



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 07.12.2022
Møtestad: Helsehuset, møterom Nordhordland
Møtetid: 08:50 - 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.

Synfaringar:

kl. 08.50 Avreise frå Helsehuset
kl. 09.00 sak 148/22 og 149/22 Mjåtveitstø
ca kl. 09.45 sak 150/22 Sauvågen

Møtestart kl. 10.45.

Sakliste

Saknr	Tittel
145/22	Godkjenning av innkalling og sakliste
146/22	Godkjenning av møteprotokoll – 09.11.2022
147/22	Delegerte saker
148/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit
149/22	Klage på avslag på søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit
150/22	1 ghs - Offentleg ettersyn & høyring - Detaljreguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn, gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003
151/22	Saksframlegg - Søknad om trafiksikringsmidlar frå Vestland fylkeskommune
152/22	Detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. PlanID 1263-201902 - 2. gongs handsaming
153/22	Forslag til detaljregulering for Åtun, gbnr. 108/61 - 1. gongs handsaming
154/22	Søknad om dispensasjon frå rekkjefølgjekrav for bruksendring til restaurant - gbnr 188/345 Gjervik ytre
155/22	Klage på avslag på søknad om igangsetjingsløyve for delar av tiltaket - gbnr 99/4 Våge
156/22	Klage på delar av vedtak om løyve til terrenginngrep veg, mur og

	planering - gbnr 99/4 Våge
157/22	Klage på innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 99/4 Våge
158/22	Klage på løyve til riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad – gbnr 428/75 Kvalheim nedre
159/22	Klage på planvedtak på vilkår om å sikre trygg veg fram til undergang samt dialog om etablering av landbruksundergang - Reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg - PlanID 1263-201804

29. november 2022

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 29.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
145/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv:

<arkivID><jpID> FE-033

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

10.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
146/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

10.11.2022

Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 09.11.2022

1832282



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 09.11.2022
Møtestad: Helsehuset, møterom Nordhordland
Møtetid: 08:50 - 12:40

Synfaring:
Sak 137/22 Gjervik ytre

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Anne Grete Eide	AP	Nestleiar
Vigdis Villanger	SP	Medlem
Kenneth Taule Murberg	H	Medlem
Henning Fyllingsnes	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	H	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Malin Helene Andvik	KRF	Utvalsleiar
Jogeir Romarheim	KRF	Medlem
Ståle Hopland	UAVH	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Jon Vidar Sakseide	KRF	Jogeir Romarheim
Yngve Walaker	FRP	Ståle Hopland

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Are Frøysland Grande-avdelingsleiar Plan og byggesak, Hogne Haugsdal, kommunalsjef for Samfunnsutvikling og næring, Lennart Falkenberg-Arell-rådgjevar Plan og byggesak, Marte H. Eriksrud-rådgjevar Plan og analyse, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Ørjan Raknes Forthun-kommunedirektør, Nora Gjerde-politisk sekretariat.

Nestleiar Anne Grete Eide-AP var møteleiar i leiar Malin Andvik-Krf sitt fråvær.

Sakliste

Saknr	Tittel
133/22	Godkjenning av innkalling og sakliste
134/22	Godkjenning av møteprotokoll
135/22	Delegerte saker
136/22	Klage på reguleringsplan for Fv.57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad
137/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan §2 for Felt B for oppføring av hagestove - gbnr 188/196 Gjervik ytre
138/22	Planprogrammet for kommuneplanen sin arealdel for Alver kommune- Framlegg til vedtak etter høyring og offentleg ettersyn
139/22	Ny 1 gongs handsaming politisk - Detaljreguleringsplan for Lonena aust, gbnr. 185/278 mfl. PlanID 46312021003
140/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen for oppføring av bod - 238/26 Eknes indre
141/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen samt søknad om løyve til frådeling av naustetomt på 90m2 - gbnr 120/1 Tyborgnes
142/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til arealoverføring på 450m2 til bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad
143/22	Meldingar og orienteringar til APM - 09.11.2022
144/22	Eigarskapsmelding

133/22: Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Behandling:

Endring rekkefølge sakliste: 133, 134, 135, 136, 139, 143 punkt 1, 138, 140, 137, 141, 142 (delvis), 143 punkt 2. og 3, 142, 144/22.

Ellers ingen merknader, samrøystes.

APM- 133/22 Vedtak:

Innkalling og saksliste er godkjent.

134/22: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Behandling:

Møteprotokoll frå møte - 05.10.2022 vert godkjent, samrøystes.

APM- 134/22 Vedtak:

Møteprotokoll frå møte - 05.10.2022 er godkjent.

135/22: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 135/22 Vedtak:

Meldinga vart teke til orientering.

136/22: Klage på reguleringsplan for Fv.57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagene i sak 20/1203 på vedtak med saknr. 038/22, datert 07.04.2022, om godkjenning av framlegg til reguleringsplan for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad frå Alver kommunestyre, vert ikkje teke til følge.

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 07.09.2022:

Behandling:

Utvalet var på 5 synfaringar i saka før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Tøft-V:

APM utset saka og ber om meir informasjon for å få svar på konkrete spørsmål frå dei instanser/fagmiljøa som har laga planen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 108/22 Vedtak:

APM utset saka og ber om meir informasjon for å få svar på konkrete spørsmål frå dei instanser/fagmiljøa som har laga planen.

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Behandling:

Orientering til saka v/Kari Veseth Kinden frå Vestland fylkeskommune (deltok via teams)

Framlegg frå Vigdis Villanger-Sp:

APM ber om at det vert laga reguleringsplan langs den kommunale

Hopevegen med formål om å få regulert fortau fram til Mongstadkrysset.

Vidare ber me om at det i det seinare byggeplanarbeid vert sett på optimalisering av avkøyringar, tilkomstvegar og tilkomstvegar til landbruket (ved gnr 118/1).

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 136/22 Vedtak:

APM ber om at det vert laga reguleringsplan langs den kommunale Hopevegen med formål om å få regulert fortau fram til Mongstadkrysset.

Vidare ber me om at det i det seinare byggeplanarbeid vert sett på optimalisering av avkøyringar, tilkomstvegar og tilkomstvegar til landbruket (ved gnr 118/1).

137/22: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan §2 for Felt B for oppføring av hagestove - gbnr 188/196 Gjervik ytre

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 22/1863 med saknr. 669/22, datert 14.06.2022, om dispensasjon frå reguleringsplan §2 for Felt B for oppføring av hagestove, 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 05.10.2022:

Behandling:

Framlegg frå Malin Andvik-Krf:

Vi utset saka og ønsker synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 123/22 Vedtak:

Vi utset saka og ønsker synfaring i neste møte.

