/204 Frekhaug	1644732
17.11.2021	Uttale til søknad om etablering av parkeringsplass knytt til friområde - gbnr 323/204 Frekhaug	1645430
17.11.2021	Supplerende opplysninger til søknad - gbnr 323/204	1645140

25.08.2021	Frekhaug	
25.08.2021	teikningar og bilder	1601095
25.08.2021	søknad om dispensasjon	1601094
25.08.2021	Bilder	1601096
25.08.2021	merknader og tilsvar	1601101

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-137/253, FA-
L42, HistSak-
2019/2344

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 07.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
005/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

Klageavgjerd - Statsforvaltaren i Vestland opphevar kommunen sitt vedtak i sak 20/13 av 23.06.2021 grunna manglande grunngjeving - gbnr 137/253 Alver
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13, med saknr. 105/21, datert 23.06.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga er gjeve i møte den 19.01.2022.

Vurdering og vedtak etter pbl. §29-4:

Vurdering og vedtak etter pbl. §29-2:

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§29-4, 29-2 og 21-4.

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 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:

07.12.2021	Oppheving av sak - gbnr 137/253 Alver - oppføring av frittliggande dobbel garasje	1655405
07.12.2021	Oppheving av sak - gbnr 137/253 Alver - oppføring av frittliggande dobbel garasje	1655405
01.09.2021	Klage på løyve til oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1593235
01.09.2021	Klage på løyve til oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1593235
21.07.2021	Klage over vedtak om tillatelse til oppføring av garasje - gbnr 137/253 Alver	1591791
21.07.2021	Klage over vedtak om tillatelse til oppføring av garasje - gbnr 137/253 Alver	1591791
21.07.2021	Teikningar	1591792
21.07.2021	Teikningar	1591792
21.07.2021	Kopi av brev frå Alver kommune, bilag 2-4	1591793
21.07.2021	Kopi av brev frå Alver kommune, bilag 2-4	1591793
24.06.2021	Klage på avslag på oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1450230
24.06.2021	Klage på avslag på oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1450230
24.09.2020	Stadfestar mottatt klage på avslag på søknad om oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1450219
24.09.2020	Stadfestar mottatt klage på avslag på søknad om oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1450219
25.08.2020	Klage på vedtak - GBNR 137/253 Alver	1434942
25.08.2020	Klage på vedtak - GBNR 137/253 Alver	1434942
25.08.2020	Klage	1434943
25.08.2020	Klage	1434943
30.07.2020	Om klage - gbnr 137253 Alver	1425731
30.07.2020	Om klage - gbnr 137253 Alver	1425731

30.07.2020	Førespurnad om møte og endra klagefrist - gbnr 137/253 Alver	1425729
30.07.2020	Førespurnad om møte og endra klagefrist - gbnr 137/253 Alver	1425729
13.07.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og oppføring av garasje tas delvis til følge - gbnr 137/253 Alver	1422563
13.07.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og oppføring av garasje tas delvis til følge - gbnr 137/253 Alver	1422563
10.06.2020	Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt (14770) kote	1404034
10.06.2020	Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt (14770) kote	1404034
10.06.2020	Mottatt tilleggskdokumentasjon - oppdaterte teikningar med kotehøgde - gbnr 137/253 Alver	1404033
10.06.2020	Mottatt tilleggskdokumentasjon - oppdaterte teikningar med kotehøgde - gbnr 137/253 Alver	1404033
10.06.2020	Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader (14771) kote	1404035
10.06.2020	Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader (14771) kote	1404035
05.05.2020	Tilsvar til klage - gbnr 137/253 Alver	1386552
05.05.2020	Tilsvar til klage - gbnr 137/253 Alver	1386552
05.05.2020	20/18916 Oversending av klage til uttale - gbnr 137/253 Alver	1386551
05.05.2020	20/18916 Oversending av klage til uttale - gbnr 137/253 Alver	1386551
05.05.2020	Foto	1386553
05.05.2020	Foto	1386553
05.05.2020	Foto	1386554
05.05.2020	Foto	1386554
05.05.2020	Foto	1386555
05.05.2020	Foto	1386555
05.05.2020	Foto	1386556
05.05.2020	Foto	1386556
05.05.2020	Foto	1386557
05.05.2020	Foto	1386557
05.05.2020	Foto	1386558
05.05.2020	Foto	1386558
14.04.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1371987
14.04.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1371987
14.04.2020	klage Alver kommune	1371915
14.04.2020	klage Alver kommune	1371915
14.04.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253	1371914
14.04.2020	Klage på løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253	1371914
25.03.2020	Løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1366269
25.03.2020	Løyve til oppføring av tilbygg og frittliggende dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1366269
09.01.2020	Vedl D1 - Situasjonsskart med byggjegranser - gbnr 137_253 .jpg	1337418
09.01.2020	Vedl D1 - Situasjonsskart med byggjegranser - gbnr 137_253 .jpg	1337418
09.01.2020	Vedl E1 - Tilbygg Fasader	1337419
09.01.2020	Vedl E1 - Tilbygg Fasader	1337419
09.01.2020	Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt	1337420
09.01.2020	Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt	1337420
09.01.2020	Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader	1337421
09.01.2020	Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader	1337421
27.08.2020	Klage på avslag av oppføring av ett trinn frittliggende	1436184

27.08.2020	dobbelt garasje - gbnr 137/253 Alver Klage på avslag av oppføring av ett trinn frittliggende dobbelt garasje - gbnr 137/253 Alver	1436184
27.08.2020	E-post - Utfyllende klage	1436185
27.08.2020	E-post - Utfyllende klage	1436185
22.12.2021	Uttale i sak - gbnr 137/253 Alver	1664185
22.12.2021	Uttale i sak - gbnr 137/253 Alver	1664185
10.12.2021	Uttalelse med bilag av 10.12.2021	1657074
10.12.2021	Uttalelse med bilag av 10.12.2021	1657074



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Tone Furustøl
Avgjerslemynde:	Arkivnr.: 20/13	Klassering:

Klageavgjerd - Statsforvaltaren i Vestland opphevar kommunen sitt vedtak i sak 20/13 av 23.06.2021 grunna manglande grunngjeving - gbnr 137/253 Alver

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13, med saknr. 105/21, datert 23.06.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga er gjeve i møte den 19.01.2022.

Vurdering og vedtak etter pbl. §29-4:

Vurdering og vedtak etter pbl. §29-2:

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§29-4, 29-2 og 21-4.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 137/253

Adresse: Alvermarka 6, 5911 Alversund

Tiltakshavar/eigar: Alexander Sværi Aasen og Isabel Linde Jensen

Klagar: Bjørn Arne Mo representert av Advokatfirmaet Riisa & Co Ans Avid Bergen vl Eline Myhre Næsseth

Klageavgjerd: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klageavgjerd frå Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren opphevar vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, i sak 20/13 med saknr. 105/21, datert 23.06.2021 da vedtaket manglar grunngjeving slik det følger av fvl. §§24 og 25, jf. saknr. 133/21, datert 01.09.2021.

Vedtaket av 23.06.2021 oppretthaldt det administrative vedtaket av 24.03.2020 i høve garasjen. Det vart gitt løyve til oppføring av frittliggande dobbel garasje med 7,2m høgde.

Vedtaket frå APM den 23.06.2021 med saknr. 105/21 har følgjande ordlyd:

"Klagen frå sækjar vert teke til følgje.

Tidlegare administrativt vedtak dagsett 24.03.2020 som gjeld garasjetiltaket vert difor oppretthalde."

Vedtaket av 23.06.2021 med saknr. 105/21 vart vedteke med 5 røyster (Ståle Hopland-Uavh,

Sveinung Toft-V, Kenneth Murberg-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Heine Fyllingsnes-H).
Rådmannen sitt framlegg fekk 4 røyster og fall (Anne Grete Eide-Åp, Jogeir Romarheim-Krf, Astrid Aarhus Byrknes-Krf, Leif Taule-Sp)

Vedtaket frå administrasjonen den 24.03.2020 med saknr. 105/2, har følgjande ordlyd:

“Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med balkong og terrasse samt oppføring av frittliggande dobbel garasje på følgjande vilkår:

- 1. Ingen søknadspliktige endringar innafor eksisterande bygg.*
- 2. Mogleg å snu på eigen grunn.*
- 3. Høgdebegrensinga i plan- og bygningslova vert overheldt.*
- 4. Løyvet gis til ein bueining.*
- 5. Kun godkjent tilkomst skal nyttast. Plassen på nordsida av bustaden vert delt frå vegen slik at den ikkje kan stå fram som ei avkøyring.*
- 6. Plan for flytting av kommunale hovudleidningar skal godkjennast av teknisk drift i Alver kommune før sjølv arbeidet med flytting av kommunale VA-leidningar finn sted.*
- 7. Kommunale hovudleidningar plasserast ikkje nærare enn 4 meter til nabogrense. Ved nærare plassering, må det innhentast naboerklæring eller søkjast dispensasjon.*
- 8. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 16.12.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- 1. Godkjent plan for flytting av kommunale hovudleidningar frå teknisk drift i Alver kommune.*
- 2. Ved nærare plassering av kommunale hovudleidningar enn 4 meter til nabogrense, må det ligge føre naboerklæring eller vere gitt dispensasjon.*
- 3. Avfallsplan med krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.*
- 4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Administrativt vedtak av 24.03.2020 er utvalets grunngjeving

Vedtaket frå APM vart fatta den 23.06.2021 med grunngjeving gjeve i det administrative vedtaket av 24.03.2020. I det administrative vedtaket av 24.03.2020, så var administrasjonen positiv til garasjen. I omgjøringsvedtaket frå administrasjonen av 13.07.2020 så var administrasjonen negativ til garasjen. APM har ikkje kommentert den endra vurderinga og ikkje gjort rede for kvifor dei snur saka, men lagt grunn vedtaket av 24.03.2020 som grunngjeving for vedtaket av 23.06.2021.

På denne bakgrunn opphevar Statsforvaltarn opphever vedtaket av 23.06.2021 og sender saka tilbake til kommunen for ny handsaming.

Saksgang for Utval for Areal, plan og miljø (APM)

Saka har vore handsama av APM 5 gonger tidlegare:

Utval for areal, plan og miljø 14.10.2020:

Handsaming:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-

H:

Utvalet utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 137/20 Vedtak:

Utvalet utset saka og ber om synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 11.11.2020:

Handsaming:

Digital synfaring før saka starta med bilder av 11.06.2020 v/Tone Furustøl-rådgjevar Miljø og tilsyn

Framlegg frå Sveinung Tofft-V:

Sakai blir utsatt til fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 151/20 Vedtak:

Sakai blir utsatt til fysisk synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 24.03.2021:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Tofft-V:

Saka vert utsett til det har vore fysisk synfaring på staden.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 052/21 Vedtak:

Saka vert utsett til det har vore fysisk synfaring på staden.

Utval for areal, plan og miljø 23.06.2021:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Tofft-V:

Klagen frå søkjar vert teke til følgje.

Tidlegare administrativt vedtak dagsett 24.03.2020 som gjeld garasjetiltaket vert difor oppretthalde.

Framlegget vart vedteke med 5 røyster (Ståle Hopland-Uavh, Sveinung Tofft-V, Kenneth Murberg-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Heine Fyllingsnes-H)

Rådmannen sitt framlegg fekk 4 røyster og fall (Anne Grete Eide-Ap, Jogeir Romarheim-Krf, Astrid Aarhus Byrknes-Krf, Leif Taule-Sp)

APM- 105/21 Vedtak:

Klagen frå søkjar vert teke til følgje.

Tidlegare administrativt vedtak dagsett 24.03.2020 som gjeld garasjetiltaket vert difor oppretthalde."

Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**Handsaming:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 133/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13, datert 23.06.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Klageavgjerd

Kommunen har mottatt klageavgjerd frå Statsforvaltaren i Vestland over vedtak fatta av Uval for areal, plan og miljø i sak 20/13 med saknr. 105/21, datert 23.06.2021 om løyve til oppføring av frittliggande dobbel garasje grunna manglande grunngjeving, jf. saknr. 133/21, datert 01.09.2021 i skriv datert, 06.12.2021.

Kommunen har mottatt tilsvar til klageavgjerd frå tiltakshavar, datert 21.12.2021 og rettidig mottatt 22.12.2021. Kommunen har mottatt tilsvar til klageavgjerd frå klagar og nabo, datert 10.12.21 og rettidig mottatt 16.12.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen skal forberede og avgjere saka utan ugrunna opphald, jf. forvaltningslova § 11 a.

Saka vert handsama i første møte etter mottatt klageavgjerd frå Statsforvaltaren i Vestland. Utval for areal, plan og miljø skal handsame saka i møte den 19.01.2021. Saka vert handsama utan ugrunna opphald.

Med nytt grunngjeven vedtak i saka, fatta av utval for areal, plan og miljø den 19.01.2021, så vert klagen på nytt handsama etter ordinære saksbehandlingsregler:

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.

Klageavgjerdgrunnar

Klageavgjerda er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

Det er ein interesseavveining mellom tiltakshavars fordel å ha ein garasje med høgde 7,2m og nabo sin ulempe i form av tapt sjøutsikt og forverra solforhold, jf. pbl. § 294. Fordeler og ulemper må belyst og vektast før ein landar på eit standpunkt om garasjen. Det må gis ei grunngjeving for dei fordelar og ulemper som ligg føre med oppføring av garasjen og kva vekt dei skal i interesseavveinga. Det vert også vist til dei visuelle kvalitetar, jf. pbl. § 27-2. Dei skal også vurderast og grunngjevast.

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

Tilsvaret frå tiltakshavar til klageavgjerda er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

«Det var trær tidlegare der garasjen skal plasserast. Dei tok meir utsikt og sol enn det garasjen vil gjere. Garasjen er lavare enn bustaden og vil ikkje påverke solforhold for

nabo -gbnr 137/451. Plassering av garasjen vil medføre at høgda mot gbnr 137/451 vil vere lavare enn 7,2m. i realiteten vil den opplevast å vere om lag 4,3m.)»

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

Tilsvaret frå klagar og nabo til klageavgjerda er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

«Garasjen sin høgde skal tilpassast å romme to personbilar med den følge at maksimal høgde vert 4m. Garasje på 7,2m vil stenge for sjøutsikt og forverre solforhold på eigedomen – gbnr 137/451. Visuelt sett, så vil garasjen skilje seg ut frå etablert byggjestil og estetikk i bustadområdet. Garasjen oppfyller ikkje krava til gode estetiske kvalitetar.»

Det vert vist til tilsvaret frå klagar og nabo i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som om i reguleringsplanen for «Ikenberget. Del av gnr.137» sist revidert 30.10.2000 er avsett til bustad med tomt nr. 27. Tilbygget til eksisterande bustad og dobbel garasje fell innafor bustadføremålet.

Kommunedelplan (KDP) for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 i tidlegare Lindås kommune vart vedteken av Plan- og miljøutvalet og endeleg vedteken av kommunestyret den 15.10.19. Reguleringsplanen «Ikenberget. Del av gnr.137» er vidareført som føresegnsområde, jf. KDP pkt. 4.5, pkt. 1.1 og pbl. §11-6 .

Den eldre reguleringsplanen vert supplert av KDP, der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegn om temaet. KDP sine føresegn og plankart er difor juridisk bindande for framtidig arealbruk i dei tilfelle der gjeldande reguleringsplan ikkje har eigne føresegn om temaet.

Reguleringsplanen har ikkje eigne føresegn om plassering, høgdeplassing og høgde på garasjar. Plankartet syner ikkje omriss av plassering av garasje. KDP supplerer ikkje reguleringsplanen på dette punktet. Plassering, høgdeplassing og høgde er ikkje regulert i plan.

Plan- og bygningslova (pbl). §§29-4, 29-2 og 21-4

Då planen er taus om plassering, høgdeplassing og høgde på garasjar, så vil pbl. §29-4 gi svar på kva høgde som kan tolererast. Det er satt ei maksimal grense på 8m høgde. Pbl. §29-4 er ikkje ein sjølvstendig avslagsheimel. Avslagsheimel vil vere pbl. §21-4, men vurderinga om garasjen si høgde gjerast etter pbl. §29-4. Utfallet av vurderinga etter pbl. §29-4 vil avgjere om garasjen er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelse, jf. pbl. §21-4.

Pbl. § 29-2 vil også kunne gje svar i høve garasjen sine visuelle kvalitetar. Pbl. §29-2 er ein sjølvstendig avslagsheimel. Kommunen kan nekte å gi løyve av rene estetiske grunner. Dersom det gis avslag etter pbl §29-2, så er ikkje søknaden i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelse, jf. pbl. §21-4.

For å avgjere om det kan gis løyve til garasjen med høgde på 7,2m, må vurderinga ta utgangspunkt i pbl. §29-4 om høgde og pbl. §29-2 om visuelle kvalitetar, jf. pbl. §21-4 om garasjen er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelse.

Det skal gis grunngjeving etter pbl. §29-4 og pbl. §29-2, jf. pbl. §21-4 og fvl. §§24 og 25. Det skal gjerast to sjølvstendige vurderingar og grunngjevingar. Ein for høgde på garasjen etter pbl. §29-4 og ein vurdering for garasjen sine visuelle kvalitetar. Vedtaket frå APM må synleggjere at både pbl. §29-4 og pbl. §29-2 er vurdert og deira utfall grunngjeve.

Pbl. §§29-4 og 29-2 er underlagt kommunens frie skjønn. Det er kommunen som er best egna til å vurdere garasjen si høgde og visuelle kvalitetar utifrå ein forsvarleg vurdering etter

gjeldande lovverk. Statsforvaltaren kan overprøve kommunen sitt frie skjønn, men dette vil vere prøving med lav prøvingsintensitet. Dette betyr at det skal mye til for Statsforvaltaren å kunne overprøve det materielle innhaldet i kommunen sitt vedtak. Grunngeving av vedtak er derimot ein del av saksbehandlinga, dvs. dei prosessuelle vilkåraa for eit gyldig vedtak. Statsforvaltaren kan oppheve vedtak som ikkje oppfyller dei prosessuelle vilkåra plan- og bygningsloven og forvaltningsloven stiller. Ei døme på prosessuellt vilkår er kravet til grunngeving av vedtak i plan- og bygningsloven, jf. fvl. §§24 og 25.

VURDERING

Pbl. §29-4 første ledd første punktum gjeld plassering, høgdeplassering og høgde på garasjen:

§ 29-4.Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen

Grunngeving kvifor tiltakshavar skal gis løyve til garasjen på 7,2m, jf. pbl. §29-4 første ledd første punktum:

Rundskriv til pbl. §29-4 første ledd første punktum gir veiledning¹

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner talar imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «(kan)»-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettningspolitikk»

Sivilombodsmannen har lagt til grunn at naboulempene må vere kvalifiserte før bygningsmyndighetene kan gripe inn mot tiltakshavar sitt ønske, jf. årsmelding 1987 s. 172. Vurderingstemaet i saka blir om ulempene som nabo – gbnr 1377451 no gjer gjeldande, går ut over det som må tolast i eit etablert bustadområde der det er opna for utbygging av eigedomane gjennom den gjeldene reguleringsplanen. Først når ulempene for omgjevnadene ved omsøkte plassering og høgde er kvalifiserte, skal bygningsmyndighetene vurdere alternativ plassering og høgde.

APM tar stilling til vurderingstemaet i saka, jf. pbl. §29-4:

1. Vurderingstemaet i saka blir om ulempene som nabo – gbnr 1377451- no gjer gjeldande, går ut over det som må tolast i eit etablert bustadområde der det er opna for utbygging av eigedomane gjennom den gjeldene reguleringsplanen. Først når ulempene for omgjevnadene ved omsøkte plassering og høgde er kvalifiserte, skal bygningsmyndighetene vurdere alternativ plassering og høgde.

Frå Statsforvaltaren sitt vedtak av 06.12.2021 side 2:

«Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt

¹ H-2015-8 pkt.3.2.3 andre avsnitt

hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en areal-disponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.¹

"Utgangspunktet etter pbl. § 29-4 er at den omsøkte plasseringen og høyden skal godkjennes, med mindre tungtveiende hensyn taler imot, og tiltaket for øvrig ikke er i strid med øvrige begrensninger som følger av bestemmelsen.² Relevante momenter i vurderingen er tiltakets tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse, samt hensynet til naboeiendommene slik at de beholder sol, lys og utsikt, forhindrer sjenerende innsyn mm.»

«I vedtak av 24.03.2020 gav Alver kommune administrativ tillatelse til omsøkte garasje. Administrasjonen vurderte da at tiltaket ikke ville medføre mer sol- og utsiktstap «enn det som er pårekneleg med tiltak i samsvar med plan i eit tettbygd strøk». Administrasjonen fant også at tiltaket i sitt fasadeuttrykk harmoniserte med eksisterende bolig og omsøkte tilbygg.»

«Tillatelsen ble omgjort til avslag i omgjøringsvedtak av 13.07.2020. Administrasjonen hadde i forkant vært på befaring, og det ble mottatt oppdaterte tegninger med kotehøyder for de ulike tiltakene. Administrasjonen gjorde etter dette følgende vurdering:

«Med mønehøgda på garasjen, får bygget ei høgde tilsvarane eit bustadhus og vil framstå som eit massivt bygg. Når garasjen også er prosjektert med tre vindauge på garasjeloftet og med to inngangsdører på kvart sitt terreng nivå, så framstår garasjen visuelt sett meir som eit lite bustadhus enn ein garasje. Vi kan ikkje sjå at det er gjeve godkjenning til garasjer med denne høgden eller utforminga i bustadområdet. Garasjen er etter dette ikkje tilpassa omkringliggende bustadmiljø.

«Synfaringa gjorde det klart for administrasjonen at garasjen er omsøkt for stor. Etter vår vurdering kan det her gis løyve til garasje tilpassa to personbilar, men høgda må flukte med den blå bustaden slik det er synt på bilete 2,6,7 og 8 frå synfaringa og med maksimalt mønehøgde på 5,2 m. I tillegg må garasjen ha tilstrekkeleg avstand frå bustaden til at den ikkje tek sjøutsikta frå gbnr. 137/451. Tiltakshavar får da moglegheit til å gjere nytte av garasjeloftet og nabo vil ikkje miste meir utsikt i høgda enn dagens situasjon.»

«Konklusjonen ble etter dette at ulempene for klager i form av forringet utsikt mot sjø var kvalifiserte, slik at plasseringa ikkje kunne godkjennast etter pbl. § 29-4 første ledd.»

I møte den 01.09.2021 konkluderte APM med motsett resultat enn administrasjonen. Ulempene for klager i form av forringet utsikt mot sjø var ikkje kvalifiserte, slik at plasseringa kunne godkjennast etter pbl. § 29-4 første ledd første punktum.

Frå Statsforvalteren sitt vedtak av 06.12.2021 side 3:

«Statsforvalteren har gjort seg kjent med sakens dokumenter, og har funnet grunn til å stille spørsmål ved begrunnelsen for at utvalget nå vurderer at «ulempene til gjenbuar ikkje er av ein slik art at klagar kan vinne fram med sin påstand om betydeleg ulempe med tiltaket.» Dette står i kontrast til vurderingen som ble gjort av administrasjonen etter befaring den 13.07.2020. Statsforvalteren kan ikke se at det er tilstrekkelig begrunnet hvilke hensyn som nå er vektlagt, og det fremstår som uklart hvordan de faktiske forhold blir vektlagt og vurdert. Det er opplyst at det er ca. 34 meter mellom boligen på tiltakshavers eiendom til boligen på gnr. 451. Avstand mellom byggene er et relevant moment i vurderingen som skal gjøres etter pbl. § 29-4. Sol og utsiktstapet

som garasjen vil medføre er imidlertid ikke redegjort og vurdert nærmere utover en generell henvisning til at naboene ikke mister mer utsikt og sol enn det som er påregnelig. Det blir for oss vanskelig å ta stilling til om ulempene er betydelige eller ikke når det ikke opplyses om hvor mye utsikt som går tapt eller hvilken innvirkning garasjen har på solforholdene. Får tiltaket f.eks. konsekvenser for solen på morgen/ettermiddag/kveld? Vil naboen beholde sektorutsikt mot sjøen etter utbyggingen? Her kunne utvalget med fordel vært mer konkret.»

APM må vurdere og grunngje følgjande, jf. pbl. §29-4:

1. Om ulempene for klager i form av forringet utsikt mot sjø er kvalifiserte.
2. Det er opplyst at det er ca. 34 meter mellom bustaden på tiltakshavers eiendom til boligen på gnr. 451. Det må vurderast i kva grad avstand har betydning da avstand mellom byggene er et relevant moment i vurderingen som skal gjøres etter pbl. § 29-4.
3. Sol og utsiktstapet som garasjen vil medføre må det redegjøreast for. Det er ikkje tilstrekkeleg å vise til en generell henvisning om at naboane ikkje mister meir utsikt og sol enn det som er pårekneleg.
4. Det må opplysast om kor mykje utsikt som går tapt eller hvilken innvirkning garasjen har på solforholdene.
 - a. Får tiltaket f.eks. konsekvensar for solen på morgon/ettermiddag/kveld?-
 - b. Vil naboen behalde sektorutsikt mot sjøen etter utbygginga?

Pbl. §29-2 gjeld visuelle kvalitetar:

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering»

Grunngjeving kvifor garasjen sin høgde er i tråd med pbl. §29-2:

Forarbeidane til pbl. §29-2 gir veiledning:

Det sentrale elementet i vurderingen er den faglige begrunnelsen for de elementene som påvirker tiltakets utseende, herunder høyde, volum, materialvalg og samspill mellom flater, se forarbeidene.² Etter forarbeidene vil det i tillegg være flere elementer i vurderingen, blant annet vil tiltakets funksjon og måten det forholder seg til omkringliggende bebyggelse være en del av den totale vurderingen. Forarbeidene presiserer også at det må stilles større krav til utforming av tiltak som i kraft av sin størrelse og/eller plassering har en dominerende effekt på sine omgivelser.

Frå Statsforvaltaren sitt vedtak av 06.12.2021 side 3 og 4:

«I administrativt vedtak av 24.03.2020, som er utvalgets begrunnelse, er det vist til at «[m]ønehøgde på garasjen er 7,2 m og er litt lavare enn eksisterande bustad. Høgda på garasjen er ikkje uvanleg for garasjar, også i eit tettbebyggt strøk... Eksisterande bustad og tilbygg er på fasadeteikningane vist med like vindauge og likt fasadeuttrykk. Garasjen er vist med tilsvarende vindauge og likt fasadeuttrykk. Eksisterande bustad, tilbygg og garasje harmoniserar i sitt fasadeuttrykk.»

«Tilbygg og garasje er innafor kravet til visuelle kvalitetar. Administrasjonen har lagt til grunn at omsøkte tiltak vil ha gode visuelle kvalitetar, jf. pbl. § 29-2.»

² Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 230

«Etter pbl. § 29-2 [ikkje 29-4] skal et tiltak ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon. Med dette menes at tiltaket gjennom sin form skal gi uttrykk for sin funksjon.³ Kravet til god kvalitet skal etter forarbeidene tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet.»

«I administrasjonens omgjøringsvedtak av 13.07.2020 er det vist til at «[m]ed mønehøgda på garasjen, får bygget ei høgde tilsvarane eit bustadhus og vil framstå som eit massivt bygg. Når garasjen også er prosjektert med tre vindauge på garasjeloftet og med to inngangsdører på kvart sitt terreng nivå, så framstår garasjen visuelt sett meir som eit lite bustadhus enn ein garasje.»

APM må vurdere og grunngi følgjande, jf. pbl. §29-2:

1. Om garasjen vil framstå som eit massivt bygg.
2. Om garasjen framstår visuelt sett meir som eit lite bustadhus enn ein garasje.

Frå Statsforvaltaren sitt vedtak av 06.12.2021 side 4:

«Vurderingstemaet i pbl. § 29-2 er vidare om tiltaket har gode visuelle kvaliteter «... i forhold til ... dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.» Utvalget har ved å vise til begrunnelsen i vedtaket av 24.03.2020 ikke vurdert konkret om garasjen er tilpasset omgivelsene. Det er kun sagt at høyden på garasjen ikke er uvanlig for garasjer, også i et tettbebygd strøk. Utvalget burde ha redegjort mer konkret for hvordan utbyggingsmønsteret i området er, og om garasjen avviker fra garasjer som er tillatt i området når det gjelder høyde, størrelse og utforming. Deretter burde utvalget ha vurdert om garasjen er tilpasset omgivelsene i tilstrekkelig grad. I forarbeidene til loven⁴ er det gitt uttrykk for at det ikke kreves at tiltaket skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må fremstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming. Det er særlig viktig å foreta en slik vurdering når administrasjonen i sitt omgjøringsvedtak av 13.07.2020 har konkludert med at man ikke kan «.. sjå at det er gjeve godkjenning til garasjer med denne høgden eller utforminga i bustadområdet. Garasjen er etter dette ikkje tilpassa omkringliggande bustadmiljø.»

APM må vurdere og grunngi følgjande, jf. pbl. §29-2:

1. Korleis utbyggingsmønsteret er i området.
2. Om garasjen avviker fra garasjar som er tillat i området når det gjelder høgde, størrelse og utforming.
3. Om garasjen er tilpasset omkringliggande bustadmiljø i høve høgde, utforming og plassering i terrenget basert på fagleg grunngjevne valg framfor tilfeldig utforming. Garasjen skal her samanliknast med øvrige garasjer i områder i høve høgde, utforming og plassering i terrenget.

Konklusjon

Administrasjonen sitt framlegg til vedtak er i tråd med APM sitt vedtak av 23.06.21.

Utval for areal, plan og miljø skal i møte den 19.01.22 grunngje sitt vedtak i tråd med pbl. §§29-4 og 29-2, jf. §21-4 og fvl. §§24 og 25. Det skal vurderast og gis vedtak etter pbl. §29-4. Det skal vurderast og gis vedtak etter pbl. §29-2.

Dersom APM oppretthalde sitt vedtak av 23.06.21 i møte den 19.01.22, så tar ikkje APM klagen til naboen til følgje og saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

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 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 vesentlege 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.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Oppheving av sak - gbnr 137/253 Alver - oppføring av frittliggande dobbel garasje	1655405
Klage på løyve til oppføring av frittliggande dobbel garasje - gbnr 137/253 Alver	1593235
Klage over vedtak om tillatelse til oppføring av	1591791

Vedlagte saksdokument:

garasje - gbnr 137/253 Alver	
Teikningar	1591792
Kopi av brev frå Alver	1591793
kommune, bilag 2-4	
Klage på avslag på	1450230
oppføring av frittliggende	
dobbel garasje - gbnr	
137/253 Alver	
Stadfestar mottatt klage på	1450219
avslag på søknad om	
oppføring av frittliggende	
dobbel garasje - gbnr	
137/253 Alver	
Klage på vedtak - GBNR	1434942
137/253 Alver	
Klage	1434943
Om klage - gbnr 137253 Alver	1425731
Førespurnad om møte og	1425729
endra klagefrist - gbnr	
137/253 Alver	
Klage på løyve til oppføring	1422563
av tilbygg og oppføring av	
garasje tas delvis til følge -	
gbnr 137/253 Alver	
Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt	1404034
(14770) kote	
Mottatt	1404033
tilleggsdokumentasjon -	
oppdaterte teikningar med	
kotehøgde - gbnr 137/253	
Alver	
Vedl E3 - Garasje Plan, snitt	1404035
og fasader (14771) kote	
Tilsvar til klage - gbnr 137/253	1386552
Alver	
20/18916 Oversending av	1386551
klage til uttale - gbnr 137/253	
Alver	
Foto	1386553
Foto	1386554
Foto	1386555
Foto	1386556
Foto	1386557
Foto	1386558
Klage på løyve til oppføring	1371987
av tilbygg og frittliggende	
dobbel garasje - gbnr	
137/253 Alver	
klage Alver kommune	1371915
Klage på løyve til oppføring	1371914
av tilbygg og frittliggende	
dobbel garasje - gbnr	
137/253	
Løyve til oppføring av tilbygg	1366269
og frittliggende dobbel	
garasje - gbnr 137/253 Alver	

Vedlagte saksdokument:

Vedl D1 - Situasjonskart med byggjegranser - gbnr 137_253 .jpg	1337418
Vedl E1 - Tilbygg Fasader	1337419
Vedl E2 - Tilbygg Plan og snitt	1337420
Vedl E3 - Garasje Plan, snitt og fasader	1337421
Klage på avslag av oppføring av ett trinn frittliggende dobbelt garasje - gbnr 137/253 Alver	1436184
E-post - Utfyllende klage	1436185
Uttale i sak - gbnr 137/253 Alver	1664185
Uttalelse med bilag av 10.12.2021	1657074

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-121/1, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 05.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
006/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

**Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 121/1
Knarvik
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 2175260 med saknr. 992/21, datert 08.10.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland v/settestatsforvaltaren for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2 og føresegn 6.7 i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (KDP) Lindåsneset med Mongstad.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 121/1
Adresse: Knarvikgarden 69 og 71
Tiltakshavar/eigar: Thore Knarvik
Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/5260 med saknr. 992/21, datert 08.10.2021, om dispensasjon frå forbodet mot å byggje på dyrka eller dyrkbar mark for oppretting av ny grunneigedom til bustadføre mål på om lag 1500m² frå gbnr 121/1 med areal avsett til overflatedyrka jord i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (KDP) føresegn 6.7 samt løyve til oppretting av ny grunneigedom til bruk for einebustad. Arealet var opprinneleg oppgitt å vere omlag 1800m², men etter dialog med søkjar vart arealet redusert til 1500m².

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 6.7 i

kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, Planid: 1263-200905. Dispensasjonen vert gjeve for oppretting av ny bustadtomt som omsøkt, 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 frådelling av ny bustadtomt på om lag 1500m² frå gbnr 121/1 som omsøkt, med situasjonsplan motteken 20.09.2021. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Framlagte rettar til veg, vatn og avlaup skal sikrast gjennom tinglyst erklæring seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Arealet skal ikkje vera større enn 1500m².

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

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland på delegert vedtak i sak 21/5260 med saknr. 992/21, datert 08.10.2021, om dispensasjon frå forbodet mot å byggje på dyrka eller dyrkbar mark for oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål på om lag 1500m² frå gbnr 121/1 med areal avsett til overflatedyrka jord i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (KDP) føresegn 6.7 samt løyve til oppretting av ny grunneigedom til bruk for einebustad.

Det er mottatt uttale til klage frå Statsforvaltaren i Vestland den 14.12.2021 i skriv datert 13.12.21.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 21/5260 med saknr. 992/21, datert 08.10.2021, er sendt ut same dag. Klagen er mottatt innan den 26.10.2021 og er rettidig.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 19.01.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

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. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. 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

Arealet ligg i uregulert område sett av til framtidig LNF- spreidd bustadbygging i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, Planid: 1263-200905. Innanfor område SB-3 i kommunedelplanen er det opna for at det kan byggjast 3 bustadar i planperioden.

Dispensasjon

Frådelinga krev ikkje dispensasjon frå føresegn 6.6 i KDP Lindåsneset med Mongstad. To av tre bustadeigedomar er skilt ut frå planområdet. Det er bygd nye bustadhus på gbnr 121/25 og gbnr 121/45. Omsøkt bustadparsell er den siste av tre bustadtomter som kan frådelast og byggast i tråd med plan og område SB-3.

Føresegn 6.6 i KDP Lindåsneset med Mongstad:

- 6.6 Område SB-1 kan byggast ut med 3 bustader i neste planperiode. Område SB-2 kan byggast ut med 3 bustader i neste planperiode. Område SB-3 kan byggast ut med 3 bustader i neste planperiode. Heimel: PBL § 11–11 nr. 2.

Frådelinga krev dispensasjon frå føresegn 6.7 i KDP Lindåsneset med Mongstad om forbod mot å byggje på dyrka og dyrkbar mark, jf. pbl. §19-2 . Parsellen til bruk for bustad vii ta dyrka mark i form av overlatedyrka jord.

Føresegn 6.7 i KDP Lindåsneset med Mongstad:

- 6.7 Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Avstand til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging ikkje må føre til auka trafikk gjennom gardstun Heimel: PBL § 11–11 nr. 2.

Uttale frå annan styresmakt

Kommunen la til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skulle sendast på høyring til andre eksterne etatar. Det ligg ikkje føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det vart opplyst i løyvet at dei fekk vedtaket til klagevurdering. Statsforvaltaren har no nytta høvet til å klage på løyvet i sak 21/5260 med saknr. 992/21, datert 08.10.2021.

Det er mottatt uttale frå kulturavdelinga i kommunen den 27.07.2021. Dei har ingen merknadar til tiltaket.

Vedtak til omdisponering og deling etter jordlova

Landbruksavdelinga har i vedtak 22.09.2021 saknr: 982/21 gjeve løyve til omdisponering og deling etter jordlova:

«Vedtak :

Alver Med heimel i jordlova §§ 9 og 12 gjev Alver kommune gjev dispensasjon til omdisponering samtykke til deling av areal av 1,5 daa overflatedyrka areal til bustadtomt som omsøkt (revidert kart motteke 20.09.21) på gbnr 121/1

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- Jorda som vert avgrave på tomten skal nyttast til jordforbedring på eksisterande jordbruksareal på landbrukseigedomen.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga under»

I presisering av jordlovsvedtaket datert 05.10.2021, så opplys Landbruksavdelinga at løyve til omdisponering og deling også omfattar naudsynt tilkomstveg til tomta. Omdisponering av areal til tomt og veg må vera mindre enn 1.5 daa. Det er lagt til grunn for vurderinga i saka at tilkomstvegen er ein del av godkjenninga, men at plassering av vegen vil vera avhengig av vilkår sett i løyve til avkøyring.

Veg/avkøyrse, vatn og avlaup

Alver kommune har i vedtak datert 23.06.2021 gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrse mot kommunal veg for parsellen. Det er lagt fram vegrett for ny grunneigedom i eksisterande privat veg på gbnr 121/1.

Alver kommune har 15.07.2021 gjeve førehandsløyve for tilknytning til kommunal vassleidning. Det er lagt fram erklæring om rett i fast eigedom for tilknytning til privat vassleidning for parsellen.

Alver kommune har gjeve positiv førehandsuttale av 22.04.2021 til avlaupsløysing for 4m³ slamavskiljar med utslepp via tett leidning til sjø. Det er også lagt fram erklæring om rett til parsellen til å knytte seg til eksisterande privat avlaupsleidning.

Kart/foto

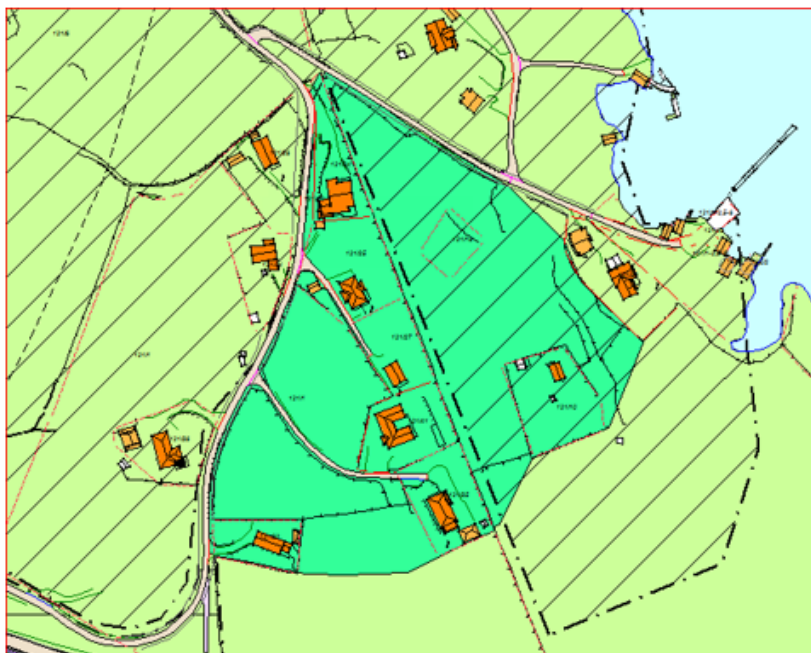
Oppdatert situasjonplan, datert 15.09.2021

Ortofoto 2020



Oversikt LNF- spredt SB-3 er mørke grønn.

Gbnr 121/1 er utenfor skravert omsynsone 550 kulturlandskap



Bilete av parsell sendt inn av klagar



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Planformålet LNF-spredd for tre bustadar vart vidareført med KDP Lindåsneset med Mongstad i 2010 utan vurdering av landbruksverdiane. Parsellen bygger ned overflatedyrka mark. Jordvernet er vesentleg innskjerpa sidan KDP ble vedtatt i 2010. Omdisponering av dyrka mark skal være under 4000daa mot tidlegare 6000daa. Formålet med LNF spredd er at området skal framstå som opent og ikkje tett bebygget. Med frådeling til bustadtomt, vert området meir nedbygd og framstår som tett bygd. Området vil miste sitt preg som LNF-spredd og det på bekostning av landbruksverdiane.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

To tomter er frådelt til bustad innafor LNF-spredd med moglegheit for tre bustadtomter. Omsøkte parsell vil vere den tredje. Arealet er i dag nytta som utmarksbeite og er prega av mykje lyssiv og myr. Dersom parsellen blir frådelt og bebyggt, kan ein forbetre anna utmark i landbruksområdet. Parsellen plasserast mellom andre etablerte bustader. Den nye bustaden vil ikkje vere til sjananse for omkringliggande naboar. Med parsell og bustad vert ikkje området nedbygd då det vil vere god avstand mellom bustadene. Parsellen vil ikkje overstige 1500m².

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:

Dispensasjon:

«Arealet innanfor område SB-3 i kommunedelplanen er anten registrert som bygd, overflatedyrka eller innmarksbeite i Gardskart. Areal som er registrerte som bygde har allereie hus. Det er derfor ikkje samsvar mellom at det i planen er opna for å byggja 3 nye hus og samstundes ikkje byggja på dyrka eller dyrkbar mark.

Det er kommunen si vurdering at frådeling av om lag 1800m² slik det opprinneleg var søkt om er i største laget. Etter dialog med søkjar er no arealet redusert til 1500m². Det er i samsvar med punkt 6.14 i planen som set ei maks grense på 1500m² for storleik på nye bustadtomter innanfor området. Frådeling slik det er søkt om er etter kommunen si vurdering i samsvar med arealformålet i kommunedelplanen. Men eit løyve til frådeling vil vera i strid med vilkåret i punkt 6.7 om at det ikkje skal byggjast på dyrka eller dyrkbar mark.

Omsynet bak formålet i kommunedelplanen er at det skal tillatast bygd 3 nye bustadhus i bygda i kombinasjon med LNF(landbruk, natur og friluftsliv). Området sett av til LNF spreidd bustadbygging er lite, omlag 40 dekar. Av dette ligg nesten halvparten innanfor sone med særskilt omsyn; 550 kulturlandskap. Sona omfattar området Knarvik Nord, som har særskilte kvalitetar med tanke på kulturlandskap i samanheng med strandsona. Interesser knytt til tema kulturlandskap skal ha særskilt vern innafor sona. Det er soleis nesten ikkje areal att innanfor den delen av SB-3 som ikkje er omsynsone til landbruk.

At det er teke inn eit vilkår om at det ikkje skal byggjast på dyrka eller dyrkbar mark kan gjera seg gjeldande innanfor dei 2 andre områda som er sett av til spreidd bustadbygging. Kommunen vurderer at det ikkje let seg gjere å oppfylle dette vilkåret for område SB-3. I følgje søkjar er arealet der ny bustadtomt er søkt frådelt allereie i dag så lite at det ikkje er særleg veileigna til bruk som beite. Sauene beiter det ned på ein dag. Arealet har soleis liten verdi for landbruket. Heller ikkje frilufsinteresser vert påverka i betydeleg grad av at det vert bygd hus på parsellen. Naturområda er sikra gjennom omsynsone som er lagt på store delar av bygda.

Ut frå dette vurderer kommunen at omsynet bak føresegna ikkje er sett vesentleg til side.