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 137/22 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 22/1863 med saknr. 669/22, datert 14.06.2022, om dispensasjon frå reguleringsplan §2 for Felt B for oppføring av hagestove, 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.

**138/22: Planprogrammet for kommuneplanen sin arealdel for Alver kommune-
Framlegg til vedtak etter høyring og offentlig ettersyn**

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

I samsvar med plan- og bygningslova § 11-13 vedtek kommunestyret planprogrammet for kommuneplanen sin arealdel for Alver, med dei endringane som kjem fram i tabell 1, under kommunedirektøren si tilråding.

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Tilleggsframlegg frå Sveinung Toft-V:

Arealdelen vert lagt fram til 1. gongs høyring innan 1. oktober 2023.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 138/22 Vedtak:

I samsvar med plan- og bygningslova § 11-13 vedtek kommunestyret planprogrammet for kommuneplanen sin arealdel for Alver, med dei endringane som kjem fram i tabell 1, under kommunedirektøren si tilråding. Arealdelen vert lagt fram til 1. gongs høyring innan 1. oktober 2023.

139/22: Ny 1 gongs handsaming politisk - Detaljreguleringsplan for Lonena aust, gbnr. 185/278 mfl. PlanID 46312021003

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø ut forslag til reguleringsplan for Lonena aust. PlanID 46312021003, vist på plankart sist datert 15.6.2022, med tilhøyrande føresegner datert 15.6.2022 til offentleg ettersyn på vilkår om at fram mot 2 gongs handsaming vert følgjande endringar gjort i planforslaget:

1. Føresegna må sikra at det maksimalt kan byggast 216 einingar innanfor planflate 1.
2. Plankart og føresegner må sikra at det byggast fortau på begge sider av tilkomstvegen og avkøyrsla gjennom Lonslia til nytt bustadfelt. Forbi burettslaget ved Langheiane 10 må det

øg etablerast eit gjerde mellom vegen og fortauet.

3. Det må utarbeidast realistiske analysar og illustrasjonar som viser at ny bustadbygging ikkje redusera utsikta for eksisterande bustader langs Langheiane. Føresegna må sikra at det etablerast spesifikke avbøtande tiltak som redusera innsyn mellom nye og eksisterande

bustadområde. Støyanalysen for planflate 1 må vurdere avbøtande tiltak for å redusera anleggstøy. Avbøtande tiltak må sikrast i føresegna. I planskiljinga og ROS-analysen må det gjerast ein vurdering av anleggstøvv opp mot planretningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging. Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegna.

4. Føresegn 7.2 d) må utvidast og supplerast med at trafikksikringsplanen skal innehalde permanente avbøtande tiltak for trafikktryggleika og at denne planen skal godkjennast av rette vegmynde før det vert gjeven

igangsettingsløyve for bustadbygging.

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Behandling:

Orientering til saka ved konsulentfirma OPUS.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Reguleringsplanen vert sendt tilbake med tilvisning til tidlegare vedtak gjort i planutvalet den 05.10.2022.

Framlegget fekk 3 røyster og fall (Sveinung Toft-V, Vigdis Villanger-Sp, Yngve Walaker-Frp)

Framlegg frå Ap, Krf og H v/Henning Fyllingsnes-H:

APM støtter kommunedirektøren sitt vedtak, med følgjande tilleggspunkt:
I planarbeidet må det takast spesielt hensyn til Langheiane 10 med tanke på plassering av fortau og trafikksikkerheit.

Framlegget vart vedteke med 5 røyster (Anne Grete Eide-Ap, Heine Fyllingsnes-H, Henning Fyllingsnes-H, Kenneth Murberg-H, Jon Vidar Sakseide-Krf)

APM- 139/22 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø ut forslag til reguleringsplan for Lonena aust. PlanID 46312021003, vist på plankart sist datert 15.6.2022, med tilhøyrande føresegner datert 15.6.2022 til offentleg ettersyn på vilkår om at fram mot 2 gongs handsaming vert følgjande endringar gjort i planforslaget:

1. Føresegna må sikra at det maksimalt kan byggast 216 einingar innanfor planflate 1.
2. Plankart og føresegner må sikra at det byggast fortau på begge sider av tilkomstvegen og avkøyrsla gjennom Lonslia til nytt bustadfelt. Forbi burettslaget ved Langheiane 10 må det òg etablerast eit gjerde mellom vegen og fortauet.
3. Det må utarbeidast realistiske analysar og illustrasjonar som viser at ny bustadbygging ikkje redusera utsikta for eksisterande bustader langs

Langheiane. Føresegna må sikra at det etablerast spesifikke avbøtande tiltak som redusera innsyn mellom nye og eksisterande bustadområde. Støyanalysen for planflate 1 må vurderast avbøtande tiltak for å redusera anleggstøy. Avbøtande tiltak må sikrast i føresegna. I planskildringa og ROS-analysen må det gjerast ein vurdering av anleggstøy opp mot planretningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging. Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegna.

4. Føresegn 7.2 d) må utvidast og supplerast med at trafikksikringsplanen skal innehalde permanente avbøtande tiltak for trafikktryggleika og at denne planen skal godkjennast av rette vegmynde før det vert gjeven igangsettingsløyve for bustadbygging.
5. I planarbeidet må det takast spesielt hensyn til Langheiane 10 med tanke på plassering av fortau og trafikksikkerheit.

140/22: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen for oppføring av bod - 238/26 Eknes indre

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen, frå tiltakshavar, vert ikkje teke til følgje. Vedtak i sak 21/10031 med saknr. 731/22, datert 28.06.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8, for oppføring av bod 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 09.11.2022:

Behandling:

Framlegg frå Heine Fyllingsnes-H:

APM utset saka og ber om synfaring i januar 2023.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 140/22 Vedtak:

APM utset saka og ber om synfaring i januar 2023.

141/22: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen samt søknad om løyve til frådelling av naustetomt på 90m2 - gbnr 120/1 Tyborgnes

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavarane vert ikkje teke til følgje. Vedtak i sak 21/10238 med saknr. 570/22, datert 20.07.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8, samt søknad om løyve til frådelling av naustetomt på 90m2 - gbnr 120/1 Tyborgnes, 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 09.11.2022:**Behandling:**

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 141/22 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavarane vert ikkje teke til følgje. Vedtak i sak 21/10238 med saknr. 570/22, datert 20.07.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8, samt søknad om løyve til frådelling av naustetomt på 90m2 - gbnr 120/1 Tyborgnes, 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.