Fordelane ved å gje dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, og administrasjonen finn at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå LNF-formålet for arealoverføring er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Vi har i den samanheng vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at frådeling av ein parsell kjem i konflikt med desse. Innlemming av arealet i bustadtomta vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det er som nemnt opna for bygging av 3 nye bustadhus innanfor område BS-3. Ved å tillata deling og bygging på den omsøkte tomta vil ein kunne nytte seg av eksisterande infrastruktur. Tomta ligg dels inneklemmt mellom eksisterande bustadhus og vegar. Sjølv om ein byggjer på dyrka mark meiner kommunen at i og med at det er opna opp for bygging innanfor området er fordelane ved å gje dispensasjon frå føresegna klart større enn ulempene.

Ein dispensasjon for frådelling av bustadtomta vil ikkje i det vesentlege endre på dei visuelle kvalitetane i området då området består av einbustadar frå før. Ei viss endring av landskapet må til for å kunne byggje hus. Landskapsvernet i området er i varetatt i omsynsona som er lagt inn for store delar av bygda. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Dispensasjon frå føresegn 6.7 i kommunedelplanen vert berre gjeve for oppretting av ny grunneigedom/deling. Ikkje for andre tiltak.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål landbruk i kommunedelplanen er setta.

Oppretting av ny grunneigedom:

«Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad er sett av til framtidig spreidd bustadbygging, område SB-3. Innanfor dette området er det opna for at det kan byggjast 3 bustadar i planperioden. Planen vart godkjent i kommunestyret 16.09.2010. I følgje søkjar er det bygd 2 hus til no. Dette stemmer med det ein kan finne av opplysningar i saksarkivet. Det er bygd nye bustadhus på gbnr 121/25 og gbnr 121/45.

Arealet som vert søkt frådelt er registrert som overflatedyrka jord i Gardskart. Kommunen ser det som positivt at omsøkt tomt ligg i nærleiken av eksisterande hus og kan nytta seg av allereie eksisterande infrastruktur. Tomta var opprinneleg teikna til å vera 1800m² stor. Etter dialog med søkjar har ein no redusert tomta til 1500m².

Dersom det vert gjeve løyve til deling bør den nye grunneigedomen få gjerdeplikt mot avgjevareigedomen og overta eventuell gjerdeplikt gbnr 121/1 måtte ha mot naboeigedomane for aktuelt areal.»

Vurdering i klageomgangen

Frådelinga krev dispensasjon frå føresegn 6.7 i KDP Lindåsneset med Mongstad om forbod mot å byggje på

dyrka og dyrkbar mark, jf. pbl. §19-2 . Parsellen til bruk for bustad vii ta dyrka mark i form av overlatedyrka jord.

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg jordvernet og omsyn til dyrka/dyrkbar mark, Føremålet er å verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande jordbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av jordbruksområde. Det er eit nasjonalt mål at omdisponering av dyrka mark skal være under 4000daa.

I vår sak er det motsetnad mellom jordvern og retten til å frådele og byggje ein bustad i planområdet SB-3 . Dei eine har ikkje forrang foran det andre. Dei er i utgangspunktet likestilte planbestemmelser under LNF-spredd SB-3. Heile LNF spreidd område plassert på dyrka mark. Det vil ikkje vere mogleg å byggje den siste bustaden i planområdet utan å koma i konflikt med jordvernsinteresser.

Spørsmålet er om planen sitt forbodet mot å byggje på dyrka og dyrkbar mark skal gå foran retten til å frådele og byggje ein bustad i planområdet SB-3.

Bustadparsellen vii ta dyrka mark i form av overlatedyrka jord. Det er da krav til vedtak etter jordlova for omdisponering og deling. I jordlovsvedtaket til omdisponering og deling av 22.09.2021 frå Landbruk, så har landbruksmynda gjeve ein nyleg vurdering av jordbruksverdiane. Denne vurderinga tilfredsstiller den vurderinga som Statsforvaltaren i Vestland etterspør i sin klage. Sjølv om planformålet LNF-spredd for tre bustader med ble vidareført med KDP Lindåsneset med Mongstad i 2010 utan vurdering av landbruksverdiane, så har vi med jordlovsvedtaket ein oppdatert fagleg vurdering av kompetent mynde innanfor jordvern. Det er ikkje behov for ytterlegare vurderingar i planområdet da omsøkt parsell er den siste parsell som kan godkjennast gjennom plan og for området SB-3.

Landbruk vektlegg i jordlovsvedtaket at landbruksverdiane ikkje vert påverka i slik ein grad at det ikkje kan

frådelast ein bustadparsell. Med denne konkrete vurderinga basert på lokale forhold og målt opp mot de statlege retningslinjer, vil det etter kommunen sin vurdering ha mindre relevans at parsellen bygger ned overflatedyrka mark med 1,5 mål samanlikna med dei nasjonale mål om at omdisponering av dyrka mark skal være under 4000 mål. Det strengare jordvernet i 2021 er i vår sak vurdert og samanlikna med det svakare jordvernet i 2010 når KDP Lindåsneset med Mongstad vart fatta.

Landbruk legg i sitt jordlovsvedtak vekt på at parsellen ligg i utkanten av eigedomen og vil ha grense mot fleire andre bustadhus. Jordbruksteigen ligg inneklemt blant bustadhus og plasseringa gjer den noko vanskeleg tilgjengeleg slik at den ikkje kan reknast som ein god jordbruksteig. Drifts- og miljømessige ulemper for Landbruket og for kulturlandskapet vil vere fråverande.

Jordlovsvedtaket vil på denne bakgrunn ha betydeleg relevans og vekt.

Vidare legg kommunen til grunn at frådelinga gjer det mogleg å byggje ut i samsvar med intensjonen i planen, der det er opna opp for ytterlegare nedbygging i planområdet. Plassering av parsellen er fornuftig og vil sørge for god avstand mellom bustadtomtene. Dette vil ivareta et luftig og opent landskap i tråd med den karakteristikk som LNF-spreidt landskapet skal i vareta. Kommunen anser at parsellen ikkje kunne vore plassert nokon andre stader i terrenget.

Etter dette vil ikkje forbodet mot å byggje på dyrka og dyrkbar mark gå foran retten til å frådele og byggje ein bustad i planområdet SB-3.

Dei omsyna som ligg bak jordvernet og omsyn til dyrka/dyrkbar mark, gjer seg ikkje gjeldande med særleg tyngde og vert ikkje vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum og kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (KDP) føresegn 6.7.

I interesseavveginga av fordeler 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 mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren sin klage synleggjer at det manglar ei vurdering av kva ulemper parsellen får for jordbruksverdiene. Jordlovsvedtaket sørgjer for ein oppdatert og fagleg vurdering av jordbruksverdiene. I jordlovsvedtaket, så vert det framheva at når en først skal bygge ned jordbruksareal, slik planen opnar for, så er det positivt for samfunnet at parsellen plasserast i ein konsentrert bebyggelse i form av mindre bygd. I tillegg tar Landbruk høgde for at dyrka jord er ein avgrensa og ikkje fornybar ressurs. Det er difor satt avbøtande tiltak i jordlovsvedtaket i form av vilkår om at jorda som vert avgrave på tomten skal nyttast til jordforbetring av den dyrka marka på landbrukseigedomen for å betra jordkvaliteten på skrinne areal. Dette vil vere ein fordel for omkringliggande jordbruksareal og er positivt for jordbruksressursane på landbrukseigedomen. Tiltakshavar ønskjer å gjennomføre dette.

Vidare er det kommunen si vurdering er at det ligg føre fordelar for tiltakshavar som er av personleg karakter som har liten vekt. Då ulempene med å ta 1,5 mål frå overflatedyrka jord til bustadføremål er små samt at det vil vere ein fordel for resterande landbrukseigedomene å få jorda som vert avgrave på tomten til jordforbetring, så vil interesseavveinga komme ut i tiltakshavars favør.

Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (KDP) føresegn 6.7.

Etter dette er vilkåra for å gje dispensasjon er tilstades. Kommunen «kan» da velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

I utgangspunktet kan ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad er ein del av «kan» vurderinga til kommunen, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet.

I vår sak er det ingen fare for uheldig presedensverknad. Det er kun mogleg å byggje ut planområdet SB-3 med ytterlegare ein bustad då to allereie er bygd. Eit positivt vedtak kan ikkje brukast som argument for å løyve til å opprette fleire bustadtomter i planområdet som ledd i leikbehandling.

Dispensasjonen sitt fråvær av uheldig presedensverknad gjer at kommunen «kan» gje dispensasjon.

På denne bakgrunn gis det dispensasjon frå føresegn 6.7 i KDP Lindåsneset med Mongstad om forbod mot å byggje på dyrka og dyrkbar mark, jf. pbl. §19-2.

Oppretting av ny grunneigedom

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring 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.

Landbruk vektlegg i sitt jordlovsvedtak at dette er ein relativt stor landbrukseigedom og deling vil ikkje påverka bruksstrukturen eller redusere arealressursane på bruket i særleg grad. Det er vurdert at delinga ikkje vil ha

negative gje drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.

Kommunen ser det som positivt at omsøkt tomt ligg i nærleiken av eksisterande 7 hus og kan nytta seg av allereie eksisterande infrastruktur. Tomta si storleik på 1500m² kan akseptast.

På bakgrunn av føremålet med parsellen, avstand til naboar, fornuftig plassering i terrenget og storleiken på bustadtomta, så vil ikkje dette vere strid med dei omsyna som ligg bak oppretting av ny grunneigedom.

Søknad om oppretting av ny grunneigedom vert innvilga, jf. pbl. §26-1.

Dersom APM legg til grunn det administraive løyvet av 08.10.2021, så skal vilkår for løyvet oppdateres med:

1. Oppmålingsforretning kan ikkje finne stad før parsellen er sikra lovleg vassforsyning i samsvar med pbl. §27-1 og lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2.
2. Den nye grunneigedomen få gjerdeplikt mot avgjevareigedomen – gbnr 121/1.

Konklusjon

Det er kommunen 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 administrasjonen 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 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 setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

06.07.2021	Tilleggsopplysningar - gbnr 121/1 Knarvik nord	1586762
06.07.2021	Tilleggsopplysningar - gbnr 121/1 Knarvik nord	1586762
06.07.2021	Situasjonskart	1586763
06.07.2021	Situasjonskart	1586763
06.07.2021	Nabovarsel	1586764
06.07.2021	Nabovarsel	1586764
06.07.2021	Tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel	1586765
06.07.2021	Tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel	1586765
06.07.2021	Erklæring om rettighet i fast eiendom	1586766
06.07.2021	Erklæring om rettighet i fast eiendom	1586766
06.07.2021	Erklæring om rettighet i fast eiendom med kart	1586767
06.07.2021	Erklæring om rettighet i fast eiendom med kart	1586767
03.06.2021	Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 121/1 Knarvik Nord	1567648
03.06.2021	Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 121/1 Knarvik Nord	1567648
03.06.2021	Nabovarsel	1567649
03.06.2021	Nabovarsel	1567649
03.06.2021	Situasjonskart	1567650
03.06.2021	Situasjonskart	1567650
03.06.2021	Førehandsuttale for avløpsløsning	1567651
03.06.2021	Førehandsuttale for avløpsløsning	1567651
03.06.2021	Erklæring om rettighet i fast eigedom - D1	1567652
03.06.2021	Erklæring om rettighet i fast eigedom - D1	1567652
03.06.2021	Erklæring om rettighet i fast eigedom - Q3	1567653
03.06.2021	Erklæring om rettighet i fast eigedom - Q3	1567653
06.10.2021	Presisering av vedtak i delegert sak 982/21 løyve til omdisponering og deling ny bustadtomt - gbnr 121/1 Knarvik nord	1623201
06.10.2021	Presisering av vedtak i delegert sak 982/21 løyve til omdisponering og deling ny bustadtomt - gbnr 121/1 Knarvik nord	1623201
06.10.2021	Løyve etter jordlova til omdisponering og deling ny bustadtomt - gbnr 121/1 Knarvik nord	1623197
06.10.2021	Løyve etter jordlova til omdisponering og deling ny bustadtomt - gbnr 121/1 Knarvik nord	1623197
20.09.2021	Nytt situasjonskart -utskrift (2)	1614427
20.09.2021	Nytt situasjonskart -utskrift (2)	1614427
14.09.2021	Uttalelse til søknad om deling - gbnr 121/1 Knarvik nord	1609857
14.09.2021	Uttalelse til søknad om deling - gbnr 121/1 Knarvik nord	1609857
14.09.2021	Uttalelse til søknad om deling - gbnr 1211 Knarvik nord	1609858

14.09.2021	Uttalelse til søknad om deling - gbnr 1211 Knarvik nord	1609858
08.10.2021	Løyve til deling og dispensasjon - gbnr 121/1 Knarvik nord	1609281
08.10.2021	Løyve til deling og dispensasjon - gbnr 121/1 Knarvik nord	1609281
24.09.2021	norgeskart-utskrift (2)	1617402
24.09.2021	norgeskart-utskrift (2)	1617402
02.09.2021	Uttale tilknytning vatn - gbnr 121/1 Knarvik nord	1604656
02.09.2021	Uttale tilknytning vatn - gbnr 121/1 Knarvik nord	1604656
04.08.2021	Oversender søknad om deling til uttale - gbnr 121/1 Knarvik nord	1594252
04.08.2021	Oversender søknad om deling til uttale - gbnr 121/1 Knarvik nord	1594252
14.12.2021	Bilde av ønsket tomt	1658335
14.12.2021	Bilde av ønsket tomt	1658335
14.12.2021	Argumentasjon klage	1658336
14.12.2021	Argumentasjon klage	1658336
26.10.2021	Klage - gbnr 121/1 Knarvik nord - oppretting av grunneigedom - dispensasjon	1631340
26.10.2021	Klage - gbnr 121/1 Knarvik nord - oppretting av grunneigedom - dispensasjon	1631340

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-443/11, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 05.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
007/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

**Klage på vedtak om dispensasjon og vedtak om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/2166 med saknr.150/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon og vedtak om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska, vert gjort om. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 443/11

Adresse: Toskavegen 504, 5936 Manger

Tinglyst eigar: Frank Kvammen og Kari Heggnes Kvammen

Reell eigar og tiltakshavar: Kristoffer Toska iht. kjøpekontrakt og erklæring frå heimelshavar

Tiltakshavars representant : Kristoffer Toska representert av Advokatfirma Høgseth

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak i sak 21/2166 med saknr.150/21, datert 13.10.2021, fatta av Utval for areal, plan og miljø, om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Radøy sin arealdel (KPA) og frå byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø og vedtak om oppretting av ny grunneigedom om lag 1800m² med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 150/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 1 9-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for frådeling av omsøkt bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på om lag 1 800 m² frå gbnr 443/1 1 .

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådeling av bustadtomt med tilhøyrande naustetomt på omlag 1800m² frå gbnr 443/11.

Grunngjevinga for vedtaket er følgjande punkt:

- Den omsøkte eigendomen ligg på hovudbruket sitt nordvestre hjørne, og difor heilt i utkanten av bruket, og ikke «midt i tunet. Frådelinga vil difor ikkje medføre til oppsplitting av landbruksområdet.
- Den nye og moderne driftsbygningen på bruket ligg i god avstand til omsøkt eigedom ved (Toskavegen 494), og den gamle driftsbygningen har minimal drift. Det er difor ikkje pårekneleg med vesentlege ulemper knytt til lukt og støy frå gardsdrifta eller i høve tilkomsten til eigedomen.
- Bygningane (bustaden og naustet) er disponert av han som hadde bruket tidlegare, jmf. orientering som er vedlagt søknaden.
- På eigedomen er det to eldre bygningar av kulturhistoriske kvalitetar frå 1600- talet (gamlastova) og tidleg 1800 talet (naust). Vert det gjeve delingsløyve vil det vera lettare å bruka meir midlar og innsats på restaurering av desse to bygningane.
- Dyrka mark vert ikkje omdisponert ved ei frådeling.
- Tidlegare eigar av bruket bur i bustaden på den omsøkte eigedomen, og ei frådeling vil sikra nærleiken til heimegarden og barndomsheimen for han og andre i familien.
- Det ligg føre gyldig vedtak om frådeling etter jordlova etter vedtak i utval for areal, plan og miljø den 11.03.2020, sak 041/20.

Etter ei samla vurdering meiner APM-utvalet at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF føremålet for omsøkt deling er klart større enn ulempene, og at reglane som ligg bak LNF-føremålet i liten grad vert råka av omsøkt tiltak”

Saka har vore handsama av APM 1gang tidlegare.

1. behandling

Areal, plan og miljø (APM) handsama klage på avslag om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Radøy sin arealdel (KPA) og frå byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø og vedtak om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska i møte den 13.10.2021. Avslaget vart ikkje oppretthaldt. Det vart gjeve vedtak om dispensasjon og vedtak om oppretting av ny grunneigedom som omsøkt frå gbnr 443/11 Toska.

Saka blei samrøystes vedteke.

Klage

Kommunen har mottatt rettidig klage frå Statsforvaltaren i Vestland over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i sak 21/2166 med saknr.150/21, datert 13.10.2021, fatta av Utval for areal, plan og miljø, om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Radøy sin arealdel (KPA) og frå byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø og vedtak om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska.

Kommunen har rettidig mottat tilsvar til klage frå Statsforvaltaren i Vestland den 22.12.21, datert 21.12.21 frå tiltakshavars representant.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 21/2166 med saknr.150/21, datert 13.10.2021 er sendt ut den 01.11.2021. Klagen er rettidig mottatt den 18.11.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 19.01.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

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

Historikk

Saka gjeld søknad om deling av tomt med gammalt våningshus med opparbeidd hage, «gamlastova» og

naustetomt med gamalt naust frå gbnr 443/11. Omsøkt areal er rekna ut til å vera om lag 1800m².

Søkjar selde garden, gbnr 443/11, og flytta til austlandet i 1999. Forutsetninga for salet var at no omsøkte parsell ikkje skulle vera med i salet. Søkjar flytta tilbake til Radøy i 2012 og bur no i huset på parsellen saman med sonen sin.

Det ligg føre erklæring/avtale om vegrett på 443/11 samt rett til å føre avlaup og vatn over 443/1, datert 15.04.2019 til klagar frå heimelshavarane. Klagar har fått erklæring frå heimelshavar til gbnr 443/11 at våningshuset og naustet ikkje var ein del av salet til dei av 04.12.2019. «Gamlastova» er ikkje nemnt, men dette er privatrettslege tilhøve som administrasjonen ikkje skal ta stilling til og som skal løysast mellom dei private partane, jf. forutsetningsvis pbl. §21-6. Det ligg føre fullmakt frå heimelshavarane til å søkje dispensasjon, datert 07.05.2021.

Søkjar fekk løyve til frådeling i 1999 etter jordlova. Vedtaket gjekk ut på dato før ny grunneigedom vart oppretta. Han søkte på nytt om deling i 2019 etter jordlova. Vedtak om deling etter jordlova vart avslege i administrativt vedtak 06.11.2019, sak 19/1624, som er vedlagt. Klage på avslag om løyve til deling etter jordlova frå søkjar vart teke til følge av Alver kommune ved hovudutval for areal, plan og miljø i vedtak 11.03.2020, sak 041/20. Det ligg føre gyldig vedtak om frådeling etter jordlova.

Planstatus

Parsellen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Radøy sin arealdel (KPA) er definert som LNF formål. Parsellen ligg innafør byggegrense mot sjø.

Dispensasjon

Oppretting av ny grunneigedom krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Radøy sin arealdel (KPA) og frå byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø.

Uttale frå annan styresmakt

Avdeling for kultur i Alver kommune har fått saka til uttale. Det er ikkje motteken uttale frå kultur.

I høve delingsøknaden i 2019 vart søknaden sendt til uttale hjå Fylkesmannen i Hordaland (i dag Statsforvaltaren i Vestland) som kom med uttale i brev datert 05.09.2019. Fylkesmannen rådde frå dispensasjon ut frå at saka var dårleg opplyst med tanke på historikk. Med noverande søknad frå 2021 har søknaden vore sendt på nytt til Statsforvaltaren i Vestland for uttale. Statsforvaltaren i Vestland rår frå at det vert gjeve dispensasjon for frådeling av gammalt våningshus, men har ingen vesentlege merknadar til frådeling av naustet.

Veg/avkøyrse, vatn og avløp

I skriv frå kommunen av 17.11.2021 så er det gjeve svar frå kommunen at eigedomen ikkje har søkt om eller har godkjent utsleppsløype. Det er lagt fram erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar.

Dokumentasjon for parsellen til veg, vatn og avløp samt utvida bruk av avkøyring ligg ikkje føre, jf. §§27-1, 27-2 og 27-4.

Kart/foto

Utsnitt av KPA med innteikna parsell



Situasjonskart, datert 24.08.2017



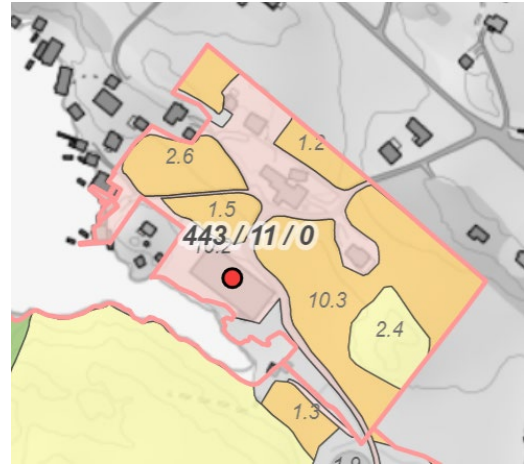
Ortofoto 2018



Gardskart (NIBIO) pr. 04.01.22.

Parsell på bebygd areal (rosa)





Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Eigedomen vil vere fritt omsetteleg. Det er problematisk med ein fritt omsetteleg tomt i eit landbruksområde. Dette gir ikkje tenleg bruksstruktur i eit langtidsperspektiv. Fulldyrka mark vil omkranse bustaden med ulike eigarar. Tilkomsvegen vil gå tett opp til driftsbygninga. Det er grunnlag for konfliktpotensiale i høve støy og lukt frå landbruket samt for eigar av bustadeigedomen og eigar av landbrukseigedomen. For denne større garden, så kan det vere behov for to hus på garden. Våningshuset vert difor å rekne som ein ressurs for garden. Dersom våningshuset vert frådelt, kan dette skape press for å bygge bustad nr. 2 på dyrka mark og/eller i strandsona. Statsforvaltaren har ikkje noko merknadar til frådeling av naustet.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagen frå Statsforvaltaren er generell og ikkje basert på dei konkrete forhold som gjer seg gjeldande i saka. Det er kommunen som innehar lokalkunnskapen. Parsellen ligg i utkanten av bruket og vil ikkje føre til uheldig oppsplitting av landbruksområdet. Konfliktpotensialet mellom bustad og landbruk er ikkje tilstades då det er fleire einebustader i nærleiken som ikkje opplever slik konflikt. Ny driftsbygning er etablert bort frå parsellen. Dagens eigar har knytt seg til øvrige bruk i nærleiken slik at det ikkje vil vere behov for to våningshus. Det er mykje kulturhistorisk verdi på eigedomen. Klagar har eit ønske om å restaurere. Bygningane vil ha offentleg interesse grunna deira kulturhistoriske verdi.

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:

«Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring 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.

Søkjar fekk i 1999 løyve til deling av aktuell parsell. Vedtaket gjekk ut på dato før ny grunneigedom vart oppretta. Det er no søkt på nytt og det er gjeve løyve etter jordlova for deling av aktuelle parsell.

På parsellen står sefrakregistrert bygg. (Sefrak: landsdekkande register over eldre bygningar og andre [kulturminne](#) i Noreg)

I vedtak om deling og omdisponering etter jordlova går det fram at grensene for parsellen skal justerast slik at berre areal som er definert som bygd areal i AR5 (markslagskart) skal inngå i ny grunneigedom.

Det er ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen har forsvarleg tilgang til hygienisk, tryggande og tilstrekkeleg drikkevatn jf. Pbl §27-1. Likeins er det ikkje dokumentert at den nye grunneigedomen har avlaup i samsvar med reglane i Pbl §27-2.

Om kommunen gjev løyve til deling må det dokumenterast at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er lagt fram erklæring om vegrett, rett til vass- og avlaupsleidningar.

over gbnr 443/11.

Det er ikkje søkt om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp til kommunevegen. Kommunen ser ikkje dette som naudsynt då saka dreiar seg om eksisterande bygg. Det vil då ikkje verta auka trafikk i avkøyringa. Tilkomst synest sikra i samsvar med reglane i Pbl. §27-4.

Aktuelt areal er avsett til landbruksområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er i følge søknaden eit ønske om legalisering av privatrettsleg avtale og argumenta for dispensasjon er av meir personleg art samt at det ikkje føreligg ulemper i forhold til landbruksdrifta pr.no. Verken for landbruket eller for bustadhuset.

Arealet som omsøkt parsell ligg på er sett av til LNF i kommunedelplan for Radøy. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Vurdering av omsynet bak føresegna.

Om huset på garden vert frådelt vil ikkje det endre inntrykket av eit område med gardar og spreidd bebyggelse.

Oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus vil ikkje få andre verknader for dei omsyna som skal ivaretakast gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. I lys av at det alt eksisterer bygg på parsellen, ser ikkje administrasjonen at oppretting av ny grunneigedom vil ha noko å sei for omsynet LNF formålet skal ivareta. Oppstyking av samanhengande landbruksareal vert ikkje gjeldande då husa allereie står der. Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueiningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen.

Kommunen ser ikkje at omsynet bak arealformålet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje løyve oppretting av ny grunneigedom.

Vurdering av fordelar og ulemper.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for dei allmenne interessene som skal avveigast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper.

Slik kommunen vurderer det vil ikkje oppretting av ei eiga tomt rundt eksisterande hus og naust endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre grønt strukturen gjennom ytterlegare privatisering rundt huset. Eit løyve til deling vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Oppretting av ny tomt rundt huset vil ikkje endre på dei visuelle kvalitetane i området eller medføre endring av landskapet.

Ei ser heller ikkje at det kan vera ei ulempe for kulturmiljøet å opprette ei eiga tomt ut frå at tun og omkringliggjande jordbruksareal vert splitta opp. Ein ulempe ved å tillate oppretting er at ein då vil få ein fritt omsetteleg eigedom. Sjølv om dagens eigar er positiv til landbruksdrifta er det ikkje sikkert at eventuelle nye eigarar vil vera det. Potensialet til konflikt mellom landbrukseigedomen og bustadeigedomen vil då vera til stades.

Statsforvaltaren meiner at ved ei frådelling til bustadformål inneber det at tomta vert fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Ei fritt omsetteleg bustadtomt i eit landbruksområde vil kunne føra til konflikt med tanke på lukt frå spreiding av husdyrgjødsel, støy frå landbruksmaskinar eller at beitedyr vert uroa.

I denne saka vil bustaden liggja omkransa av fulldyrka mark frå to ulike eigarar. I tillegg vil tilkomstvegen gå tett opptil driftsbygninga. Begge desse delane kan potensielt føra til konflikt mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane i eit langtidsperspektiv.

Statsforvaltaren peikar på at gbnr 443/11 er ein stor gard i vestlandssamanheng og at det kan verte behov for to hus på garden og at huset må reknast som ein ressurs for garden.

Landbrukssjefen i Alver kommune har i saksutgreiinga si til deling og omdisponering etter jordlova også peika på faren for arealbrukskonflikt og at det er trong for 2 bustadhus på garden.

Kommunen legg i vurderinga stor vekt på landbrukssjefen si konkrete vurdering av potensialet for arealbrukskonflikt. Vidare vil oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande våningshus og frådelling av tomt rundt eksisterande naust ikkje vil verke negativt inn på strandsona i større utstrekning enn det

som er tilfellet i dag. Det er i vurderinga også teke med at ei oppretting av ny grunneigedom ikkje ha innverknad på ålmenta sin tilgang til sjø då det er snakk om eksisterande bygg. Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at den nye grunneigedomen får gjerdeplikt. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn søkjar og eigar av huset ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngeven med personlege og privatrettslege argument. Dette er ikkje relevant grunn i forhold til plan- og bygningslova. Kommunen finn derfor at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

Om det ikkje vert gjeve løyve til frådeling av bustadhuset er det ikkje ønskjeleg med ein fritt omsetteleg naustetomt. Det vil kunne generere auka trafikk gjennom tunet på gbnr 443/11 og det er ikkje gjeve rett til parkering for naustetomt.»

Vurdering i klageomgangen

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak LNF-føremålet. LNF-formålet skal i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstuktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det vert særleg vist til den landbruksfaglege vurderinga i avslag på omdisponering og deling etter jordlova i vedtak av 06.11.2019 frå tidlegare Radøy kommune:

«Landbrukseigedomen gbnr 43/11 Toska har eit stort produksjonsvolum av gras, mjølk og storfekjøtt. Her er det arbeidsplass for fleire. Det er eit godt inntektsgrunnlag og moderne arbeidsplass som er attraktiv for unge med interesse for landbruket. For å unngå stopp i landbruksdrifta ved generasjonsskifte vil det vere naudsynt med bustad for neste generasjon nær fjøsen. Aller helst på garden. Det er såleis behov for to hus på denne garden. Deler ein ifrå dette huset vil det vere sannsynleg at det kjem søknad om oppføring av bustadhus nr 2 om nokre år. Dersom det i periodar ikkje skulle vere behov for to bueiningar kan ein nytte kårhuset til bustad for røktar eller leige den ut til andre og vere eit potensiale for inntekt på garden.»

«Gbnr 43/11 er ein så stor landbrukseigedom med eit så omfattande produksjonsvolum at det vil vere behov for kontinuerleg drift. I dei saker der ein gjev løyve til frådelling av hus nr 2 er produksjonen av ein slik storleik at den enkelt kan avviklast i perioden frå brukar vert pensjonist og fram til bustadhuset på garden vert ledig. Det vil ofte innebere at ein «hoppar over» ein generasjon på garden. Det er relativt rimelig og raskt å skaffe seg nye sauer og bygge opp ein ny moderat besetning i kombinasjon med lønna arbeid utanfor garden. På gbnr 43/11 er det ein heiltids arbeidsplass for meir enn ein person. Ved ei slik stor drift vil det ofte vere fornuftig at to generasjonar driv ilag i ein overgangsfase ved generasjonsskifte. Mykje skal lærast og det kan vere fint å overta ansvaret, drifta og eigedom gradvis.»

«Vidare er det berre 20 meter frå den gamle driftsbygningen og bort til hushjørna på huset ein ynskjer frådelt. Det er fulldyrka jord på tre sider av huset og her er det intensiv drift med husdyrgjødsel, sprøyting av ugras, grashausting osv. Søkjar som bus i huset i dag og som sjølv har drive garden i mange år har stor forståing for landbruksdrifta. Men ved frådelling av huset med hage vil den nye eigedomen bli fritt omsetteleg og det kan kome inn tifylttarar med langt mindre forståing for moderne landbruksdrift. Konflikter knytta til det opplever landbrukskontoret kontinuerlig og legg ofte ein dempar på landbruksaktiviteten – ein slutter å nytte husdyrgjødsel i konfliktområdet osv.

Den gamle driftsbygningen er ikkje i bruk for tida, men bygningsmassen er der og tomtearealet er der. Å bygge om eller rive og bygge nytt kan by på utfordringar med nabo så tett innpå.

Tilkomstvegen til bustaden vil gå gjennom tunet på garden og rundt den eldste driftsbygningen og opp felles veg med bustad-/fritidseigedomen gbnr 43/64. Det er ingen ynskjeleg situasjon for gardsdrifta og dei som bur på garden. På ei anna side er det fleire som nyttar vegen gjennom tunet og ned til kaien – to fritidseigedomar og 5 naust. Dei fleste eigarane bur på andre kantar av landet og ein i utlandet. Så det er klart at det er trafikken frå fastbuande som vil ha størst frekvens. Ved frådelling av naustet vil det krevje vegrett over gbnr 43/11 og såleis auke trafikken gjennom tunet. Dette er ikkje ynskjeleg og ein finn det unaturleg å dele frå ein fritt omsetteleg nausttomt når ikkje bustadhuset vert tilrådd frådelt.

Ein kan ikkje sjå at ei deling vil påverka busetjinga på kort sikt. Men det er truleg størst sannsyn for at det vil vere fastbuande i huset dersom huset vert tilhøyrande garden og på sikt vert disponert av gardens eigne folk framfor eit fritt omsetteleg objekt seld til høgstbydande jfr dagens busettingsmønsteret på Toska.»

Vurderinga frå landbruksavdelinga underbygger Statsforvaltaren sitt standpunkt i sakas som administrasjonen legg til grunn. Eigedomen vil vere fritt omsetteleg. Det er problematisk med ein fritt omsetteleg tomt i eit landbruksområde. Dette gir ikkje tenleg bruksstruktur i eit langtidsperspektiv. Fulldyrka mark vil omkranse bustaden med ulike eigarar. Tilkomstvegen vil gå tett opp til driftsbygninga. Det er grunnlag for

konfliktpotensiale i høve støy og lukt frå landbruket samt for eigar av bustadeigedomen og eigar av landbruksareal. For denne større garden, så kan det vere behov for to hus på garden. Våningshuset vert difor å rekne som ein ressurs for garden. Dersom våningshuset vert frådelt, kan dette skape press for å bygge bustad nr. 2 på dyrka mark og/eller i strandsona.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og nasjonale interesser i strandsona, jf. pbl. §1-8, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordeler 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 mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren sin negative uttale synar at ulempene med frådelinga er klart tilstades for Landbruksomsyn. Dei gjer seg gjeldande med stor tyngde. Kommunen si vurdering er at fordelene for tiltakshavar å eige våningshuset og den kulturhistorisk verdi for almenda ikkje veg tyngre enn landbruksomsyna i saka. Dei personlege tilhøva har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering og omsyna bak byggeforbodet i strandsona gjer seg gjeldande, jf. pbl. §1-8,, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Søknad om løyve om oppretting av ny grunneigedom er avhengig av dispensasjon. Når dispensasjon ikkje vert gjeve, så vert søknad om løyve avslått.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Vidare kan ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv.

Dispensasjonen sin presedensverknad er ein del av «kan» vurderinga til kommunen, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet..

Det er mange som ønskjer å skilje frå det eldste våningshuset på garden som eigen eigedom.

Dette vil kunne føre til krav om likebehandling og uheldig presedensverknad.

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

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkåra må liggja innafor 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.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Sikra rett til veg, vatn og avløp, jf. pbl. §§21-1-27-4 samt utvida bruk av avkøyrrel, veglova §§40-43.

Atter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades slik at klage på avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom skal handsamast

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring 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.

Dokumentasjon til veg, vatn og avløp samt utvida bruk av avkøyring ligg ikkje føre. Dette er viktige forhold som skal vere på plass ved søknad om frådeling, jf. §§27-1, 27-2 og 27-4.

Søknad om oppretting av ny grunneigedom vert avslått, jf. pbl. §26-1.

Atter atter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades og at det kan opprettast ny grunneigedom:

Dersom APM vel å gje løyve til oppretting av ny grunneigedom , ber administrasjonen om at løyve gis på vilkår at:

1. Vilkår i dispensasjonsvedtak er stetta.
2. Oppmålingsforretning kan ikkje finne stad før vilkår i dispensasjonsvedtak er stetta.

Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen 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:

23.12.2021	Merknader	1663887
23.12.2021	Merknader	1663887
23.12.2021	Vedlegg	1663888
23.12.2021	Vedlegg	1663888

19.11.2021	Klage på dispensasjon for deling - gbnr 443/11 Toska	1646626
19.11.2021	Klage på dispensasjon for deling - gbnr 443/11 Toska	1646626
18.11.2021	Svar angående avløp frå eigedom gbnr. 443/11 Toska	1644852
18.11.2021	Svar angående avløp frå eigedom gbnr. 443/11 Toska	1644852
15.11.2021	Vedkomande avløp frå eigedom - gbnr 443/11 Toska	1642138
15.11.2021	Vedkomande avløp frå eigedom - gbnr 443/11 Toska	1642138
03.11.2021	Opplysningar om avløp på eigedom 443/11 Toska	1632606
03.11.2021	Opplysningar om avløp på eigedom 443/11 Toska	1632606
03.11.2021	443_11_Toskavegen 492 utsleppløyve	1634024
03.11.2021	443_11_Toskavegen 492 utsleppløyve	1634024
15.10.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska	1618086
15.10.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus, eldre SEFRAK registrert hus og naustetomt - gbnr 443/11 Toska	1618086
08.06.2021	Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon	1570238
08.06.2021	Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon	1570238
07.06.2021	Klage på avslag om frådelling etter jordlova - gbnr. 443/11 Toska	1568456
07.06.2021	Klage på avslag om frådelling etter jordlova - gbnr. 443/11 Toska	1568456
05.06.2021	Uttale - dispensasjon (L)(312487)	1568457
05.06.2021	Uttale - dispensasjon (L)(312487)	1568457
21.05.2021	Søknad om dispensasjon for frådelling - gbnr 443/11 Toska	1561134
21.05.2021	Søknad om dispensasjon for frådelling - gbnr 443/11 Toska	1561134
21.05.2021	Vedlegg 1 - Tidligere godkjent vedtak	1561136
21.05.2021	Vedlegg 1 - Tidligere godkjent vedtak	1561136
21.05.2021	Vedlegg 2 Fullmakt	1561137
21.05.2021	Vedlegg 2 Fullmakt	1561137
21.05.2021	Vedlegg 3 Kart	1561138
21.05.2021	Vedlegg 3 Kart	1561138
21.05.2021	Vedlegg 4 Erklæring	1561139
21.05.2021	Vedlegg 4 Erklæring	1561139
21.05.2021	Vedlegg 5 Kjøpekontrakt	1561140
21.05.2021	Vedlegg 5 Kjøpekontrakt	1561140
04.03.2021	Søknad om oppretting av ny eigedom - gbnr 443/11 Toska	1522618
04.03.2021	Søknad om oppretting av ny eigedom - gbnr 443/11 Toska	1522618
04.03.2021	Situasjonskart	1522620
04.03.2021	Situasjonskart	1522620
04.03.2021	Melding om vedtak - brev frå Alver kommune	1522622
04.03.2021	Melding om vedtak - brev frå Alver kommune	1522622
05.03.2021	Erklæring om rett til fast eigedom	1522697
05.03.2021	Erklæring om rett til fast eigedom	1522697
20.07.2021	Klage på vedtak - Deling av eiendom - gbnr 443/11 Toska	1591467
20.07.2021	Klage på vedtak - Deling av eiendom - gbnr 443/11 Toska	1591467
05.07.2021	Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til deling - gbnr 443/11 Toska	1584676
05.07.2021	Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til deling - gbnr 443/11 Toska	1584676
01.07.2021	Situasjonskart	1584833
01.07.2021	Situasjonskart	1584833
01.07.2021	Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon	1584834

01.07.2021	Uttale - Alver - 443/11 - Toska - deling - dispensasjon	1584834
04.01.2022	Avslag etter jordlova i Radøy kommune - søknad om frådeling av hus nr. 2 og naust - gbnr 443_11	1667472
04.01.2022	Avslag etter jordlova i Radøy kommune - søknad om frådeling av hus nr. 2 og naust - gbnr 443_11	1667472

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-348/49, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 06.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
008/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for riving og oppføring av einebustad - gbnr 348/49 Skurtveit
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/4160 med saknr. 963/21, datert 20.09.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 348/49]
Adresse: Eigedomen har ingen adresse
Tiltakshavar/eigar: Turid helle
Klagar: Turid Helle og arkoconsult

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/4160 med saknr. 963/21, datert 20.09.2021, om avslag på dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommunedelplanen for Meland for riving og oppføring av einebustad - gbnr 348/49 Skurtveit. Eksisterande gamal og SEFRAK registrert løe skal rivast og ny einebustad skal oppførast på eksisterande grunnmur.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommunedelplanen for Meland for riving og oppføring av einebustad på gbnr. 348/49.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Eigedomen vart frådelt i 2003 med mål om å setje opp ei lafta visningshytte på eksisterande grunnmur, jf. historisk sak 2002/1430 vedtak datert 28.01.2003. Dette tiltaket vart aldri gjennomført.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak 21/4160 med saknr. 963/21, datert 20.09.2021, om avslag på dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommunedelplanen for Meland for riving og oppføring av einebustad - gbnr 348/49 Skurtveit.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/4160 med saknr. 963/21, datert 20.09.2021, er sendt ut den 21.09.21. Klagen er rettidig mottatt den 08.10.21, datert 08.10.21, og sist supplert den 13.12.21.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal,plan og miljø i møte den 19.01.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

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 LNFR-føremål. Eigedomen ligg i nærleik av spreidd bustad område i SB_16.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNFR-føremålet.

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden har ikkje vore sendt til uttale til Statsforvaltaren i vestland. Ved et eventuelt løyve gjeve i klageomgangen, vert saka oversendt til klagevurdering hos Statsforvaltaren.

Det er mottatt uttale frå Vestland fylkeskommune den 25.06.2021. Løa er SEFRAK registrert. Løen er bygd på 1890 tallet. Det er positivt at einebustaden skal vere så lik løa som mgleg og stå på løa sine gamle murar. Dette ivarar den historisek strukturen på staden. Både Kulturverntenesta og kulturavdelingen i Alver kommune bør vere ein el av byggesprosessen.

Det er mottatt uttale frå Alver kommune, kultur den 11.08.2021. Kulturtenesta var på synfaring på staden i august 2021. Deler av løa stammer frå 1700 tallet. Løa er ikkje i særleg dårleg stand og kan setjast i stand og takast vare på. Dei råder ikkje frå riving då det er mange grindverkløer i vårt område. Dei er positive til ny einebustad skal nytte eksisterande mur til løa og ivartar same form og volum dagens løe.

Plassering

Dispensasjon er søkt som ledd i å rive eksisterande løe og oppføre ny einebustad på eksisterande grunnmur. Bygget et plassert mindre enn 4 meter frå grensen mot gbnr. 348/4, og ein eventuell byggesøknad vil krevje at det ligg føre naboerklæring med omsyn til plassering.

Veg/avkøyrse, vatn og avløp

Det ligg føre ei erklæring frå eigar av gbnr. 348/4, 23 som gjev eigar av gbnr. 348/49 rett til å leggja vass- og avlaupsleidningar frå si eigedom til røyr i kommunalkum.

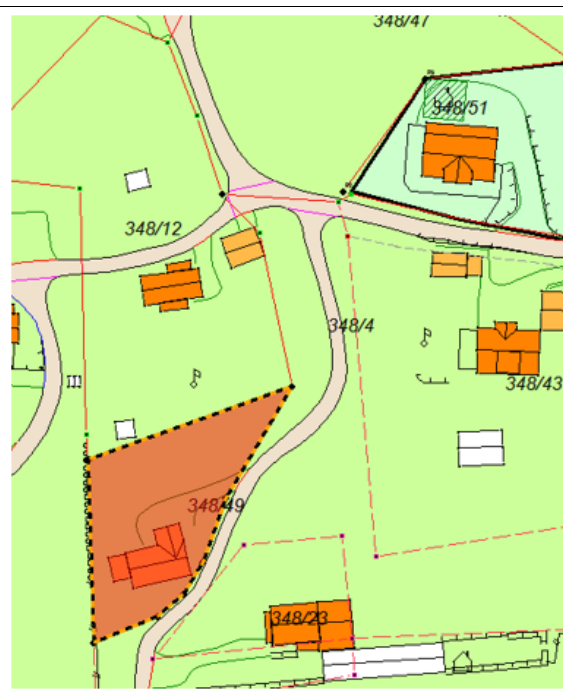
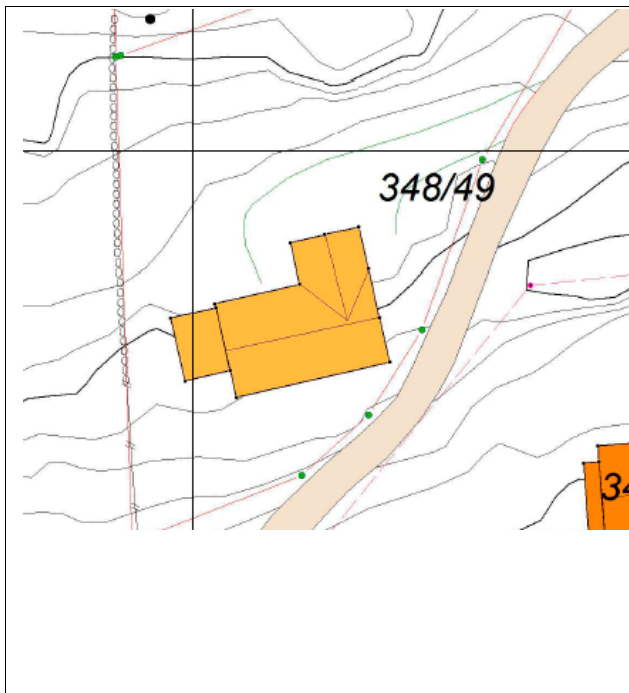
Ved ein eventuell byggesøknad må det søkjast om løyve til tilkopling til offentleg VA-anlegg.