142/22: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til arealoverføring på 450m2 til bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavarane vert ikkje teke til følgje. Vedtak i sak 22/2773 med saknr. 801/22, datert 22.07.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til arealoverføring på 450m2 til bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad 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 09.11.2022:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Tøft-V:

Klagen frå tiltakshavarane vert teken til følgje. Vedtak i sak 22/2773 med saknr. 801/22, datert 22.07.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til arealoverføring på 450m2 til bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for arealoverføring, jf plan- og bygningslova sin § 19-2.. Søknad om arealoverføring av om lag 450 m2 vert med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d godkjent.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §33, jf. plan- og bygningslova §19-2. Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak LNF føremålet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er også utvalet si vurdering er at fordelene ved å gje dispensasjon frå arealføremålet, er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF område for omsøkt tilleggsareal på Fammestad er oppfylt.

Grunngjeving for vedtaket:

Dispensasjon av 0,45 dekar vil ikkje påverka bruksstrukturen eller svekka arealressursane på bruket, då dette er eit lite areal av eit bruk på over 400

daa. Arealet ligg i tilknyting til tomten, i eit lite spreidd byggefelt. Det vil ikkje gje noko negative drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Sjølv om det i dag er praksis med mindre tomtar har utvalet forståelse for at stadlege terrengtilhøve kan gjera at det vert trong for noko større tomteareal. Det er fornuftig å tenkja universell utforming også på spreidde tomtar i LNF-område. Tomten ligg i eit område der det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn, og det er difor positivt at det vert lagt til rette for bygging.

Konklusjon: Med bakgrunn i vurderingane over har utvalet kome fram til at omsyna bak deling ikkje vert sett til side som følgje av at det løyve til å dela/arealoverføra 0,450 dekar frå gbnr 24/3 til gbnr 24/153

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 142/22 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavarane vert teken til følgje. Vedtak i sak 22/2773 med saknr. 801/22, datert 22.07.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til arealoverføring på 450m² til bustadtomt - gbnr 24/3 Fammestad vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for arealoverføring, jf plan- og bygningslova sin § 19-2.. Søknad om arealoverføring av om lag 450 m² vert med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d godkjent.

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

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak LNF føremålet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er også utvalet si vurdering er at fordelene ved å gje dispensasjon frå arealføremålet, er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF område for omsøkt tilleggsareal på Fammestad er oppfylt.

Grunngjeving for vedtaket:

Dispensasjon av 0,45 dekar vil ikkje påverka bruksstrukturen eller svekka arealressursane på bruket, då dette er eit lite areal av eit bruk på over 400 daa. Arealet ligg i tilknyting til tomten, i eit lite spreidd byggefelt. Det vil ikkje gje noko negative drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Sjølv om det i dag er praksis med mindre tomtar har utvalet forståelse for at stadlege terrengtilhøve kan gjera at det vert trong for noko større tomteareal. Det er fornuftig å tenkja universell utforming også på spreidde tomtar i LNF-

område. Tomten ligg i eit område der det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn, og det er difor positivt at det vert lagt til rette for bygging.

Konklusjon: Med bakgrunn i vurderingane over har utvalet kome fram til at omsyna bak deling ikkje vert sett til side som følgje av at det løyve til å dela/arealoverføra 0,450 dekar frå gbnr 24/3 til gbnr 24/153

143/22: Meldingar og orienteringar til APM - 09.11.2022

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Behandling:

Orienteringar som vart gjevne i møtet:

- Prosess med kommunedelplan E-39 v/Marte Hagen Eiksrud-rådgjevar Plan og analyse
- Status i sak på gbnr 311/3 Tveit øvre – melding om ulovlig dumping av stein v/Eirik Berntsen-avdelingsleiar Arealforvaltning
- Gjennomgang av tiltak på gbnr 99/4 Våge, med oppdaterte bilete v/Eirik Berntsen-avdelingsleiar Arealforvaltning.

Meldingar vert tekne til orientering, samrøystes.

APM- 143/22 Vedtak:

Meldingar vart tekne til orientering.

144/22: Eigarskapsmelding

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:
Saka tas til orientering

Utval for helse og omsorg 08.11.2022:

Behandling:

Assisterande kommunedirektør Martin Kulild orienterte i saka.

Utvalsleiar Ståle Hauge-AP sette fram følgjande felles tilleggsframlegg til kommunedirektøren sitt framlegg:

Punkt om Selskap- og utbyttepolitikk - Mål på effektivitet, setning 2 endrast til: For selskap der det føreligg andre spesifikt definerte mål, og som ikkje opererer i ein marknad, vil forventta avkastning kunne erstattast av andre mål, som å levere på det spesifikke formålet for selskapet.

Utvalet vedtok samrøystes kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak, med felles tilleggsframlegg sett fram i møtet.

HO- 047/22 Vedtak:

Saka vert teke til orientering.

Punkt om Selskap- og utbyttepolitikk - Mål på effektivitet, setning 2 endrast til: For selskap der det føreligg andre spesifikt definerte mål, og som ikkje opererer i ein marknad, vil forventta avkastning kunne erstattast av andre mål, som å levere på det spesifikke formålet for selskapet.

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 144/22 Vedtak:

Saka vert teke til orientering.

Arkiv: <arkivID><jplD> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 29.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
147/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

1299/22, Adresseendring frå Rosslandsvegen 380 til 382- GBNR 322/278 Mjåtveit

1238/22, Adresseendring Hagellia 18 - gbnr 185/139 Isdal

1236/22, Adresseendring Rylandshøgda 26AB - gbnr 343/144 Ryland

1340/22, Adressetildeling Galteråsen 11 - GBNR 137/808 Alver

1233/22, Adressetildeling Hetlehovda 73 gbnr 93/10 Littlehovde

1345/22, Adressetildeling Kaldalen 14 GBNR 239/128

1234/22, Adressetildeling Osterfjordvegen 90,92 gbnr 1/10 Flatøy

1339/22, Adressetildeling Rosslandsvegen 400 GBNR 322/270 Mjåtveit

1300/22, Adressetildeling Torvhusmyrane 28 GBNR 212/149

1274/22, Avslag på søknad om deling av grunneigedom - Gbnr. 203/1 Fyllingen i Alver kommune.