Det er i sak 20/11492 den 18.06.2021 gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrse til kommunal veg.

Det er lagt fram tinglyst privat avtale som gjev gbnr. 348/49 rett til å nytte veg over gbnr. 348/4 og fram til kommunal veg.

Kart/foto

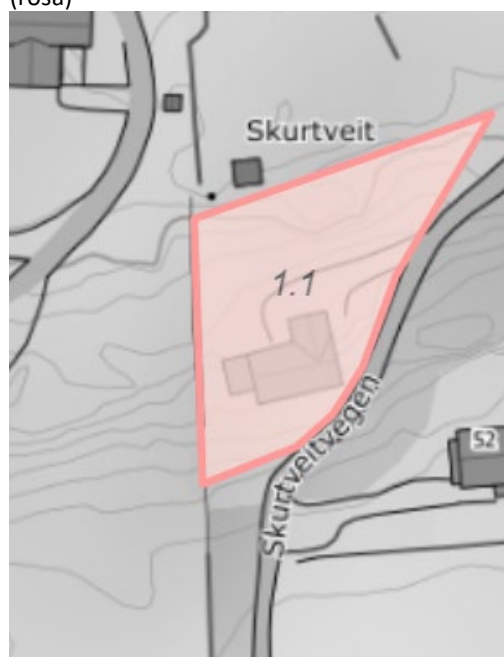
Situasjonskart, datert 30.05.21	Kartutsnitt KDP
---------------------------------	-----------------



Noreg i bilder



Gardskart (NIBIO). Eigedom er bebygd (rosa)



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Eigedomen stod ubrukt med ei gamal løe då kommunedelplanen vart rullert oktobr 2019. Det var da ikkje naturleg å endre arealføremålet den gong. Etter at planen vart vedteke har det kome ny eigar til eigedomen i januar 2020. Ho ynskjer å endre bruken til bustadføremål.

Omsyna bak arealføremålet LNF vert ikkje vesentleg tilsidesett. Det er ingen ulemper for Landbruket då

eigedomen ikkje kan nyttast til Landbruk. Fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon. Klagar oppsummerer fordelene ved å gje dispensasjon:

- Eigedomen vert teken i bruk og opparbeidd, og vil få ei positivt og arkitektonisk løft i eksisterande bustad og fritidsbustadområde.
- Naboane er positive til tiltaket og endra bruk av eigedomen.
- Eigedomen er sikra vegrett og rett til å ha liggande vatn- og avlaupsleidningar på annan mann sin grunn, slik at ein er sikra tilkopling.
- Det er positivt at tiltakshavar vil ta vare på eksisterande grunnmur ved oppføring av nytt bustadhus.
- Tiltaket kjem ikkje i konflikt med landbruksomsyn, då eigedomen er vist som bygd areal i Nibio sitt gardskart.
- Eit nytt bustadhus vil stå fint til kringliggande naboeigedomar som består av både einbustader og fritidsbustader.
- Samfunnsmessige omsyn tilseier at det er ein fordel å tillate bygging av ny einebustad, heller enn at eksisterande løe står ubrukt og til sjenanse for naboane.
- Fylkeskommunen framhevar positiviteten med tiltaket ved at ein heller må sjå på gjenbruk og ny bruk som regelen heller unntaket for å sikre ei berekraftig utvikling.
- Kommunen si kulturminneavdeling er positive til at ein nyttar eksisterande murar i ein ny einebustad

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:

«Omsyna bak LNFR-føremålet i kommunedelplanen sin arealdel er å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Ein ynskjer å hindre uheldig oppstykking, omdisponering og fragmentering av landbruksareal og grøntstruktur, og elles leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda.

Denne eigedomen, gbnr. 348/49, er bebygd med ei løe som var frådelt i 2003. Tanken då var å føre opp ei visningshytte.

Riving og oppføring av einebustad vil ikkje medføre uheldig oppstykking av landbruksareal og grøntstruktur slik eigedomen er i dag. Bygging vil heller ikkje legge beslag på areal nytta til landbruksføremål eller natur- og friluftsliv. Vidare er dei privatrettslege forhold knytt til veg, vatn- og avlaup sikra. Administrasjonen vurderer difor at omsyna bak LNFR-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Når det gjeld vilkår 2 om at fordelane må vere «*klart*» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter, som skal tillegjast vekt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på følgjande:

Gjennom pbl 2008 vart heimelen til å dispensera frå offentlege planar innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekne arealføremål. jf. m.a. følgjande uttale:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være kulant å fravike gjeldende plan».

Heimelen til å dispensere frå arealplanar er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for gjeldande arealplan.

Kommunedelplanen for Meland vart rullert og vedteken 15.10.2019. Ved rulleringa av planen vart ikkje denne eigedomen (349/48) teke med som eigedom i tabell 9.1 bygde bustadeigedommar med status som LNF-spreidd bustad eller tabell 9.2 bygde fritidseigedommar med status som LNF-spreidd fritidsbustad. Dette taler imot å gje dispensasjon som søkt.

I tillegg ligg eigedomen ikkje langt frå eit areal som er set av til spreidd bustadbygging, område SB_16, som opna for å etablere 2 nye einingar i inneverande planperiode. Gjennom kommunedelplanen har ein gitt signal om kor ein ynskje å tillate spedt bygging i dette område.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNFR-føremålet ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved søkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommunedelplanen ikkje er oppfylt.

Søknad om dispensasjon vert avslått.»

Vurdering i klageomgangen

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg ikkje gjeldande med særleg tyngde og vert ikkje vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Kommunedelplanen for Meland vart rullert og vedteken 15.10.2019. Ved rulleringa av planen vart ikkje denne

eigedomen (349/48) teke med som eigedom i tabell 9.1 bygde bustadeigedommar med status som LNF-spreidd bustad eller tabell 9.2 bygde fritidseigedommar med status som LNF-spreidd fritidsbustad.

I tillegg ligg eigedomen ikkje langt frå eit areal som er set av til spreidd bustadbygging, område SB_16, som opna for å etablere 2 nye einingar i inneverande planperiode. Gjennom kommunedelplanen har ein gitt signal om kor ein ynskje å tillate spedt bygging i dette område.

Når eigedomen nyleg er vurdert å ikkje vere LNF-spreidd, så er det vurdert i kommunedelplanen at det ikkje skal byggast bustad på denne eigedomen. Det er lagt opp til eit nærliggande område skal nyttast til LNF-spreidd med to nye einingar. Kommuneplanen får forrang foran det faktum at eigedomen har infrastruktur, ivaretaking av eksisterande grunnmur ved oppføring av nytt bustadhus og tilpasse plassering i eksisterande bygningsmiljø,

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering slik det går frem av vurderinga i avslaget, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Konklusjon

Det er kommunen 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 administrasjonen 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 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 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:

03.05.2021	Dispensasjonssøknad arealformål LNF v2	1553177
03.05.2021	Dispensasjonssøknad arealformål LNF v2	1553177
03.05.2021	Nabovarsel	1553178
03.05.2021	Nabovarsel	1553178
03.05.2021	Situasjonskart	1553179
03.05.2021	Situasjonskart	1553179
03.05.2021	Tegning løe	1553180
03.05.2021	Tegning løe	1553180
03.05.2021	Fasadetegniner låve 1	1553181
03.05.2021	Fasadetegniner låve 1	1553181
03.05.2021	Fasadetegninger låven 2	1553182
03.05.2021	Fasadetegninger låven 2	1553182
03.05.2021	Erklæring om felles solidarisk ansvar	1553186
03.05.2021	Erklæring om felles solidarisk ansvar	1553186
03.05.2021	Privat veirett	1553184
03.05.2021	Privat veirett	1553184
03.05.2021	Erklæring	1553185
03.05.2021	Erklæring	1553185
03.05.2021	Svar på søknad om endra eller utvida bruk av avkjørsel - GBNR 348/49 Skurtveit	1553183
03.05.2021	Svar på søknad om endra eller utvida bruk av avkjørsel - GBNR 348/49 Skurtveit	1553183
25.06.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon - gbnr 348/49 Skurtveit	1581656
25.06.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon - gbnr 348/49 Skurtveit	1581656
14.12.2021	Mottatt tilleggsinformasjon - gbnr 348/49 Skurtveit	1658285
14.12.2021	Mottatt tilleggsinformasjon - gbnr 348/49 Skurtveit	1658285
11.10.2021	Klage på avslagsvedtak - gbnr 348/49 Skurtveit	1625082
11.10.2021	Klage på avslagsvedtak - gbnr 348/49 Skurtveit	1625082
21.09.2021	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 348/49 Skurtveit	1613150
21.09.2021	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 348/49 Skurtveit	1613150
12.08.2021	Gbnr. 348/49 - Søknad om dispensasjon LNF - Skurtveit - utfale kultur	1596543
12.08.2021	Gbnr. 348/49 - Søknad om dispensasjon LNF - Skurtveit - utfale kultur	1596543

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-349/11, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 05.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
009/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og oppretting av ny grunneigedom - gbnr 349/11 lo
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/15507 med saknr. 686/21, datert 15.06.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §33, jf. og plan- og bygningslova §19-2 og føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 349/11 lo
Adresse: Ievgen 193, 5917 Rosslund
Tiltakshavar/eigar: Per Gjessing Høiland og Grethe Iden
Klagar: Per Gjessing Høiland

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/15507 med saknr. 686/21, datert 15.06.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland og avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 1000m2 med eksisterande våningshus – gbnr 349/11 lo.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå punkt 1.2.1 i reguleringsføresegnene i kommunedelplan for Meland, krav om reguleringsplan.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 m vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 349/11.»

Landbrukseigedomen er i følgje matrikkelen om lag 251 mål. Den består av eit våningshus, to landbruksbygningar og eit naust. Det er våningshuset med omkringliggande areal som søkt frådelt til eigen grunneigedom. Våningshuset er oppgjeve å ikkje ha vore i bruk på 40-50 år og treng rehabilitering. Det er sonen til eigar som ønskjer å ta over våningshuset og nytte det til heilårsbustad med eige gards- og bruksnummer.

Gardsbruket er ikkje i drift, men areala vert leigd vekk og drifta. Landbruk opplys den 05.01.2021 at det er nabobruket - gbnr 349/1 som leiger jordbruksarealet på gbnr 349/11. Dei driv med sau. Omsøkt i produksjonstilskot er 16 daa fulldyrka og 1 daa innmarksbeite.

Vidare opplys Landbruk at mesteparten av jordbruksarealet på 349/11 låg brakk i veldig mange år, før noverande eigar overtok. Noverande eigar og nabo som leiger har gjort ein jobb med rydding og gjerding slik at arealet no er komen i drift att. Det må det drenerast noko før arealet vert i fullgod stand, men beitinga som er komen i gang er veldig positivt.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak 20/15507 med saknr. 686/21, datert 15.06.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland og avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 1000m² med eksisterande våningshus – gbnr 349/11 lo.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 20/15507 med saknr. 686/21, datert 15.06.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland og avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 1000m² med eksisterande våningshus – gbnr 349/11 lo, er sendt ut den 18.06.2021. Det er gjeve utsatt frist til den 23.07.2021 til å kome med klage på avslaget. Klage vart rettidig mottatt den 21.07.2021 i e-post av 20.07.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø den 19.01.2022, og blir ikkje handsama innan fristen.

Kommunen beklagar lang sakshandsamingsfrist. Bakgrunnen er at klagen ikkje vart oversendt til avdeling Miljø og tilsyn, som handsamar klager etter plan- og bygningslova, før den 01.12.2021. Klagen vert handsama i første moglege møte etter mottatt klage til avdeling Miljø og tilsyn.

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 kommunedelplan for Meland sin arealdel er definert som framtidig bustadområde (B16) og som LNF-føremål. Parsellen som vert søkt frådelt skal nyttast til bustad. Omsøkt areal er avsett til arealføremålet bustad i kommunedelplanen for Meland. Det er krav om at det omsøkte og uregulerte arealet skal inngå i reguleringsplan før oppretting av ny grunneigedom (frådeling) vert tillat, jf. føresegn pkt.1.2.1.

Dispensasjon

Frådelinga krev ikkje dispensasjon frå arealføremålet bustad da frådelinga er i samsvar med arealføremålet.

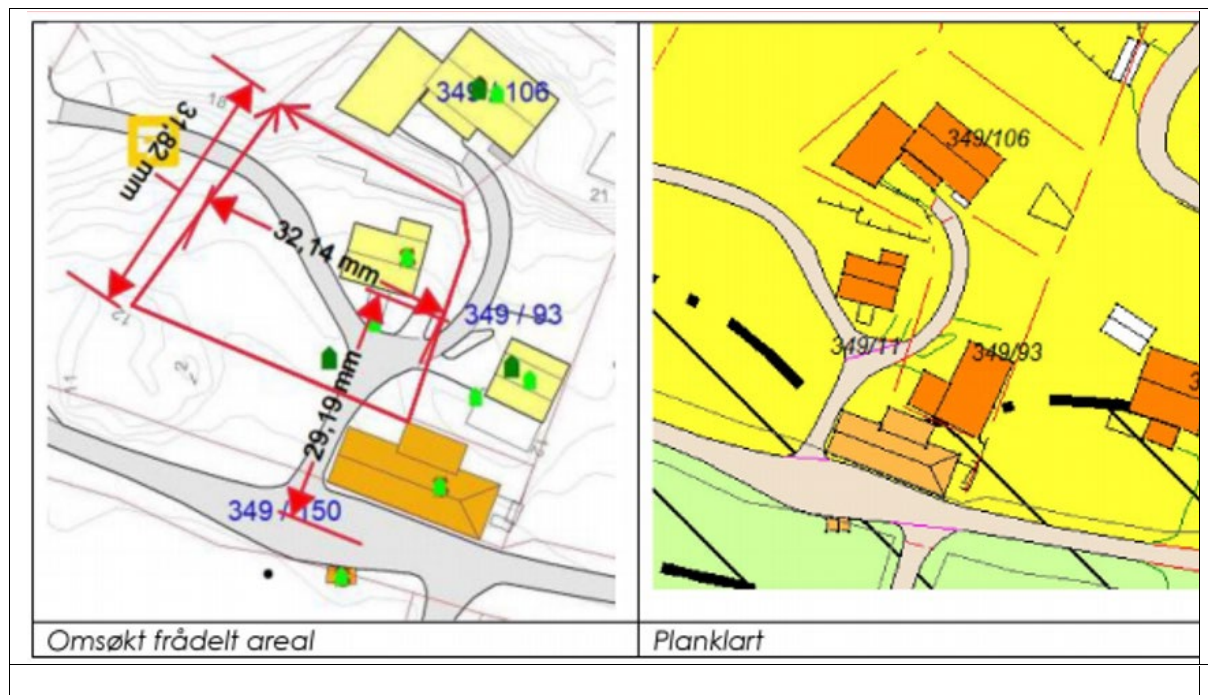
Frådelinga krev dispensasjon frå kravet til reguleringsplan i føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland, jf. pbl. §19-2.

Føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland:

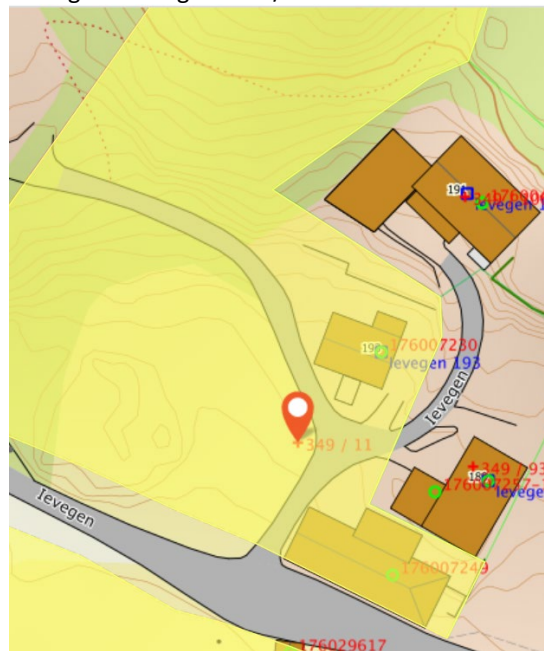
«Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder områder for bruk av overskotsmassar og masseuttak etter pbl § 11-7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig idrettsanlegg, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebyggjer etter pbl § 11-7 nr 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf § 20-1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11-9 nr 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b»

Kart/foto

Oppdatert situasjonskart innsendt 04.03.2021	Bustadområde markert med gult
--	-------------------------------



Dagens grenser for omsøkt parsell med våningshuset – gbnr 349/11



Flyfoto 2011 - jordbruksareal – gbnr 349/11

NIBIO pr. 03.01.22. Om lag halvparten av areal avsett til fulldyrka jord (oransje farve), 0,4 dekar, inngår i parsellen.



Flyfoto 2020



Oversikt – gbnr 349/11



Plankart over området. Bustad og LNF-føremål



Uttale frå annan styresmakt

Statsforvaltaren i vestland rår frå at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet i uttale av 04.05.2021. Våningshuset er det einaste våningshuset på gardsbruket. Det er negativt for landbruksinteressa å frådele våningshuset. Dei viser til at plankravet gjer seg gjeldande da både landbruk- og bustadinteressa i området kan vurderast i ein større samanheng.

Vestland fylkeskommune v/avdeling for forvaltning og utgreiing viser til i sin uttale av 29.04.2021 at det må søkjast om og ligge føre godkjent avkøyrsløyve etter veglova før det kan gjevast løyve til frådeling etter pbl. §27-4 frå kommunen. Før det kan gjevast løyve etter veglova, må frådelinga vere avklart etter plan- og bygningslova. Vidare vert det opplyst:

«Det vart i 2017 søkt om oppføring av ein reidskapsbod på eigedomen. Statens vegvesen gjorde i samband med den søknaden vurderingar av avkøyrspunktet, og det vart etter dialog med tiltakshavar gjeve eit vedtak om flytting av avkøyrsløype, med vilkår om stenging av eksisterande avkøyrsløype.

Dersom kommunen godkjenner frådeling av eigedomen må tiltakshavar søke om avkøyrsløype til Vestland fylkeskommune. Vi har ikkje vore på staden for å sjekke høve, men vi kan sjå at det er utfordringar med sikt i avkøyrspunktet. Det kan påreknast eit nytt løype med same vilkår som vart gjeve frå Statens vegvesen i 2017, som inneheld flytting av avkøyrlepunkt.»

Vestland fylkeskommune v/avdeling for kulturarv opplys i sin uttale av 10.05.2021 at våningshuset er Sefrak registrert med raud trekant. Større arbeid med huset er meldepliktig til Vestland fylkeskommune. Frådeling av våningshuset er ikkje meldepliktig.

Landbruksavdelinga i kommune opplys i sin uttale av 31.05.2021 at området er sett av til byggeområde i kommunedelplanen. Reglane om omdisponering og deling i jordlova gjeld ikkje ved søknad om frådeling.

Vatn, avlaup og utvida bruk av avkøyring

Det er i søknadsskjemaet kryssa av for offentleg vatn. Administrasjonen kan ikkje sjå at huset er knytt til offentleg vassleidning. Det er ikkje lagt fram løype til tilknytning til offentleg leidning eller førehandstilsegn. Kartdata (Gisline) synar at det er privat vatnleidning i hovudvegen. Det ligg ikkje føre opplysningar om parsellen kan knytte seg til privat vatn eller om det er tilstrekkeleg vatn til parsellen. Parsellen er ikkje sikra lovleg vassforsyning i samsvar etter pbl. §27-1.

Det er lagt fram positiv førehandstilsegn om avløpsløyving for parsellen frå kommunen. Førehandstilsegn frå kommunen redegjør for kommunen sitt syn på ein eventuell søknad, men gjev ikkje same rettsverknader som eit vedtak etter plan- og bygningslova og forureiningslova. Avløpsløyving er opplyst å vere minirensanlegg med utslepp til bekk med heilvassføring. Parsellen kan få godkjent omtalte avløpsløyving på nærare vilkår. Dei privatrettslege tilhøve knytt til ein slik søknad er det ikkje redegjort for. Parsellen er ikkje sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2 med førehandstilsegn, men det er sannsynleggjort at slikt løype vert gitt på nærare vilkår av kommunen.

Det er i søknaden opplyst at det er gjeve godkjenning for flytting av avkøyrsløype. Det vart i 2017 søkt om oppføring av ei reidskapsbu på eigedomen. Statens vegvesen gjorde i samband med den søknaden vurderingar av avkøyrspunktet. Etter dialog med tiltakshavar vart det gjeve eit vedtak om flytting av avkøyrsløype og med vilkår om stenging av eksisterande avkøyrsløype. Det ligg ikkje føre opplysningar om dette er gjort. Vestland Fylkeskommune opplys at det kan påreknast eit nytt løype med same vilkår som vart gjeve frå Statens vegvesen i 2017. Dette betyr at avkøyrlepunkt vert flytta. Parsellen er ikkje sikra lovleg avkøyrsløype i samsvar med pbl. §27-4.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Avslaget byggjer på fleire faktafeil. Det ligg ikkje føre jordbruksomsyn i høve fulldyrka mark. Gardsbruket har ikkje vore drive på meir enn 50-60 år. Gardsbruket er ikkje egna til ny jordbruksaktivitet. Det framstår som uforståeleg at det må søkjast om dispensasjon for eit hus som har vart oppført på 1800 talet. Statsforvaltaren byggjer si negative uttale på ei generell tilnærming til saka samt utanforliggjande omsyn. Statsforvaltaren har ein stor distanse til saka utan å kjenne til dei konkrete forhold.

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 ved søknad om dispensasjon:

«Søknad om dispensasjon skal vera grunngjeven jf. Pbl § 19-1. Motteken søknad om dispensasjon er ikkje godt grunngjeven. Kommunen har vurdert å avvise søknaden på grunn av denne mangelen, men har valgt å handsame saka.

«Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

I denne saka har Statsforvaltaren i Vestland rådd frå at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet. Våningshuset som er søkt delt frå ligg i område sett av til formål bustad, men med plankrav. Store deler av same eigedom ligg med LNF-formål. Ei fradeling av einaste våningshuset på eit gardsbruk er etter Statsforvaltaren sitt syn negativt for landbruksinteressene. Deler av området som skal delast ifrå er også registrert som fulldyrka areal i markslagkart. Statsforvaltaren si vurdering er at landbruksinteressene er eit tema som bør vurderast i plansamheng, slik at ein kan få dei beste løysingane for både bustadfeltet og landbrukseigedomen. Administrasjonen er samd med Statsforvaltaren si vurdering.

Omsynet bak krav om regulering går ut på å sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Dette gjennom ein open og samordna prosess der både offentlege og private partar får uttala seg.

Oppretting av ny grunneigedom til uendra bruk er i samsvar med arealformålet i kommunedelplanen. Oppretting av ny grunneigedom vil til ein viss grad endre på dei visuelle kvalitetane i området dersom det vert kravd ny avkøyring. Elles medføre ikkje ei deling endring av landskapet. Dispensasjon vil heller ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge bortsett frå at tryggleiken i avkøyrsla vil verta betre dersom det vert bygd ny avkøyring.

Bruket er ikkje i sjølvstendig drift, men areala vert leigd vekk. At våningshus og driftsbygning er utlagt til bustadføre mål vil sjølvstendig ha betydning for framtidig drift, men så lenge det ikkje er sett i gong noko reguleringsprosess vil bruken til vera som før. Arealbruken i området rundt tunet er etablert med at bygningane er der, så det er lite sannsynleg at ei fradeling vil skapa problem for framtidig planlegging.

Ved vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordeler og ulemper for dei allmenne interessene som skal avveigast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordeler og ulemper. At det er ein fordel for søkjar å få frådelt huset før sonen skal rehabilitere det er fordel for søkjar, men kan også sjåast på som ein fordel for samfunnet ved at det då er større moglegheit for at huset vert tatt vare på.

Ulempene ved å gje dispensasjon er at vedtaket kan skapa presedens og eit forventningspress på at ein skal få løyve til å gjera andre tiltak på eigedomen.

Ved å gje dispensasjon oppnår ein ikkje den opne og samordna prosessen som ei regulering vil innebera.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå kravet om regulering for etablering av ny grunneigedom ikkje er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå punkt 1.2.1 i føresegna om krav om reguleringsplan ikkje er stetta. Dette i lag med Statsforvaltaren sin uttale der han rår frå at det vert gjeve dispensasjon gjer at ikkje vert gjeve dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom.»

Vurdering ved søknad om oppretting av ny grunneigedom:

«Oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring 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.

Aktuell parsell av eigedomen 349/11 er sett av til framtidig bustadområde i kommunedelplan for Meland (tidlegare kommuneplan for Meland). Bruken av arealet er oppgjeve til å vera bustad.

Kulturavdelinga i fylkeskommunen har hatt saka til uttale og har uttalt seg meir generelt om rehabilitering av huset som er registrert i Sefrak (Sekreteriatet for registrering av faste kulturminne i Noreg). Dei kjem ikkje med innvendingar til frådeling.

Før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom må tomta vera sikra lovleg avkøyrsløys frå offentleg veg jf. pbl 27-4 og veglova §§40-43. I og med at omsøkt areal ikkje er regulert vil det krevja utvida bruk av avkøyrsla mot fylkesvegen eller ny avkøyring slik det vart gjeve løyve til i 2017. Det er ikkje lagt fram slikt løyve.

Det er ikkje lagt fram løyve til påkopling til kommunalt vatn slik det er kryssa av for i søknadsskjemaet.

Når det ikkje føreligg avkøyrsløys og det ikkje er lagt fram dokumentasjon på at parsellen er sikra lovleg vassforsyning kan ikkje kommunen gje løyve til deling.»

Vurdering i klageomgangen

Frådelinga krev dispensasjon frå kravet til reguleringsplan i føresegn 1.2.1 i til kommunedelplanen for Meland, jf. pbl. §19-2.

Det administrative avslaget er datert 14.06.2021 og sendt ut den 18.05.2021. Pbl. §19-2, er endra f.o.m. 01.07.2021 utan overgangsbestemmelser. Tidlegare pbl. §19-2 fjerde ledd er oppheva. Bestemmelsen sa at det ikkje bør gis dispensasjon dersom ein direkte berørt statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Bestemmelsen er oppheva då den ikkje lenger er nødvendig sidan omsyna til dei nasjonale og regionale interessa er ein del av pbl. §19-2 første ledd.

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt.

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

Parsellen er ikkje sikra lovleg vassforsyning i samsvar etter pbl. §27-1. Parsellen er ikkje sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2 med førehandstilsegn, men det er sannsynleggjort at slikt løyve vert gitt på nærare vilkår av kommunen. Parsellen er ikkje sikra lovleg avkøyrse i samsvar med pbl. §27-4. Veg/avkøyrse, vatn og avlaup er viktig infrastruktur som vert løyst i plan.

Vidare er frådelling av einaste våningshuset på gardsbruket. Utan våningshus på garden, vil dette vere negativt for landbruksinteressene. Dette gjeld særleg viss det er ønskeleg å starte opp drifta av garden igjen. Deler av området som skal delast ifrå er også registrert som fulldyrka areal i markslagkart (NIBIO). Det er uheldig å dele frå areal definert som fulldyrka jord til bustad. Det er eit overordna nasjonal mål å ikkje bygge ned landbruksareal då areala vil ha ein viktig verdi for landbruket både no og i framtida. Landbruksinteressene vil vere ein del av den prosessen plankravet kan avklare. På denne måten kan ein oppnå rett løysing for både bustad- og landbruksinteressa i området.

Dei omsyna som ligg bak plankravet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Etter pbl. §19-2 andre ledd andre punktum, så skal det foretas ein interesseavveining av fordeler og ulemper. Fordelane skal avgrensast til forhold som ivaretek samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Klagar er av den oppfatning at fordelane er klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Eigedommen vart frådelt med det føremål at den skal nyttast til bustad i tråd med arealføremålet bustad. Våningshuset er etablert og beslaglegg ikkje urørt areal.

Statsforvaltaren sin negative uttale synar at ulempene med frådelinga gjer seg gjeldande med stor tyngde. Landbruksinteressene vil vere ein del av den prosessen som plankravet kan avklare. Med plan oppnår ein rett løysing for både bustadfeltet (B16) og landbrukseigedommen – gbnr 349/11.

Vidare er det kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Vidare kan ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad er ein del av «kan» vurderinga til kommunen, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet.

Det er fare for presedens i saka. Nedlagte gardsbruk og ubeboelige våningshus er det fleire av i kommunen. Dersom ein opnar opp for dispensasjon i slike saker, så vil ikkje landbruksinteressa og bustadinteressa samt vatn, avlaup og veg/avkøyrsl, bli avklart i reguleringsplan. Det vil føre til eit press på å få frådelt gamle våningshus utan reguleringsplan, og med enkeltvise dispensasjonar. Dette vil også kunne føre til krav om likebehandling og uheldig presedensverknad for framtidige saker.

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

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkåra må liggja innafor 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.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Parsellen er sikra lovleg vassforsyning i samsvar med pbl. §27-1
2. Parsellen er sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2.
3. Parsellen er sikra lovleg avkøyrsl i samsvar med pbl. §27-4.

Atter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades slik at klage på avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom skal handsamast

Oppretting eller endring 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.

Søkjer ønsker å frådele parsellen med det føremål å rehabilitere våningshuset for så å nytte det som heilårsbustad. Parsellen er ikkje sikra lovleg vassforsyning i samsvar etter pbl. §27-1. Parsellen er ikkje sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2 då det ikkje ligg føre godkjent løyve. Førehandstilsegn er ikkje tilstrekkeleg. Parsellen er ikkje sikra lovleg avkøyrsløp i samsvar med pbl. §27-4. Dette er forhold som skal vere på plass ved søknad om frådeling, jf. pbl. §§27-1, 27-2 og 27-4.

Da vatn, avlaup og avkøyrsløp ikkje er dokumentert sikra, så vil dette vere i strid med pbl. §§27-1, 27-2 og 27-4 og i strid med dei omsyna som ligg bak oppretting av ny grunneigedom, jf. pbl. §26-1.

Søknad om oppretting av ny grunneigedom vert avslått, jf. pbl. §26-1.

Atter atter subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades og at det kan opprettast ny grunneigedom:

Dersom APM vel å gje løyve til oppretting av ny grunneigedom, ber administrasjonen om at løyve gis på vilkår at:

1. Vilkår i dispensasjonsvedtak er stetta.
2. Oppmålingsforretning kan ikkje finne stad før vilkår i dispensasjonsvedtak er stetta.

Konklusjon

Det er kommunen 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 administrasjonen 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 undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, 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 vesentlege 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:

04.03.2021	Supplerande informasjon og dokumentasjon - gbnr 349/11 lo	1522579
04.03.2021	Supplerande informasjon og dokumentasjon - gbnr 349/11 lo	1522579
04.03.2021	levegen 193 situasjonskart med avstander (2)	1522582
04.03.2021	levegen 193 situasjonskart med avstander (2)	1522582
04.03.2021	Førehandstilsegn avløpsløyse - gbnr 349/11 lo (1)	1522581
04.03.2021	Førehandstilsegn avløpsløyse - gbnr 349/11 lo (1)	1522581
04.03.2021	E-post	1522580
04.03.2021	E-post	1522580
28.01.2021	Førehandstilsegn avløpsløyse - gbnr 349/11 lo	1504885
28.01.2021	Førehandstilsegn avløpsløyse - gbnr 349/11 lo	1504885
10.09.2020	Søknad om oppretting av grunneigedom - gbnr 349/11 lo	1443723
10.09.2020	Søknad om oppretting av grunneigedom - gbnr 349/11 lo	1443723
10.09.2020	Følgeskriv	1443724
10.09.2020	Følgeskriv	1443724
10.09.2020	Opplysningar gjeve i nabovarsel	1443725
10.09.2020	Opplysningar gjeve i nabovarsel	1443725
10.09.2020	Kart	1443726
10.09.2020	Kart	1443726
29.04.2021	Uttale - frådeling våningshus - dispensasjon frå krav til reguleringsplan - gbnr 349/11 lo	1551124
29.04.2021	Uttale - frådeling våningshus - dispensasjon frå krav til	1551124

	reguleringsplan - gbnr 349/11 lo	
25.03.2021	Dispensasjonssøknad - gbnr 349/11 lo	1533640
25.03.2021	Dispensasjonssøknad - gbnr 349/11 lo	1533640
18.06.2021	Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 349/11 lo	1573917
18.06.2021	Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 349/11 lo	1573917
15.06.2021	levegen 193 situasjonskart med avstander (2)	1574814
15.06.2021	levegen 193 situasjonskart med avstander (2)	1574814
31.05.2021	Uttale frå landbruk - gbnr 349/11 som gjeldt fradeling av gammalt våningshus i område avsett til byggjeområde	1564379
31.05.2021	Uttale frå landbruk - gbnr 349/11 som gjeldt fradeling av gammalt våningshus i område avsett til byggjeområde	1564379
11.05.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 349/11 - Alver kommune	1557286
11.05.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 349/11 - Alver kommune	1557286
05.05.2021	Uttale - gbnr 349/11 lo - oppretting av grunneigedom - dispensasjon	1553997
05.05.2021	Uttale - gbnr 349/11 lo - oppretting av grunneigedom - dispensasjon	1553997
21.07.2021	Klage på avslag i fradelingssak - ber om at søknaden vurderes på nytt - gbnr 349/11 lo	1591696
21.07.2021	Klage på avslag i fradelingssak - ber om at søknaden vurderes på nytt - gbnr 349/11 lo	1591696
10.01.2022	Stadfesting på at klagen ikke omfattar klage på vedtak	1666048
10.01.2022	Stadfesting på at klagen ikke omfattar klage på vedtak	1666048
05.07.2021	Klage på gebyr for fradelingssak for gbnr 349/11 lo	1586398
05.07.2021	Klage på gebyr for fradelingssak for gbnr 349/11 lo	1586398

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-124/29, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 06.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
010/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

**Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg - gbnr 124/29
Kjeilegavlen
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/16745 med saknr, 143/21, datert 13.10.2021, vert gjort om. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel (KDP) samt byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8, for oppføring av hytte med tilkomstveg – gbnr 124/29 Kjellegavlen.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 124/29

Adresse: Keilegavlsvegen

Tiltakshavar/eigar: Oddgun Keilegavlen Grane

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av Uval for areal, plan og miljø, i sak 20/16745 med saknr, 143/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel (KDP) samt byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8 for oppføring av hytte med tilkomstveg – gbnr 124/29 Kjellegavlen.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 143/21 Vedtak

Klagen blir tatt til følge.

Med hjemmel i pbl 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål LNF, og byggeforbud i strandsone jf pbl 1-8

Begrunnelse:

Oppføring av fritidsbolig vil ikkje ha negativ virkning på dagens gardsaktivitet eller drift.

Det er gitt løyve til utslepp og påkobling til kommunalt vatn.

Eigedomane er frådelt i nyare tid (2015).

Skal benytte allerede opparbeidd veg.

Utval for areal, plan og miljø si vurdering er at fordelene ved å gje dispensasjon frå byggeforbud i strandsonen og LNF-føremålet er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon vert godkjent.»

Saka har vore handsama av APM 2 gangar tidlegare.

1. behandling

Areal, plan og miljø (APM) utsette handsaming av avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel (KDP) samt byggeforbudet i 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8 for oppføring av hytte med tilkomstveg – gbnr 124/29 Kjellelegavlen for synfaring.

Saka vart samrøystes vedteke.

2. behandling

Areal, plan og miljø (APM) var på synfaring før møtet den 13.10.2021 tok til. Klagen på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel (KDP) samt byggeforbudet i 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8 for oppføring av hytte med tilkomstveg – gbnr 124/29 Kjellelegavlen vart ikkje oppretthaldt og gjort om. Det vart gjeve dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg – gbnr 124/29 Kjellelegavlen.

Saka vart samrøystes vedteke.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland på vedtak fatta av uUval for areal, plan og miljø, i sak 20/16745 med saknr, 143/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel (KDP) samt byggeforbodet i 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8 for oppføring av hytte med tilkomstveg – gbnr 124/29 Kjellejavlen.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 20/16745 med saknr, 143/21, datert 13.10.2021, er sendt ut den 01.12.2021. Klagen er rettidig mottatt den 19.11.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal, plan og miljø i møte den 19.01.2021, og blir ikkje handsama innan fristen.

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. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel er definert som LNF. Begge tiltaka hytte og veg ligg i konflikt med 100 meters belte mot sjøen, hytte ligg ca. 45 meter frå sjøen. I tillegg kjem tiltaka i konflikt med omsynssona for «Den Indre farlei» i KDP.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel og forbodet mot tiltak i strandsona, jf. Pbl. §1-8.

Uttale frå annan styresmak

Søknaden har vore sendt på høyring til Landbruksavdelinga, kulturavdelinga både i Alver kommune og Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestlandet.

Statsforvaltaren i Vestlandet har kome med uttale den 11.02.21 og rår ifrå dispensasjon. Kulturavdelinga i Alver kommune kom med uttale 05.02.21 og har ingen merknad til søknaden. Kulturarv avd. i Vestland fylkeskommune kom med uttale den 30.04.21 og ber kommune ta omsyn til visse landskapstrekk. Landbruksavdelinga i Alver kommune kom med uttale den 15.02.21. Det er gjeve jordlovsvedtak etter jordlova for deling i 2015. Dette jordlovsvedtaket er gyldig. Landbruk har ingen merknader, men syner til jordlovsvedtaket sin argumentasjon. Frådelinga gav ikkje driftsmessig ulemper for Landbruket.

Veg/avkøyrse, vatn og avlaup

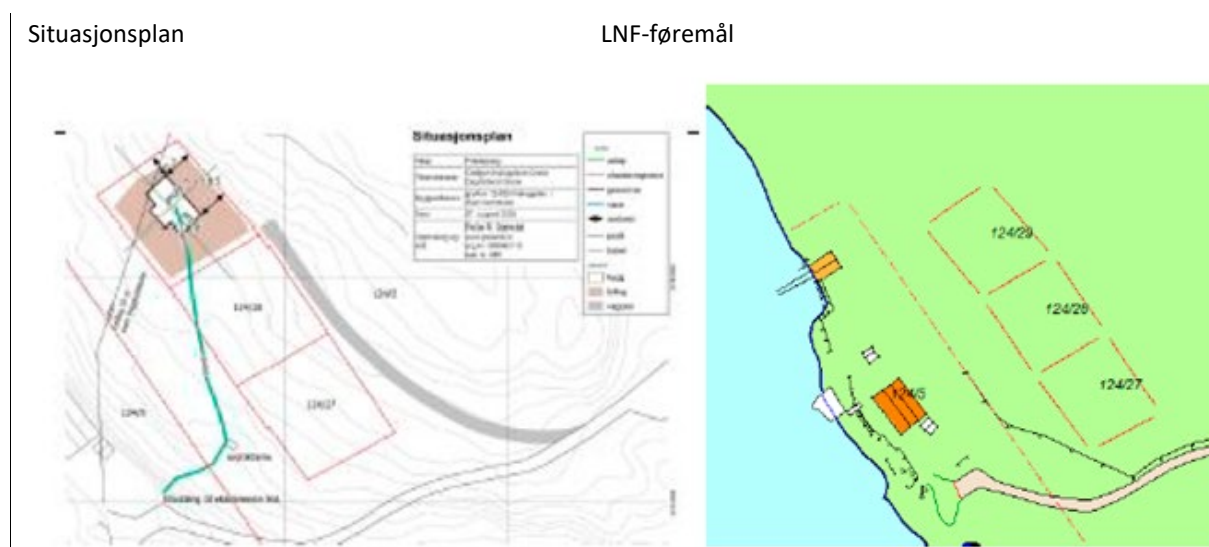
Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn i sak 20/16216. Det er ikkje gjeve løyve til tilkopling, men sendt mangelbrev i saka 30.09.20. Løyve må liggje føre ved igangsettingssøknad om tiltak ved evt. klage. Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 20/16217 vedtak datert 02.11.20. Utsleppsløyve gjeld utslepp via slamavskiljar til sjøen. Samtykkje for å leggje VA-leidningar, veg og nytte privat veg på gbnr 124/2 ligg føre i delingssak 14/7026. Eigedomen er sikra lovleg avlaup

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 20/19313 i vedtak datert 21.01.21.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Statsforvaltaren i Vestland var kritisk til dispensasjon i saka og gav negativ uttale i brev av 11.02.2021. *Tomten vart frådelt som hyttetomt for om lag 6 år sidan, saman med dei to tomtane ved sida av. Ved frådelinga fekk Statsforvaltaren, då Fylkesmannen, saka til uttale, men ikkje til klagevurdering. Dette er uheldig, og vi kan ikkje sjå bort frå at vi hadde kaga på vedtaket om frådelinga i 2015. opplever at både LNF-formålet og strandsoneverdiane gjer seg gjeldande med styrke. Dette gjeld særleg oppleving av området som i stor grad ubyggt og landskapet sett ifrå sjøen.* Tiltaket vil føre til terrenginngrep, landskapsendringar, auka privatisering, og auka byggepress i området.

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:

«Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Byggjeforbodet i strandsona er vedteke av lovgivar ut frå målsettinga om 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. Administrasjonen viser til følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygninger her, spesielt i område med stor utbyggingspress».

Fordelar:

- Delingsløyve for hyttetomt vart gjeve for 6 år sidan
- Tiltaka skal plasserast i utkant av beitearealet på gbnr 124/2
- Tilkomstveg kan nyttast av grunneigar av gbnr 124/2 til beiteareal
- Det har ikkje komme merknader frå naboar

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med arealbruken i kommunedelplanen
- Stasforvaltaren er kritisk til dispensasjon
- Godkjenning av dispensasjonssøknaden kan medføre uheldig presedens og byggjepress i strandsona.

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 gitt negativ uttale til søknaden.

I denne saka har Statsforvaltaren uttalt seg negativt til dispensasjon og administrasjonen har lagt vekt på denne vurderinga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på Statsforvaltaren sin uttale, kor det står mellom anna:

Statsforvaltaren si vurdering er at området i stor grad er ubygd i dag, bortsett ifrå fritidsbustad nedanfor. Vi opplever at både LNF-formålet og strandsonerevidiane gjer seg gjeldande med styr. Dette gjeld særleg oppleving av området som i stor grad ubygd og landskapet sett ifrå sjøen. Sjø om det ligg ei fritidsbustad i sjøkanten framfor tomte, meiner vi ei ny fritidsbustad her vil punkt landskapet og kan skape press for ytterlegare nedbygging.

Ein dispensasjon i saka vil føre til at det vil verte vanskeleg å avslå søknad om bygging på dei t andre tomtane, som også vart frådelt i 2015. I tillegg kan det verte vanskeleg å avslå liknande s elles i kommunen.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av fritidsbustad med vegtilkomst vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at det skal gis unntak frå planføremål LNF og byggjeforbod mot tiltak ved sjøen her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker, mellom anna på frådelt tomte på gbnr 124/27 og 124/28.

Eigedomen er ikkje bygd, men frådelt for 6 år sidan i lag med to andre tomter gbnr 124/27 og 124/28. I tillegg ligg Lindås i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

I dispensasjonssøknaden er det vist til at tiltaket kjem i utkant av beitearealet til gbnr 124/2. Administrasjon ser at det er ingen konflikt som knytt mot landbruksinteresser, men kommune er samd med statsforvaltaren at tiltaket vil punktere landskapets verdiar ved nedbygging. Oppleving av ubygd område og landskapet sett ifrå sjøen vert endra ved omsøkte tiltaka.

Vidare har tiltakshavar argumentert for at strandsona er allereie bygd frå før med hytte og naust på gbnr 124/5. Administrasjonen viser til at tiltaka på gbnr 124/5 er bygd før 1979 under anna planrammer og anna regelverket. Det er gjeve løyve til tilbygg på hytte på Gbnr 124/5 i 1979, ukjent kva er byggjeår på sjølve hytte og naust. Men det har skjedd skjerping av utbyggingspraksis både i 100-meters belte langs sjøen og i LNF-område sidan 1979. Gjeldande kommunedelplanen er vedtatt i 2010.