1297/22, Avslag på søknad om dispensasjon og byggesøknad for oppføring av lagerbygg - gbnr 328/47 Grasdøl

1223/22, Avslag på søknad om dispensasjon og rammesøknad om riving av hytte og oppføring av bustad med utleigedel - gbnr 318/72 Sagstad øvre

1198/22, Avslag på søknad om mudring og sprenging i sjø - gbnr 229/9 Skår

1122/22, Avslag på søknad om støttemur og planering - gbnr 318/34 Sagstad øvre

1325/22, Avslag på søknad om to einebustadar - gbnr 106/93 Fanebust

1150/22, Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 483/7 Haukeland nordre

1216/22, Dispensasjon og løyve til oppføring av driftsbygning/reiskapshus - gbnr 324/4
Langeland

1199/22, Dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av
fibernikkel i Radfjorden

1202/22, Dispensasjon og løyve for oppføring av dobbel garasje - gbnr 327/241 Moldekleiv

1221/22, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 212/5 Eikanger øvre

1241/22, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 424/16 Bø

1228/22, Dispensasjon og løyve til deling og arealoverføring av jordbruksareal - gbnr 305/7
Fløksand

1050/22, Dispensasjon og løyve til oppføring av Endring av bygg, fasade, tilbygg og våtrom -
gbnr 345/44 Vikebø

1311/22, Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 185/311 Isdal

1247/22, Dispensasjon og løyve til oppføring av mur, basseng, terrasse og solfangar - gbnr
137/569 Alver

1069/22, Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad - gbnr
106/100 Fanebust

1349/22, Du må rette det ulovlege forholdet - pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt -
gbnr 212/132 Eikanger øvre

1251/22, Endringsvedtak - einebustad - gbnr 424/324 Bø

1292/22, Endringsvedtak - Utomhusareal - gbnr 322/276 Mjåtveit

1267/22, Endringsvedtak - utsleppsløyve - Minirensanlegg - gbnr 357/8 Sætre

1231/22, Endringsvedtak -plassering av bustad - gbnr 420/39 Utsylta

1232/22, Ferdigattest - bustad gbnr 420/39 Utsylta

1303/22, Ferdigattest - bustad i rekkje- gbnr 322/229 Mjåtveit s. 29

1283/22, Ferdigattest - driftsbygg gbnr 51/2 Seli/Seljelid

1344/22, Ferdigattest - gbnr 165/8 Hjelmtveit

1343/22, Ferdigattest - gbnr 309/35 Hjertås

1314/22, Ferdigattest - gbnr 322/166 Mjåtveit - 4-mannsbustad hus 01 felt B24

1320/22, Ferdigattest - gbnr 322/166 Mjåtveit - s.12-18 bustad med 7 bueiningar hus 03

1318/22, Ferdigattest - gbnr 322/166 s.19-22 4-mannsbustad hus 04 B24 Mjåtveit

1242/22, Ferdigattest - gbnr 323/448 Frekhaug

1271/22, Ferdigattest - gbnr 424/253 Bø - Minireinseanlegg

1278/22, Ferdigattest - gbnr 436/12 Sætre

1347/22, Ferdigattest - rekkjehus 05 gbnr 322/166 seksjonar 23-26 Mjåtveit

1302/22, Ferdigattest - blokk med 7 bueiningar hus 02 felt B24 - gbnr 322/166 Mjåtveit

1352/22, Ferdigattest for bustad - gbnr 172/202 Hopland

1249/22, Ferdigattest for tilkomstveg til bustad - gbnr 322/101 Mjåtveit

1305/22, Ferdigattest - gbnr 123/87 Risa

1289/22, Ferdigattest - gbnr 133/101 Soltveit søndre

1291/22, Ferdigattest - utomhus felt B24 gbnr 322/166 Mjåtveit

1296/22, Ferdigattest B 24 Hus 6 - gbnr 322/166 Mjåtveit

1294/22, Ferdigattest B5 hus C - gbnr 322/190 Mjåtveit

1357/22, Ferdigattest bruksendring av bod - gbnr 137/399 Alver

1333/22, Ferdigattest einebustad - gbnr 445/94 Manger nedre

1285/22, Ferdigattest for bustad - gbnr 137/784 Alver

1355/22, Ferdigattest for driftsbygning/maskinhall - gbnr 195/3 Leiknes

1295/22, Ferdigattest for pipe - gbnr 323/36 Frekhaug

1230/22, Ferdigattest for riving - gbnr 30/3 Myr (Dalsgrend)

1266/22, Ferdigattest for tilbygg einebustad - gbnr 233/44 Eide indre

1356/22, Ferdigattest for verkstadbygg - gbnr 137/772 Alver

1319/22, Ferdigattest garasje - gbnr 445/426 Manger nedre

1268/22, Ferdigattest garasje - gbnr 55/36 Bruvoll

1312/22, Ferdigattest hus 7 - gbnr 322/166 Mjåtveit

1315/22, Ferdigattest hus 8 - gbnr 322/166 Mjåtveit

1316/22, Ferdigattest hus 9 - gbnr 322/166 Mjåtveit

1322/22, Ferdigattest hytte med smamavskiljar - gbnr 11/119 Hølleland

1306/22, Ferdigattest pipe og ildstad - gbnr 310/69 Holme

1317/22, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 126/9 Hope

1222/22, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 235/1 Heltveit

1260/22, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 354/11 Husebø

1244/22, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 429/30 Vågenes indre

1351/22, Ferdigattest stålpipe og ildstad - gbnr 177/20 Neset

1253/22, Ferdigattest tilbygg - gbnr 125/55 Kjeilen indre

1358/22, Ferdigattest tilbygg - gbnr 137/725 Alver

1226/22, Fritak frå kravet om gjødselplan - gbnr 339/2 Gaustad

1185/22, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 193/1 Mundal øvre

1184/22, Fritak frå kravet om gjødselplan gbnr 316/2 og 316/5 Meland

1307/22, Godkjent endring av trasé i samband med løyve av 16.03.2020 til bygging av landbruksveg - gbnr 490/1 og 490/3 Hole

993/22, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 155/14 Monstad (Vollom)

1330/22, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 339/45 Gaustad

1261/22, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 483/3 Haukeland Nordre

1282/22, Igangsettingsløyve for oppføring av lagerhall - gbnr 322/256 Mjåtveit

1354/22, Igangsettingsløyve for resterande del av tiltaket - garasje, bod og gangbru gbnr 425/109 Haugland

1239/22, Igangsettingsløyve for veg og VA-anlegg Sveåsen - gbnr 322/247 Mjåtveit

1255/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 443/11 Toska

1229/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 499/1 Ystebø

1227/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 201/4 Sætre

1256/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 498/41, 498/42, 498/43, 498/79, 498/80, 498/81 og 498/82 Mellingen

1246/22, Klage på avslag på søknad om nedsetting av tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven tas delvis til følge - gbnr 212/66 Eikanger øvre

1275/22, Korrigert vedtak i høve avslag etter jordlova på søknad om frådling av naust på gbnr. 331/2.

1308/22, Løyve etter jordlova til etablering av telekommunikasjonsmast med utstyrshytte på gbnr 316/3 Meland i Alver kommune

1063/22, Løyve til påbygg og fasadeendring uthus/løe - gbnr 326/6 Sundet

1263/22, Løyve til arealoverføring - gbnr 484/3 Haukeland søndre

775/22, Løyve til bruksendring av løe til bustad - gbnr 125/11 Kjeilen indre

1309/22, Løyve til bygging av landbruksveg på gbnr 177/6 Neset i Alver kommune

1323/22, Løyve til deling av driftseining etter jordlova - gbnr 91/6 Brundtland

1259/22, Løyve til endra plassering av godkjend bustad - gbnr 172/202 Hopland

1262/22, Løyve til endring etter forenkla prosess av detaljreguleringsplan for kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy. PlanID 1256 2016 0002

1258/22, Løyve til endring etter forenkla prosess av reguleringsplan for Mjåtveit Næringsområde gbnr 322/218 mfl., planID 1256 2012 0001

1265/22, Løyve til etablering av kai, båtveis og uteareal - gbnr 139/89 Tveiten nedre

1346/22, Løyve til etablering av minireinseanlegg - gbnr 458/1 Lervik

1326/22, Løyve til etablering av minireinseanlegg - gbnr 125/11 Kjeilen indre

1304/22, Løyve til igangsetting for tilbygg - gbnr 123/17 Risa

1257/22, Løyve til omdisponering etter jordlova til vegføremål- gbnr 102/8 Vabø

1269/22, Løyve til oppføring av basestasjon med telekommunikasjonsmast - gbnr 316/3 Meland

1070/22, Løyve til oppføring av bustad og terrengmur - gbnr 141/79 Kvamme nedre

1334/22, Løyve til oppføring av Carport - gbnr 188/108 Gjervik ytre

1264/22, Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 239/128 Eknes ytre

1332/22, Løyve til oppføring av Fasadeendring/montering av skilt - gbnr 137/807 Alver

1178/22, Løyve til oppføring av felles garasje med bodar - gbnr 323/600 og 323/601 Frekhaug

1290/22, Løyve til oppføring av garasje for tyngre kjøretøy - gbnr 322/270 Mjåtveit

1224/22, Løyve til oppføring av lagerhall - gbnr 137/808 Alver

1225/22, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 134/57 Hilland

1279/22, Løyve til oppføring av to lagerhaller - gbnr 490/3 Hole

1280/22, Løyve til oppføring av verkstad- og lagerbygg - gbnr 212/149 Eikanger øvre

1328/22, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/773 Alver

1245/22, Løyve til oppretting av ny grunneigedom frå festetomt - gbnr 424/197/1 Bø

1324/22, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 171/23 Seim

1254/22, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 56/48 Hundvin

1310/22, Løyve til rehabilitering av skorstein - gbnr 11/76 Hølleland

1301/22, Løyve til seksjonering - gbnr 123/150 Risa

1286/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 125/11 Kjeilen indre

1252/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 155/64 Monstad (Vollom)

1321/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 67/2 Haukås

1331/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 418/19 Villanger

1281/22, Løyve til å bygge landbruksveg som omsøkt på gbnr. 212/6 Eikanger øvre i Alver kommune.

1273/22, Løyve til å byggje landbruksveg på gbnr 435/3 Myking

1270/22, Løyve til å byggje landbruksveg på gbnr 439/2 på Nedre Tveiten i Alver kommune

1272/22, Løyve til å byggje landbruksveg på gbnr 439/2 på Nedre Tveiten i Alver kommune

1240/22, Mellombels bruksløyve - gbnr 211/14 Eikangerli

1342/22, Mellombels bruksløyve - gbnr 322/13 Mjåtveit - 3-mannsbustad BKS2

1248/22, Mellombels bruksløyve - gbnr 479/5 Tjore nedre

1329/22, Mellombels bruksløyve for avløpsreinseanlegg - gbnr 11/84 Hølleland

1243/22, Mellombels bruksløyve for del av tomannsbustad - gbnr 196/30//9 Midtgård

1293/22, Midlertidig dispensasjon og løyve til planering av terreng samt oppføring av midlertidig lagertelt - gbnr 324/4 Langeland

1338/22, Oppheving av jordlovsvedtak etter klage og nytt vedtak etter jordlova som gjeld løyve til frådelling av parsell med påståande bustad - Gbnr. 433/11 i Alver

1341/22, Oppheving av jordlovsvedtak etter klage og nytt vedtak etter jordlova som gjeld løyve til frådelling av parsell med påståande naust - Gbnr. 331/2 Håtuft i Alver.

1183/22, Rammeløyve til oppføring av nytt pausebygg - gbnr 127/96 Mongstad

1250/22, Rammeløyve til oppføring av omsorgsbustad - gbnr 323/419 Frekhaug

1276/22, Søknad om etablering av fiberkabel i Rylandsvassdraget Skintveit - Ryland - Fløksand. Vedtak etter jordlova § 12 jfr. § 1.

1335/22, Tillatelse til utslipp av avløpsvann - Minirenseanlegg - gbnr 458/1 Leirvik

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-322/111, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 26.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
148/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert ikkje teke til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 717/22

Tiltak: Oppføring av mur

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr 322/11

Adresse: Mjåtveitstø 17, 5918 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar: HKH Bygg og Eiendom AS
Klagar: HKH Bygg og Eigedom AS

Tilsvar: Boligutvikling Vest AS – nabo - gbnr 322/46

Synfaring: Klagar ønskjer synfaring

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit.