Administrasjonen vil påpeike at etter frådeling som har skjedd i 2015, kunne tiltakshavar gjennomføre byggjeprojektet i løpet av tre år frå vedtaksdato. Tiltakshavar skrivar at det fremgår ikkje klart av vedtaket at tiden for oppføring av hytte vart avgrensa. Administrasjonen har vist til PBL §21-9 Bortfall av løyve i brev datert 16.02.15 med vedlagt dispensasjonsvedtaket.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til egne behov og av privatøkonomisk karakter, og ikkje av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

I dispensasjonssøknaden visast det til moglegheit for gbnr 124/2 å nytta vegen til beiteareal. Om grunneigar av gbnr 124/2 hadde søkt om tilkomstveg i tilknytning til sine landbruksbehov som tilkomst til beiteareal, vert søknad om dispensasjon er ikkje naudsynt på grunn at tiltakets karakter - veg i LNF-område som tener gard i drift. Det at eigar av gbnr 124/2 kunne nytta tilkomstveg endrar ikkje planstatus LNF- område og forbod mot bygging i strandsona og endrar ikkje at veg er omsøkt til privat hytte. Vi tilrår å kome med innspel til kommuneplanen for Alver kommune slik at det vert mogeleg med oppføring av hytter med tilkomstveg på tidlegare frådelt eigedommar her.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og

LNF-føremålet 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.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og LNF-føremålet i kommunedelplanen ikkje er oppfylt»

Vurdering i klageomgangen

Forholda på staden og vurderinga er lik situasjonen var for kommunen ved handsaming av avslaget. Kommunen viser til den vurdering som vart gjort i klageomgangen i saksframlegg til APM i møte den 13.10.2021:

“Det vert vist til at oppføring av fritidsbustad ikkje vil ha negativ verknad på dagens gardsaktivitet eller drift. Området vil verte meir tilgjengeleg for andre som ønsker å ferdast i naturen. Videre vert det vist til at fritidsbustaden kan tilpassast slik at den går fint i terrenget, og at det då er vanskeleg å sjå at ein fritidsbustad skal vere skjemmande sett i frå sjø. Når ein bygger ned strandsona og LNF-områda vert områda meir privatisert noko som naturleg legg dempar på folks ferdsle. Dette ser ein som uheldig i LNF-områda og i strandsona, og det lyt difor avgrensast.

Sjølv om tomtene er delt i frå til fritidsbustader i vedtaket frå 2015 er det til ei kvar tid arealføremålet på staden som gjer seg gjeldande. Det betyr at det på søknadstidspunktet skal tas ei samla og konkret vurdering knytt til arealføremålet og tilhøva rundt. Fordelane med å gje dispensasjon må vere klart større enn ulempene. I denne saka går det fram at fordelane er knytt til eigne behov, og ikkje av omsyn av samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn. Det er verdt å merke seg at det er skilnad på å gje løyve til frådeling av areal og det å gje løyve til inngrep i terrenget.

Klagar skriv at det ikkje er gjeven noko informasjon om at dispensasjon til byggeprosjekt fell vekk etter tre år. Etter ein gjennomgang av løyve til frådeling frå 2015 står det at løyvet fell vekk om ikkje deling er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år. I vedtaket er det lagt opp til at tomtene er delt i frå til fritidsbustad, men det ligg ikkje føre noko løyve for oppføring av fritidsbustad. Ein oppmodar å gje innspel i ny kommuneplan for å legge opp til bygging av fritidsbustad, til dømes ved å gje innspel om å få endre gjeldande arealføremål slik at bygging vil vere i tråd med føremålet.

Løyve til utslepp og påkopling til kommunalt vatn er ting som må liggja føre før ein kan gje løyve til tiltak. Det må difor vere klart at desse vurderingane er sjølvstendige og at dei ikkje legg opp til at ein skal få godkjent omsøkt tiltak, sjølv om desse forholda er på plass.

Rådmannen kan ikkje sjå fordelar av samfunnsmessig karakter med oppføring av fritidsbustad og viser til vurderinga i avslaget.”

Kommunen er einig med Statsforvaltaren si klage. Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Statsforvaltaren i Vestland var kritisk til dispensasjon i saka og gav negativ uttale i brev av 11.02.2021.

Tomten vart frådelt som hyttetomt for om lag 6 år sidan, saman med dei to tomtane ved sida av. Ved frådelinga fekk Statsforvaltaren, då Fylkesmannen, saka til uttale, men ikkje til klagevurdering. Dette var heldig, da frådelingsvedtaket kunne ha vore påklaga. Både LNF-formålet og strandsoneverdiane gjer seg gjeldande med styrke. Dette gjeld særleg oppleving av området som i stor grad ubygd og landskapet sett ifrå sjøen. Tiltaket vil føre til terrenginngrep, landskapsendringar, auka privatisering, og auka byggepress i området.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og omsyna ibak forbodet mot tiltak i strandsona, jf pbl. §1-8, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen 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 grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.

5. Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

19.11.2021	Klage på dispensasjon for oppføring av hytte - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1647084
19.11.2021	Klage på dispensasjon for oppføring av hytte - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1647084
15.10.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1597419
15.10.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1597419
25.05.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg – gbnr 124/29 Keilegavlen	1561638
25.05.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg – gbnr 124/29 Keilegavlen	1561638
25.05.2021	Klage på vedtak	1561639
25.05.2021	Klage på vedtak	1561639
06.05.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1554067
06.05.2021	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hytte med tilkomstveg - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1554067
14.12.2020	Dispensasjon	1488261
14.12.2020	Dispensasjon	1488261
14.12.2020	Situasjonsplan	1488269
14.12.2020	Situasjonsplan	1488269
08.10.2020	Situasjonsplan keilegavlen	1456697
08.10.2020	Situasjonsplan keilegavlen	1456697
08.10.2020	Tegning Ny Plan	1456698
08.10.2020	Tegning Ny Plan	1456698
30.04.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - Oppføring av hytte - gbnr 124/29 Kjeilegavlen - Alver kommune	1551875
30.04.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - Oppføring av hytte - gbnr 124/29 Kjeilegavlen - Alver kommune	1551875
08.03.2021	Kommentar til uttale frå Statsforvaltaren i Vestland - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1524015

08.03.2021	Kommentar til uttale frå Statsforvaltaren i Vestland - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1524015
08.03.2021	E-post	1524014
08.03.2021	E-post	1524014
09.02.2021	Varsel om kulturhistorisk synfaring - Mellombels fråsegn - Dispensasjon frå kommuneplan - oppføring av hytter - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1509539
09.02.2021	Varsel om kulturhistorisk synfaring - Mellombels fråsegn - Dispensasjon frå kommuneplan - oppføring av hytter - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1509539
15.02.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om bygging av fritidsbustad - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1512233
15.02.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om bygging av fritidsbustad - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1512233
11.02.2021	Uttale - Alver - 124/29 - Kjeilegavlen - oppføring av hytte - dispensasjon	1510664
11.02.2021	Uttale - Alver - 124/29 - Kjeilegavlen - oppføring av hytte - dispensasjon	1510664
05.02.2021	Gbnr 124/29 Kjeilegavlen - uttale kultur	1508263
05.02.2021	Gbnr 124/29 Kjeilegavlen - uttale kultur	1508263
14.12.2020	Tilleggsopplysningar til tiltak på eiendom - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1488260
14.12.2020	Tilleggsopplysningar til tiltak på eiendom - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1488260
14.12.2020	Tilleggsopplysningar - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1488253
14.12.2020	Tilleggsopplysningar - gbnr 124/29 Kjeilegavlen	1488253
14.12.2020	Søknad om avkjørsle fra kommuneveg	1488264
14.12.2020	Søknad om avkjørsle fra kommuneveg	1488264
14.12.2020	Kopi av utsleppsløyve	1488268
14.12.2020	Kopi av utsleppsløyve	1488268
14.12.2020	Tilleggsopplysninger vedr. tiltak på gbnr 124/29 Kjeilegavlen - (Original PDF)	1488254
14.12.2020	Tilleggsopplysninger vedr. tiltak på gbnr 124/29 Kjeilegavlen - (Original PDF)	1488254
08.10.2020	Søknad om løyve for oppføring av hytte - 124/29 Kjeilegavlen	1456693
08.10.2020	Søknad om løyve for oppføring av hytte - 124/29 Kjeilegavlen	1456693

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-62/66, GBNR-
62/67, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 06.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
011/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/19348 med saknr. 144/21, datert 13.10.2021, vert gjort om. Det vert gjeve avslag på vedtak om dispensasjon og legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 62/66 og 62/67

Adresse: Tofting

Tiltakshavar/eigar: Kenneth Bjørnevoll representert av Help Forsikring AS

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø i sak 20/19348 med saknr. 144/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon og løyve til legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting. Kai og flytebryggje er etablert utan søknad og godkjenning. Legalisering betyr i denne samanheng å godkjenne kai og flytebryggje slik at dei vert lovleg etablert med løyve frå kommunen.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

APM- 144/21 Vedtak:

«Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 20/19348, datert 01.06.2021, vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet naust på land, og frå arealføremålet i sjøen samt for byggjegrensa mot sjø for etablering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedommar på gbnr 62/66 og gbnr 62/67 Tofting.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det samstundes gjeve løyve til tiltak for oppføring av kai og felles flytebrygge.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Det vert vektlagt at omsøkt tiltak ikkje forringar friluftslivet på staden, landskap eller andre miljøverdiar vesentleg.

Utvalet meiner og at den omsøkte flytebryggja vil sikre tryggare tilkomst til og frå båtar for dei to nausta, og at kaien er viktig for å sikre trygg tilkomst mot sjøen, slik at naustområdet får funksjonelle kvalitetar. Utan kai vert området vanskeleg å nytta for nausteigarane.”

Saka har vore handsama av APM 2 gangar tidlegare.

1. behandling

Areal, plan og miljø (APM) utsette handsaming av avslag på søknad om dispensasjon og legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 i sak 20/19348 i møte den 01.09.2021 med saknr. 135/21 for synfaring.

Saka vart samrøystes vedteke.

2. behandling

Areal, plan og miljø (APM) var på synfaring før møtet den 13.10.2021 tok til. Klagen på avslag på søknad om dispensasjon og legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 vart ikkje oppretthaldt og gjort om. Det vart gjeve dispensasjon og løyve til legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting.

Saka vart samrøystes vedteke.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø i sak 20/19348 med saknr. 144/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon og løyve til legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting.

Det er mottatt tilsvar til klage, datert 20.12.2021, og mottatt same dag til vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø i sak 20/19348 med saknr. 144/21, datert 13.10.2021, om dispensasjon og løyve til legalisering av kai og felles flytebrygge knytt til naust for eigedomane - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak i sak 20/19348 med saknr. 144/21, datert 13.10.2021 er sendt ut den 02.11.2021. Klagen er rettidig mottatt den 19.11.2021.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i Utval for areal, plan og miljø i møte den 19.01.2022, og blir ikkje handsama innan fristen.

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. Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. 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 regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Tøftingneset Disposisjonsplan Del av gnr 62 bnr 3 med plan id 1263-20061969 er definert som naustføremål på land.

Kommunedelplan for Lindås er eigedom regulert til fritidsbustad. Kommunedelplanen er supplerande til gjeldande disposisjonsplanen.

Sjøområde er avsett i kommunedelplanen for Lindås til område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

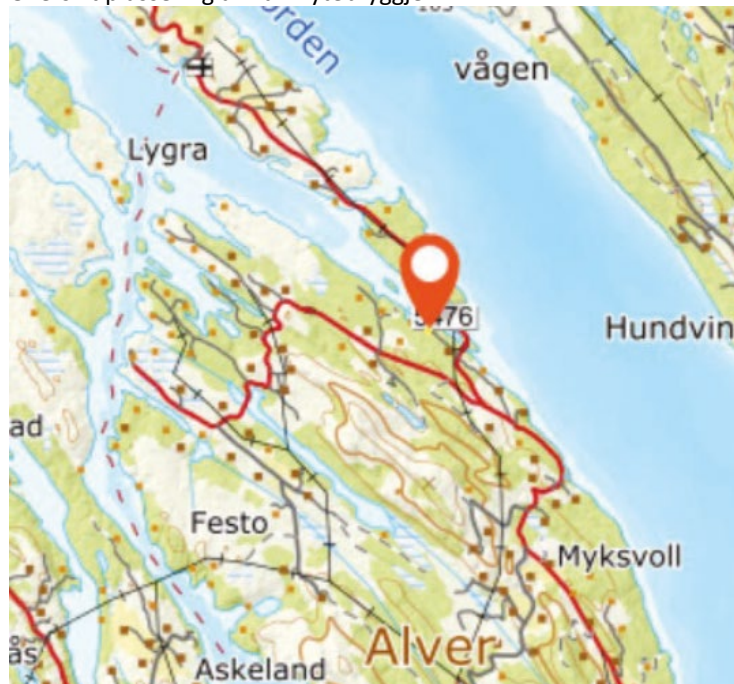
Tiltaket er i strid med arealføremålet både på land og i sjø.

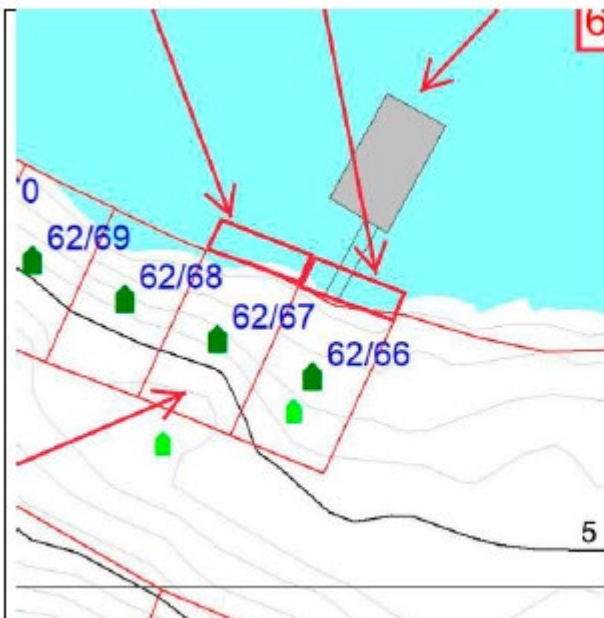
Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål i sjø bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone og frå byggegrense mot sjø.

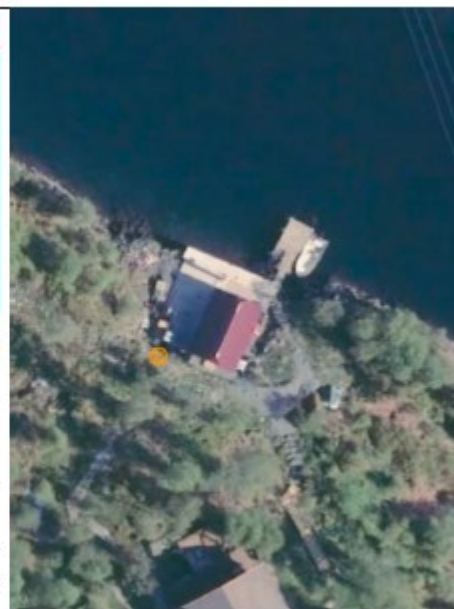
Kart/foto

Oversikt plassering av kai7flytebryggje





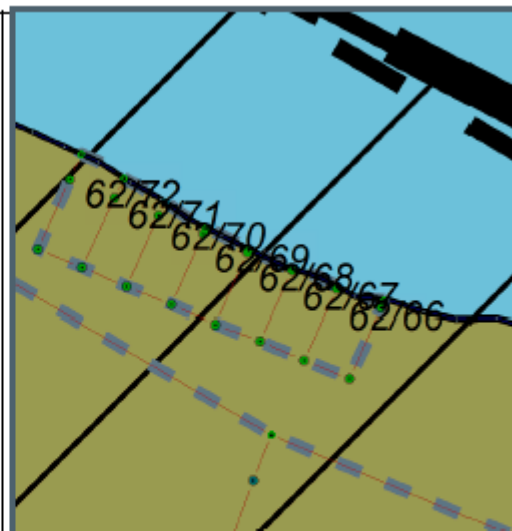
Figur 1: Omsøkte tiltak



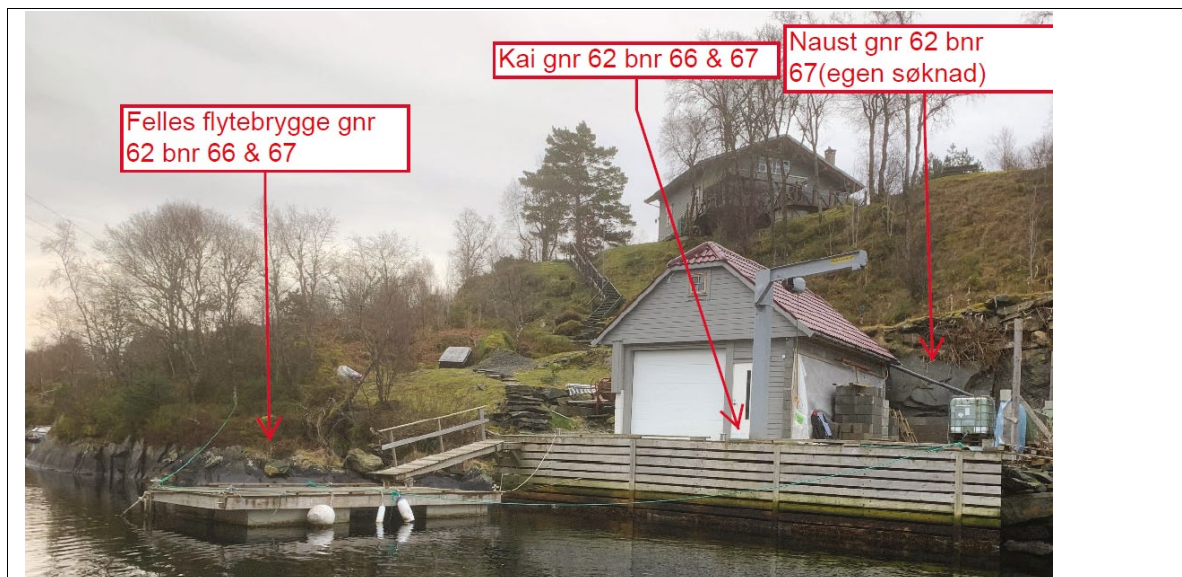
Figur 2: Ortofoto



Figur 3: Reguleringsplanen for Tofthingneset
Disp.plan. Del av gnr 62 bnr 3 (planID: 1263-20061969)



Figur 4: KPA Lindås



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Det er ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. I denne saken er det naudsynt med dispensasjon frå formål både på land, i sjø og frå byggeforbodet i strandsona. Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Ein dispensasjon kan gjere det vanskeleg for kommunen å styre etter kommuneplanen. Det er difor ikkje kurant å fråvike gjeldande plan. Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Det er stort utbyggingspress i dette området og det er stor fare for presedens. I tillegg er det både landskapsverdiar og friluftslivverdiar i området.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Tilsvaret viser til at argumentasjon gjeve i søknad samt tidlegare klage på avslaget framleis er gjeldande og skal vere ein del av noverande klagehandsaming. I følgje tiltakshavar, så er Statsforvaltaren sin klage er bygget opp med generell argumentasjon, det er ikkje foretatt ei konkret vurdering, det ligg føre feil i faktum og klagen er svakt grunngjeven. Kommunen med sin lokalkunnskap og sin kjennskap til dei lokale forhold på staden etter synfaring vil ha større vekt enn Statsforvaltaren sin generelle argumentasjon.

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 delvis til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan 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 for å kunne 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 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.

Kommunedelplanen for Lindås opnar ikkje opp for etablering av kai og flytebryggjer verken i område avsett til naust eller område avsett til bruk og vern av sjø og vassdraget med tilhøyrande strandsone. Omsøkt kaifront og flytebryggje vil derfor vera i strid med arealføremålet både på land og i sjø. Kai og flytebryggjer kan berre etablerast i område som er avsett til småbåthamn.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremålet vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for etablering av kaifront og flytebryggje slik det er søkt om. Kommunen har hatt ei restriktiv haldning til etablering av kai/flytebryggjer i andre område enn dei som er avsett til småbåthamn i planen. På denne måten får ein ei styrt tilrettelegging av flytebryggjer som er avklart gjennom planprosessen og der ein har lagt til rette for felles løysingar.

Det er mange som ønskjer å etablere kai/flytebryggje på eigen grunn. Det er administrasjonen si vurdering at eit vedtak om dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre liknande saker, og på den måten undergrava planen slik at ein får ei uheldig og ikkje ønskjeleg utvikling på sikt.

Statsforvaltaren skrivar i uttalen sin at kommunen skal vurdere om tiltaket vil utløysa dispensasjon frå

byggegrensa mot sjø og frå planføremål naust på landet.

Disposisjonsplan har ingen føresegn, så gjeldande føresegn finn man i supplerande kommunedelplan for Lindås. I område avsett til naust i kommunedelplan kan det ikkje førast opp tilhøyrande opptrekk, lunnar og kaifront, jf. føresegn.3.1.9 c) utan plankravet, viss det kan vere til hindring for framtidig reguleringsprosess.

Administrasjonen meiner at det er meget stor byggepress for kai og flytebryggjer i dette konkrete område og slik anlegg må tillatast etter vedtatt reguleringsplan ikkje i form av tilfeldige dispensasjonar. Det er opning for slike tiltak (kai, flytebryggje) i sjøområde avsett til småbåthamn i kommunedelplanen, jf.pkt.3.5.8. Men det omsøkte område er avsett til arealføremålet i sjø- «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone».

Tiltakshavar skrivar i dispensasjonssøknaden at det er nyleg godkjent flytebryggje til naust på gbnr 62/65, som ligg ca. 70 meter mot vest. Det vart gjeve løyve til naust i sak 17/1256 i 2017, men ikkje flytebrygge. Flytebryggje ble nabovarsla men teke ut av søknaden etter e-post frå tiltakshavar av gbnr 62/65 datert 04.06.17.