Vedtaket av 12.07.2022 har følgende ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for oppføring av mur i nabogrense.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense avslått.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav b), jf. § 20-3 vert søknad om endring av vegtrasé, fasade, auking i BYA/BRA og endra farge på bustad godkjent.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Tiltakshavar har kun påklaga avslaget på oppføring av mur. Øvrig del av tiltaket er ikkje påklaga og ikkje gjenstand for klagehandsaming.

Muren består av betongmur på 6 meter og gråsteinsmur på 10 meter. Den samla muren er plassert i nabogrensa, dvs. 0 meter frå tomtegrensen til gbnr 322/46.

Det er søkt om dispensasjon frå pbl § 29-4 andre ledd om at minimum avstand til nabo skal vere 4 meter.lengde. Det er søkt om løyve til betongmur på 6 meter og løyve til oppføring av gråsteinsmur på 10 meter.

Betongmuren på 10 meter er allereie oppført. Det er igangsatt legalisering av tiltaket. Legalisering betyr å gjøre noe ulovleg til lovleg. Søknad med løyve vil gjere tiltaka lovleg. I ein legaliseringsprosess så skal det ikkje skal takast omsyn til at denne delen av muren er oppført. Betongmuren eksisterar ikkje.sterar.

Det var i endringsvedtaket søkt om endra plassering. Bakgrunnen for ny plassering var at eigedomen auka med 180 m2 etter arealoverføring frå gbnr. 322/109.

Gbnr 322/111 har eit samla areal på 1.720,2m2.

Nytt i klageomgangen er at betongmur skal kles med liggande lekter.

Historikk

Det er gjeve endringsvedtak for rammeløyve for riving av eksisterande hus på gbnr 322/111 og oppføring av ny einebustad i sak 21/4413 den 12.07.2022. Opprinneleg rammeløyve er gjeve den 26.10.2022. Søknad om endring av vegtrasè, fasade og auking i BYA/BRA og endra farge på bustad vart godkjent i endringsvedtaket. Igangsettingsløyve er gitt den 08.04.2022. Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon og søknad om løyve til oppføring av mur i nabogrense i endringsvedtaket.

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa i sak 21/4413 er planlagt handsama samtidig med klage på avslag på søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom i sak 22/3672 i APM møte den 07.12.2022.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 12.07.2022.

Kommunen har mottatt tilsvar frå nabo Boligutvikling Vest AS – gbnr 322/46.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 12.07.2022 er sendt ut same dag. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 25.07.2022.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område B_8 innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel (KDP) for Meland er definert som bustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Det er krav til minimum 4 meters avstand til nabogrense for oppføring av betongmur og gråsteinsmur. På situasjonsplanen er minstetavstand til nabogrense mot gnr. 322 bnr. 46 vist til å vere 0 meter. Eigar av denne eigedomen har ikkje samtykka til tiltaket, difor er det søkt om dispensasjon frå pbl. §29-4.

Nabomerknad

Merknad til eigar av gbnr. 322/46 går i all hovudsak ut på at dei ikkje ønskjer mur i nabogrensa, og at dei ønskjer jordskråning som omsøkt i rammeløyvet.

Kommunen si vurdering:

Ettersom muren er ulovleg oppført og nabo ikkje vil gje samtykke, òg har merknad til tiltaket, er kommunen si vurdering at merknaden er legitim. Når det i plan- og bygningslova er sett eit forbod mot å bygge nærmare enn 4 meter frå nabogrensa inneber det at lovgivar allereie har føretatt ei avveging av interesser, samt at det skal vere ei viss forutsigbarheit for nabo om tiltak og plassering som kan komme i nabogrensa.

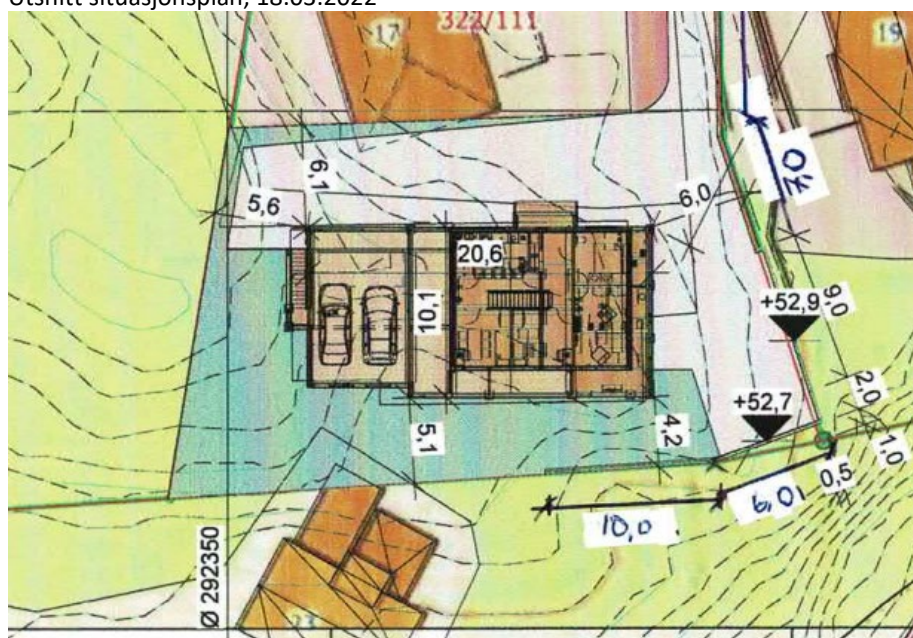
Kommunen tok nabomerknad til følgje i endringsvedtaket av 12.07.2022.

Kart/foto

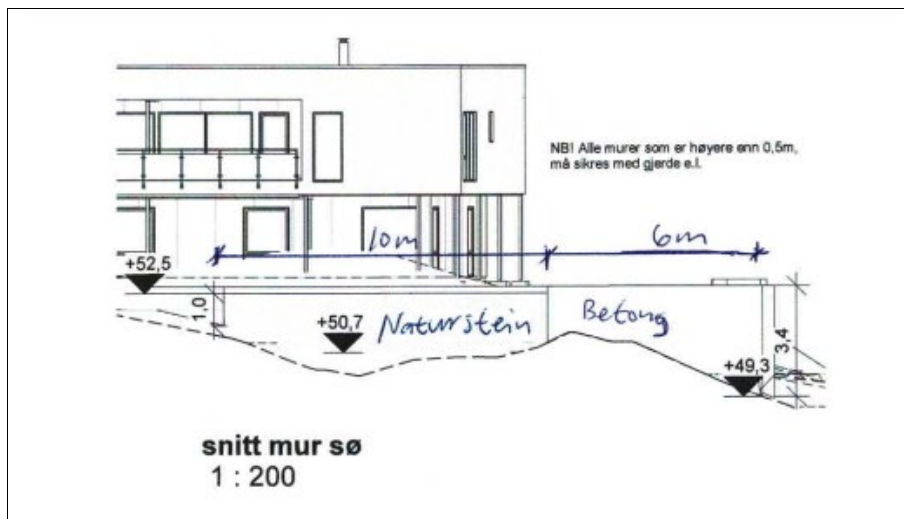
Oversikt – Norge i bilder



Utsnitt situasjonsplan, 18.03.2022



Snitteikning mur, datert 18.03.2022



Utsnitt situasjonskart – illustrerer avstand 4m fra nabogrense – gbnr 322/46



Bilete frå klagen – Frå veg til Mjåtveitstø



Bilete frå tilsvar



Bilete frå klagen - Framtidig plassering for gråsteinsmur



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Dei fleste murer som er godkjent i området er ruvande og skjemmande for naboeigedommane.

Lengda på muren kan ikkje oppfattast som 16 meter.

Det å flytte muren 4 meter vekk, vil ikkje dempe mur mot nabo. Det vil bli et areal på 65 m2 som ikkje kan benytta og det vil bli umogleg å gå rundt huset.

Vidare er det viktig for klagar å presisere at ulovleg oppført mur kun gjelder betongmur. Gråsteinsmur er ikkje oppført.

Klagar meiner at det i si vurdering/ uttale at det ikkje er grunnlag for at murar vil øydelegge for interesser på naboeigedom. Oppføring av mur vil gi betre utnytting av 322/111. Det er kun 322/111 som er skadelidande i denne saken.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det er fleire murer i gråstein og betong i nærområdet. Disse murene er oppført innanfor de grenser og rammer som er gitt i de enkelte tiltaka.

Grensa mellom 322/111 og 322/46 ligger i fallande terreng. Bustaden som er under oppføring, ligger på ei høgde og er i seg selv ruvende. En lang og høy mur utført i betong og/eller gråstein vil bli svært markert. Dette framhevar bustaden si storleik og plassering.

En jordskråning vil dempe den tydelege høgdeforskjellen mellom terrenget, bygget vil bli mindre ruvende og vegetasjonen vil betre situasjonen. Gbnr 322/46 har vi i dag en søknad under behandling som gjelder rivning av eksisterande hytte og oppføring av einebustad. Eksisterande vegrett, vann og avløp er tilgjengeleg på egen tomt. Nabo er ikkje kjent med ønsket om å bytte mur mot vann og avløp. Storleiken på tomta med 1700gbnr 322/111 gjer det ikkje naudsynt å søkje dispensasjon.

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

VURDERING

Innleiingsvis vert det vist til Sivilombudet sin avgjer SOMB 2014/334:

Forarbeidene til pbl. §19-2:

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

Når forarbeidene omtaler individuelle hensyn, er dette hensyn som er begrunnet i søkers særskilte situasjon, og ikke utelukkende i slike relevante fordeler ved tiltaket nevnt ovenfor. Grunnene som da oppgis er individuelle, i den forstand at de ikke kan gjøres gjeldende av de fleste. Forarbeidene nevner sosialmedisinske, personlige eller sterke menneskelige hensyn.

Jeg kan ikke se at det er påberopt slike individuelle hensyn i denne saken. De hensynene som er oppgitt og vurdert fremstår som generelle areal- og ressursdisponeringshensyn knyttet til en bedre utnyttelse av et uteoppholdsareal for en generasjonsbolig. Gode og funksjonelle utearealer er areal- og ressursdisponeringshensyn nedfelt i plan- og bygningsloven med forskrifter og tilhørende veiledere. Utvidelse av et uteoppholdsareal vil kunne gi økte kvaliteter i form av bedre solforhold, topografi og muligheter for lek og opphold. Selv om et uteareal fra før har tilfredsstillende kvalitet, vil økt kvalitet likevel være en objektiv fordel for eiendommen.

Denne fordelene må imidlertid veies opp mot ulempene, og i denne avveiningen vil det være aktuelt å se hen fordelens størrelse og betydning. At eiendommen fra før har tilfredsstillende uteareal kan etter en konkret vurdering gjøre at fordelene som oppnås er liten.

Sivilombudert viser til at Fylkesmannen la avgjørende vekt på ulempene for naboen og at fordelene for klager ikke er av en slik størrelse at de bør gå på bekostning av vernet i pbl. § 29-4:

«Kommunen og tiltakshaver har særlig påpekt at en dispensasjon vil medføre at utearealet for generasjonsboligen blir større og mer anvendelig. Tiltakshavers ønske om et større uteareal fremstår som et personlig hensyn. Slike hensyn har normalt ikke 'avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven', se Ot.prp nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Fylkesmannen ser at tiltaket vil gjøre at det blir et større og mer funksjonelt uteareal på tiltakshavers eiendom. Basert på flyfoto og observering på befaring, er imidlertid ikke tiltaket avgjørende for om tiltakshaver får et uteareal. Tiltakshaver vil selv uten tiltaket ha et grøntområde utenfor sin del av generasjonsboligen.

Slik muren er utformet er det imidlertid fortsatt Fylkesmannens syn at den fremstår som ruvende og massiv, og bidrar til en innestengt følelse for klagende nabo.»

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

«Etter forarbeida er avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd fastsett først og fremst av branntekniske omsyn. Det presiserast i midlertidig at kravet også grunngjevast i andre forhold. Relevante omsyn vil vere å begrense innsyn i tillegg til å sikre naboeigedomen lys, luft mellom bygningar, utsikt og trivsel på tomta.

Ombodsmannen har ved fleire anledningar uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon frå kravet til fire meter avstand frå nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal ein del til for å oppfylle dei relativt strenge krava til dispensasjon frå avstandskravet.

Totalt lengde på omsøkt mur vil vere 16 meter og høgda vil variere frå 1,0 meter på det lågaste og 3,4 meter på det høgaste. Kommunen vurderer at muren er ruvande, samt at betong og gråsteinsmur vil ha eit røft utsjåande som ikkje er til pryd for naboens eigedom.

Vidare så kan ikkje kommunen sjå at naboeigedom 322/46 vil tape sol eller utsikt ved etablering av muren då muren ligg øst for eksisterande bustad og i hjørnet av eigedomen som pr. i dag til dels er gjengrodd. Når det gjeld branntryggleik så utgjør ikkje muren noko risiko i denne samanheng.