Statsforvaltaren skrivar i uttale av 29.04.21:

Området er del av eit smalt sund og kommunen må særleg vurdere tiltakas verknad for landskap og friluftsliv i området. Vi tenker særleg på friluftslivet på sjøen.

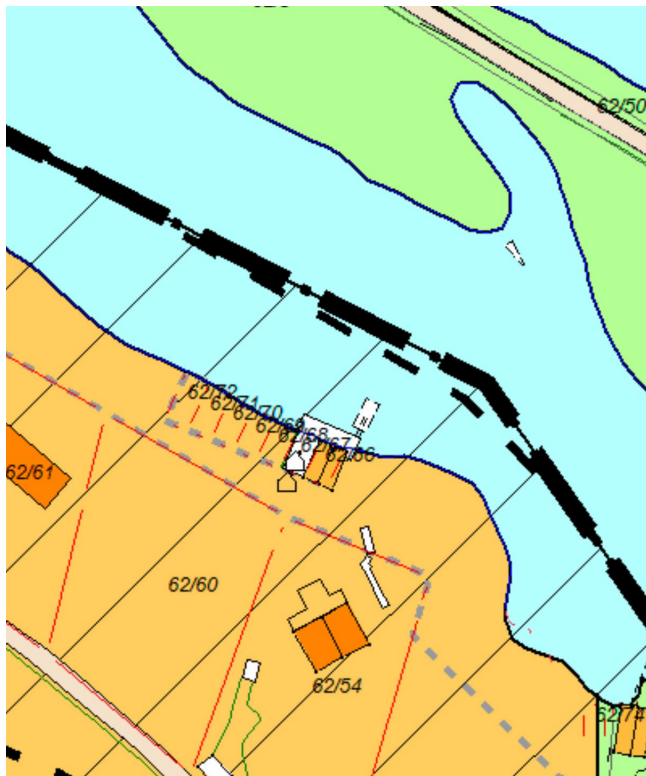
I dette området opnar reguleringsplanen for ei naustrekkje på 7 naust. Det er no bygd eit naust og søkt om eit til. Dispensasjonar for kai og flytebryggje i desse sakene vil påverke vurderingar for dispensasjonar for tilsvarande tiltak for heile naustrekkja. Kommunen bør difor vurdere om det er ei betre løysning å vurdere tiltaka som del av ein reguleringsendring.

Reguleringsplanen for Toftingneset er ein eldre reguleringsplan frå 1969, og ein kan stille spørsmål om planen i naudsynt grad er oppdatert jf. pbl § 12-4 femte ledd. Om den ikkje er det, kan ein ikkje bygge etter han. Dette er relevant for vurderingane kring dispensasjon for kai og flytebrygge med tanke på presedens, og om det er hensiktsmessig med ei reguleringsendring.

Administrasjonen er samd med statsforvaltaren i at det er ikkje teke stode til friluftssinteresser i sjøen i disposisjonsplanen for dette smale sundet og at det må gjerast i reguleringsprosessen.

Vurdering av byggegrense mot sjø

Byggegrensa mot sjø går i sjølinja slik det går fram av plankartet:



Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen, men administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil vera omfatta av byggjegrænse mot sjø. Dei forhold som gjeld strandsona vert ivarettatt gjennom arealføremåla og tilhøyrande føresegner, som er fastsett på land og i sjø.

Dispensasjon frå vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde

Det er søkt om dispensasjon frå vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde, men etter Statsforvaltaren si vurdering er det ikkje naudsynt med denne dispensasjonen her.

Vurdering av Fylkeskommunen si uttale om vegtilkomst

Fylkeskommune kom med uttale den 03.05.21. Fylkeskommune meiner at disposisjonsplan omfattar ikkje avkjørsle frå offentleg veg- fylkesveg 5476. Disposisjonsplan vart vedtatt før fylkesveg ble bygd og fylkeskommune seier at det er uvisst om det er samsvar mellom det som er planlagt og bygd i område og at det er vanskeleg å ta stode til trafikktryggleiken og framcome. Dei stiller spørsmål ved om planen er tilstrekkeleg oppdatert til gjeldande lovverk jf. pbl §12-4.

Administrasjonen viser til at tiltaket - kaifront og flytebyggje skal oppførast i tilknytting eksisterande naust på gbnr 62/66 og nyleg godkjent naust på gbnr 62/67 med eksisterande fritidsbustad og aukar ikkje tal brukare på privat vegen eller medfører ikkje utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå fylkesveg.

Det er snakk om eksisterande regulert byggjeområde som er tett bygd med 15 fritidsbustader og 5 naust

frå før av. Det vart regulert byggjeområde for 20 fritidsbustader og 20 tilhøyrande naust med tilhøyrande felles parkeringsplass ved avkjørsel frå fylkesveg i 1969. Kommune meiner at det er teke stode til infrastruktur for 20 brukare i gjeldende disposisjonsplan vidareført ved revisjon av kommunedelplanen for Lindås i 2019. Det er mellom anna regulert framtidig prosjektert offentleg veg, plass for felles parkering, bussplass, felles reinseanlegg, brønn, etc. Viss fylkesveg vart ikkje bygd i 1969, så den var i alle fall prosjektert som framtidig veg og Statens vegvesen måtte teke stode til planen.

Konklusjon

Administrasjonen viser til at rammar i omsøkte prosjektet - oppføring av kai og felles bryggja til naust på gbnr 62/67 og på gbnr 62/66- er i ikkje samsvar med reguleringsplan av 1969 og kommunedelplanen si grunnlaget og krev dispensasjon.

Reguleringsplan er eit naudsynt verktøy som skal hjelpe å kontrollere byggepress i det aktuelle strandsona. Så trong for reguleringsplan er stor og det er fleire eigare som har felles interesser og kan samarbeide om utarbeiding av reguleringsplan for småbåthamn/småbåtanlegg.

Når omsynet bak arealføremålet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulemene. Søknaden om dispensasjon vert avslått.»

Vurdering i klageomgangen

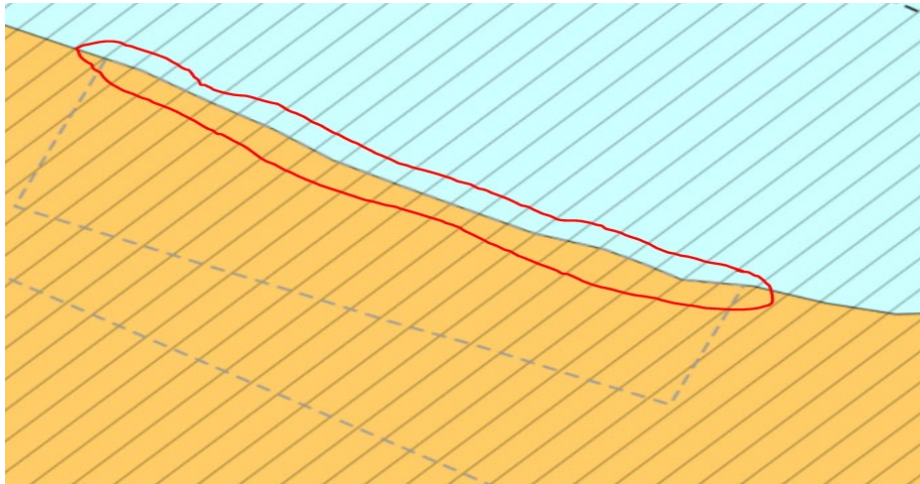
I vår sak er det krav til dispensasjon frå formål både på land, i sjø og frå byggeforbodet i strandsona. Kommunen er einig med Statsforvaltaren si klage. Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess og er vedteken av kommunestyret. Ein dispensasjon kan gjere det vanskeleg for kommunen å styre etter kommuneplanen. Det er difor ikkje kurant å fråvike gjeldande plan. Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Det er stort utbyggingspress i dette området og det er stor fare for presedens. I tillegg er det både landskapsverdiar og friluftslivverdiar i området.

Tilsvaret viser til at argumentasjon gjeve i søknad samt tidlegare klage på avslaget framleis er gjeldande og skal vere ein del av noverande klagehandsaming. Kommunen har gjennomgått tilsvaret til klagen og klagen på avslaget og funnet dei hovudsakleg er samanfallande. Det er nytta tilsvarande argumentasjon og påstandar i begge skriv.

Kommunen viser til den vurdering som er gjeve i saksframlegg i møte 13.10.2021 og legg denne til grunn:

“Byggegrense i mot sjø

Administrasjonen har i sitt første vedtak lagt til grunn at dispensasjon i frå byggegrense mot sjø. Dette ser kommunen no at ikkje er korrekt, og at den dispensasjonen skulle vært handsama. Det er teikna ein byggegrense langs sjøkanten (merka i rødt under), og kai og flytebrygge er dermed i strid med byggegrensa.



Vi meiner alikevel at denne sakshandsamingsfeila ikkje har påverka det endelege vedtaket om avslag.

Ein vurdering av dispensasjonssøknaden om byggegrense mot sjø meiner vi ikkje kan føre fram. Vi visar i den samanheng til en sammenlignbar søknad på gbnr 62/46, datert 10.08.20, som ligg rett nord for aktuell eigedom. Det ble i den saken vurdert ein tilsvarande søknad slik:

«Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Forvaltningspraksis i kommunen er streng for tiltak som byggast i strid med byggegrensa mot sjø.

Omsyna bak byggegrensa mot sjø er å sikre almenta si tilgang til sjø og kystlinje. Ei gradvis nedbygning ved å gi dispensasjon vil svekka almenta sine moglegheitar for å ferdast langs kysten.

Det omsøkte naustet, kaia og flytebrygga vil i stor grad setta desse omsyna til sides, og vil verka privatiserande for området.

Kommunen ser at det finnast både kaiar, naust og flytebrygger i området. Vi har derimot ikkje klart å finna, etter eit enkelt søk i arkivet, løyve til desse tiltaka. Vi kan derfor ikkje sjå at dei kan leggst

til grunn for eit eventuelt likhetsprinsipp om at det omsøkte tiltaket også bør godkjennast. Desse er uansett oppført på eit anna tidspunkt under eit anna lovverk. Vi gjer også oppmerksom på at byggegrensa i den nye kommuneplanen nyleg blei vedtatt, og at forvaltningspraksisen i kommunen har blitt streng dei siste åra.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at almentas ulemper veg tungt. Fordelane i saka er stort sett personlige for tiltakshavar, og vi meiner at desse ikkje kan tillagast stor vekt når almente interessar vert råka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø ikkje er oppfylt.»

Vi meiner ein lignande vurdering bør gjerast, dersom politikarane skal vurdere søknad om dispensasjon i frå byggegrense.

Arealføremål

Det er viktig i denne saka at hovedregelen i den nye kommuneplanen for Lindås, så er det ikkje tillatt med naust i områder regulert for fritidsbustader. Det er kun i definerte naustsområder det er opna for naust, med tilhørande kai og brygge. Den aktuelle eiendommen ligg ikkje i eit slikt område.

Det vert i kommunedelplan pkt. 3.1.2 stadfesta at ein ikkje kan føra opp anneks eller naust på fritidseigedom med mindre anna går fram av reguleringsplan (i denne samanheng ein disposisjonsplan). Gjeldande disposisjonsplan for omsøkte eigedomar opnar for oppføring av naust, men den åpnar ikkje for kai og flytebrygge.

Det er rett, slik klagar sier, at det i naustsområder i kommunedelplanen (§ 3.1.9) er opna for kai og brygge. Den aktuelle eiendommen er derimot ikkje ein nausttomt i kommuneplanen, men er ein eigedom regulert til fritidsbebuelse. § 3.1.9 gjer seg altså ikkje gjeldande for eigedom. Man kan ikkje bruke bestemmelsane i ein plan og overføre dei til ei anna plan, sjølv om formålet er naust i begge planane.

Klaga meiner til at flytebrygge er i tråd med arealføremål i disposisjonsplan. Planen viser etter

administrasjonens syn derimot ikkje noko for område i sjø. Her er det kommunedelplanen som er gjeldande. Arealføremål i gjeldande kommuneplan er bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Det betyr at det er eit generelt byggeforbod i sjø på staden.

Gjeldande disposisjonsplan er, som det kjem fram i vurderinga gjort tidlegare, frå 1969 og er difor ein gamal plan. Av den grunn kan det vere naudsynt å foreta ei oppdatering av planen så den følgjer dagens praksis og moglegheiter for området. Det ligg i dagen at det er andre krav i dag enn det var den gongen.

At kommunedelplanen fungerer supperande på ulike områder i disposisjonsplanen tyder på at den har manglar og gjerne ikkje fungerer fullt ut som ein plan lyt gjere. Føremålet med reguleringsplanar er å få ei god og meir detaljert planlegging av enkelte områder, mellom anna for å sikra forutseielegheit og gode løysingar på staden.

Kommunedelplan for Lindås var gjennom ein revisjon i 2019, og er såleis ein nyare plan. Kommuneplanen er ein del av ein omfattande prosess, det skal difor ikkje vere kurrant å gje dispensasjon frå gjeldande plan.

Det er tilsaman 7 eigedomar i same rekke, 5 av desse ikkje bebygd. Ein dispensasjon i dette tilfellet vil auke fare for presedens og vil difor skape press på dei andre eigedomane. Med andre ord er ikkje denne saka unik, men sammanliknbar med dei andre eigedomane som gjer at det vil vere vanskeleg å sei nei. Det er rådmannen si vurdering at det er uheldig å løyse slike saker med dispensasjonar. Ein lyt heller å gå vegen med ein reguleringsendring for å få klarlagt forholda.

Vurdering av usakelig forskjelshandsaming

Klagar visar til tidlegare saker, blant anna nemnast spesielt sak 17/1256 som den siste som har fått løyve til å oppføre naust og kaifront. Administrasjonen vil derimot vise til sak 20/955, med vedtak datert 10.08.20. I vedtaket blir kai og flytebrygge avslått. Dette vedtaket er fattet etter den nye kommuneplanen for Lindås ble vedtatt, og er dermed nyere enn vedtaket klagar visar til.

Det kan vere usakleg forskjelshandsaming om det er like saker eller sammanliknbare saker med ulike resultat. For at det skal ligge føre usakleg forskjelsbehandling må det vere både faktisk og rettsleg likskap mellom sakene. Vilkåra er kumulative som betyr at begge vilkåra må vere oppfylt for at det skal ligge føre usakleg forskjelsbehandling. I begge sakene er det søkt om naust og kaifront. I denne saka er det i tillegg søkt om flytebrygge. Når det gjeld flytebrygge er ikkje sakene like, men når det gjeld kaifront er det faktisk likskap.

Vidare må det ligge føre rettsleg likskap. Det betyr at det må vere same plangrunnlag. Begge eigedomane ligg innunder same disposisjonsplan. Skilnaden er at gjeldande kommunedelplan for Lindås var gjennom ein revisjon i 2019, og er såleis ein nyare plan.

Kommunedelplan for Lindås skal vere supplerande der reguleringsplan eller disposisjonsplan ikkje er utfyllande eller er mangelfull. Disposisjonsplan er frå 1969 og er mangelfull som gjer at kommunedelplan er supplerande i denne saka. Disposisjonsplan har ikkje byggegrense i plan, det har kommunedelplanen og går difor foran på det punktet. Vidare viser ikkje disposisjonsplan kva som er arealføremål i sjø. Det gjer kommunedelplan, og går difor foran på det punktet.”

Dei statlege interessene i strandsona vert vesentleg tilsidesette ved ei dispensasjon i denne saka. Jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum. Om ein skal tillate flytebrygger og kaifront i tilknytning til naust i dette område må dette gjerast i ein planprosess. Det ligg ikkje føre ei overvekt av grunnar for dispensasjon etter ei samla vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen 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 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 begrensninger har partene rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle parter 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:

27.12.2021	Uttalelse til klage over vedtak om dispensasjon - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1664510
27.12.2021	Uttalelse til klage over vedtak om dispensasjon - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1664510
26.12.2021	Vedlegg 2. Brev fra Alver kommune av 12.09.2017 - Løyve til naust med kaifront, gbnr 62,65	1664511
26.12.2021	Vedlegg 2. Brev fra Alver kommune av 12.09.2017 - Løyve til naust med kaifront, gbnr 62,65	1664511
27.12.2021	Vedlegg 3. Vedtak - fritidsbustad og kai - gbnr 62 47 Tofting	1664512
27.12.2021	Vedlegg 3. Vedtak - fritidsbustad og kai - gbnr 62 47 Tofting	1664512
27.12.2021	Vedlegg 4. Bilder av naustene med kaifront og flytebrygge	1664514
27.12.2021	Vedlegg 4. Bilder av naustene med kaifront og flytebrygge	1664514
19.11.2021	Klage på dispensasjon for kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1647088
19.11.2021	Klage på dispensasjon for kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1647088
15.10.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål for oppføring av kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1597377
15.10.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål for oppføring av kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1597377
18.06.2021	Oversendelse av klage på vedtak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting - klagen gjelder begge gbnr	1576963
18.06.2021	Oversendelse av klage på vedtak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting - klagen gjelder begge gbnr	1576963
14.06.2021	Klage på avslag på dispensasjon gnr. 62 bnr. 66 og 67	1573719
14.06.2021	Klage på avslag på dispensasjon gnr. 62 bnr. 66 og 67	1573719
14.06.2021	Oversendelse av klage på vedtak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1573718
14.06.2021	Oversendelse av klage på vedtak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1573718
14.06.2021	Vedlegg 1. Brev fra Alver kommune av 10.05.2021 - gbnr	1573720

14.06.2021	6267 naust Tofting (2) Vedlegg 1. Brev fra Alver kommune av 10.05.2021 - gbnr 6267 naust Tofting (2)	1573720
14.06.2021	Vedlegg 2. Brev fra Alver kommune av 12.09.2017 - Løyve til naust med kaifront, gbnr 62,65	1573721
14.06.2021	Vedlegg 2. Brev fra Alver kommune av 12.09.2017 - Løyve til naust med kaifront, gbnr 62,65	1573721
03.06.2021	Avslag på søknad om oppføring av kai og flytebrygge med dispensasjon - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1565371
03.06.2021	Avslag på søknad om oppføring av kai og flytebrygge med dispensasjon - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1565371
03.05.2021	Uttale - Kai og flytebrygge - Fv. 5476 Lurevegen - gbnr 62/66 og 62/67 - Tofting	1553226
03.05.2021	Uttale - Kai og flytebrygge - Fv. 5476 Lurevegen - gbnr 62/66 og 62/67 - Tofting	1553226
29.04.2021	Uttale til dispensasjon for kai og flytebrygge - Alver - gbnr 62/66, 62/67 Tofting	1551217
29.04.2021	Uttale til dispensasjon for kai og flytebrygge - Alver - gbnr 62/66, 62/67 Tofting	1551217
22.03.2021	Forhåndsuttale vedr - Søknad om etablering av kai, naust og utlegging av flytebrygge - gbnr 62/66 og 67 Tofting	1532196
22.03.2021	Forhåndsuttale vedr - Søknad om etablering av kai, naust og utlegging av flytebrygge - gbnr 62/66 og 67 Tofting	1532196
23.02.2021	Opplysninger i byggesak referanse 20/19348 - 21/11494 - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1516270
23.02.2021	Opplysninger i byggesak referanse 20/19348 - 21/11494 - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1516270
23.02.2021	Svar til Alver Kommune referanse 20, 19348 - 21, 11494 kai flytebrygge (org.pdf)	1516267
23.02.2021	Svar til Alver Kommune referanse 20, 19348 - 21, 11494 kai flytebrygge (org.pdf)	1516267
23.02.2021	Søknad om dispensasjon fra Fylkesmannen sin forskrift	1516268
23.02.2021	Søknad om dispensasjon fra Fylkesmannen sin forskrift	1516268
23.02.2021	Søknad om permanent dispensasjon fra plan og bygningsloven	1516269
23.02.2021	Søknad om permanent dispensasjon fra plan og bygningsloven	1516269
23.02.2021	Søknad om permanent dispensasjon fra kommunelplanen sin arealdel	1516272
23.02.2021	Søknad om permanent dispensasjon fra kommunelplanen sin arealdel	1516272
23.02.2021	Kart og teikning	1516271
23.02.2021	Kart og teikning	1516271
28.12.2020	Søknad om løyve til oppføring av kai og flytebrygge utan ansvarsrett - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1492377
28.12.2020	Søknad om løyve til oppføring av kai og flytebrygge utan ansvarsrett - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1492377
28.12.2020	Søknad kai og flytebrygge print -ORG PDF	1492369
28.12.2020	Søknad kai og flytebrygge print -ORG PDF	1492369
28.12.2020	Søknad om dispensasjon	1492370
28.12.2020	Søknad om dispensasjon	1492370
28.12.2020	Situasjonsplan og kart	1492372
28.12.2020	Situasjonsplan og kart	1492372
28.12.2020	Fasade og bilde	1492373
28.12.2020	Fasade og bilde	1492373
28.12.2020	vedlegg-løyve	1492375
28.12.2020	vedlegg-løyve	1492375

28.12.2020	søknad om tiltak i sjø	1492376
28.12.2020	søknad om tiltak i sjø	1492376
28.12.2020	epost - Søknad om løyve til tiltak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1492368
28.12.2020	epost - Søknad om løyve til tiltak - gbnr 62/66 og 62/67 Tofting	1492368

Arkiv: <arkivID><jplD>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 10.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
012/22	Utval for areal, plan og miljø	19.01.2022

Meldingar og orienteringar til APM - 19.01.2022

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

Saksopplysninger:

Orientering som vert gjeve i møtet:

Kl. 09:00 Orientering/status kommunedelplan E39 v/Statens vegvesen

Vedlegg i saken:

30.11.2021	Kommunane treng kompetanse på landbruk	1651690
30.11.2021	Kommunane treng kompetanse på landbruk	1651690
30.11.2021	1900611-56 - Kommunane treng kompetanse på landbruk	1651691
30.11.2021	1900611-56 - Kommunane treng kompetanse på landbruk	1651691
26.11.2021	Investeringsordningane for mjølkebøndene i Vestland må forbetrast	1650210
26.11.2021	Investeringsordningane for mjølkebøndene i Vestland må forbetrast	1650210
26.11.2021	211395-1 Investeringsordningane for mjølkebøndene i Vestland må forbetrast	1650211
26.11.2021	211395-1 Investeringsordningane for mjølkebøndene i Vestland må forbetrast	1650211