Men, sjølv om tiltaket ikkje medfører at nabo mister sol eller utsikt, er det likevel kommunen sitt syn at nabo i ein viss grad blir skadelidande ved det aktuelle tiltaket. Muren er høg og ruvande og plassert heilt inn i nabogrensa.

Basert på vurderingane ovanfor er det kommunen sitt syn at nabohensyn gjer seg gjeldande i denne saka med ei viss styrke, og at omsyna bak føresegna vert sett vesentleg til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har ansvarleg søkjar vist til at område der muren er tenkt plassert vil vere vanskeleg å nytta til leik og bygging for naboen, at muren vil representere ei betring for begge partar med tanke på vedlikehald og terrengsituasjon, samt den openbare fordel for tiltakshavar at han får eit større og meir funksjonelt uteareal mot sørøst.

Kommunen har i denne vurderinga særleg lagt vekt på at nabo i sin merknad klart har uttrykt at han føretrekker jordskråning, og ikkje mur. Omsyn til avrenning og topografi, slik kommunen ser det, vil difor ikkje gjere seg så sterkt gjeldande som ansvarleg søkjar beskriv som fordel for å gje dispensasjon i dette tilfellet.

Eigedomen er stor og krava til uteopphaldsareal er godt ivareteke sjølv utan at dette området vert ei del av utearealet (MUA). I tillegg vurderer kommunen at det ikkje skal vere naudsynt med ei dispensasjon frå avstandskravet her då eigedomen er såpass stor og det bør derfor kunne være mogleg å bygge innanfor dei rammar som er sett i plan- og bygningslova.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd. Kommunen har lagt avgjerande vekt på at det er tale om ei dispensasjon frå eit lovsatt forbod der Sivilombudsmannen ved fleire anledningar har uttalt at ein må utvise tilbakeholdenhet med å dispensere frå dette kravet. Kommunen legger og til grunn at nabo har ei viss beskyttelsesverdig forventning om at tiltak av ei viss storleik ikkje skal kunne etablerast innanfor 4-metersgrensa, og i alle fall ikkje i sjølve nabogrensa.»

Vurdering i klageomgangen

Med bakgrunn i ovannevnte, så finnkommunedirektøren at dei omsyna som ligg bak avstandskravet i pbl. §29-4 ikkje gjer seg gjeldande med særleg tyngde og ikkje vert vesentleg sett til side med den samla muren, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Det må vurderast om fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl. §29-4 er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum

Klagar hevdar at dei fleste murer som er godkjent i området er ruvande og skjemmande for naboeigedommane. Nabo viser til at det er fleire murer i gråstein og betong i nærområdet. Disse murene er oppført innanfor de grenser og rammer som er gitt i de enkelte tiltak.

Kommunedirektøren har ikkje sjekka murar i området, herunder om dei er omsøkt og gjeve løyve. Det som ønskes framheva er at dette er ein relativt stor mur, og ikkje einsarta, som er plassert i nabogrensa. Slik SOMB vektlegg, så er terskelen høg for å gi dispensasjon frå avstandskravet, og da særleg når en såpass stor mur er plassert i grensa.

Dette underbyggast av at grensa mellom 322/111 og 322/46 ligger i fallande terreng. Bustaden, som er under oppføring på gbnr 322/111, ligger på ei høgde og er i seg sjølv ruvande. Ein lang og høg mur utført i betong og gråstein er tydeleg og ruvande i landskapet, slik også nabo uttrykkar.

Klagar meiner at lengda på muren ikkje kan oppfattast som 16 meter.

Lengda på mur er dokumentert i saka med tilsendt snitt teikning på mur, datert 18.03.2022. Lengden viser at lengda på mur er 10m+6m = 16 meter. Mur er i hovudsak mot sør og grenser mot gbnr 322/46. Lengdene på situasjonskartet er delt opp i 10 meter og 6 meter, sjå ovanfor kart/foto.

Ifølgje klagar, så vil det å flytte muren 4 meter vekk ikkje dempe mur mot nabo. Det vil bli eit areal på 65 m² som ikkje kan benyttast og det vil bli umogleg å gå rundt huset. Kommunedirektøren vil her fremheve at tiltaket sannsynligvis ikkje vil vere i strid med pbl, og nabo sine interesser vil vere ivaretatt. Dette er ein stor eiendom på 1720 m². Det burde vere uproblematisk å planlegge plassering av mur slik at man kan gå rundt huset i tråd med strenge krav til dispensasjon og SOMB sin uttalelse vedrørende uteareal.

Vidare presiserer klagar at ulovleg oppført mur kun gjelder betongmur. Gråsteinsmur er ikkje oppført. Kommunedirektøren viser til at begge murane vert vurdert i klageomgangen med deira samla effekt på sine omgjevnadar, herunder gbnr 322/46.

Klagar meiner at det ikkje ligg føre overbevisande grunnar for at murar vil øydelegge for interesser på naboeigedomen gbnr 322/46. Oppføring av mur vil imidlertid gi betre utnytting av 322/111. Det er kun 322/111 som er skadelidande i denne saken. Kommunedirektøren viser til pbl § 19-2, kor vurderinga er at fordelene for gbnr322/111 skal vere klart større enn ulempene til gbnr 322/46 etter i samla vurdering. Det er ikkje eit spørsmål om kor *lite* øydeleggande mur er for nabo. At gbnr 322/111 har tilfredsstillende uteareal kan etter ein konkret vurdering gjere at fordelene som oppnås for eigedomen med mur er liten.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl. §29-4 er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum

Ein jordskråning vil imidlertid dempe den tydelege høgdeforskjellen i terrenget, bygget vil bli mindre ruvande og vegetasjonen vil betre situasjonen. Det vil vere eit fullgodt alternativ å ha ei jordskråning istadenfor betong- og gråsteinsmur på 16 meter. Særleg med tanke på at nabo bifaller ei slik løysing, så kan jordskråning vere rett alternativ løysing i saka.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd og pbl. §29-4.

Søknad om plassering av 16m mur i nabogrensa er avhengig av dispensasjon. Når dispensasjon ikkje vert gjeve, så vert søknad om løyve avslått.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er 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. Spørsmål 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. Spørsmål 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:

04.10.2021	Signert samtykkeerklæring 322_16	1621416
04.10.2021	signert samtykkerklæring 322_109	1621415
28.10.2021	Fritak frå plankrav og rammeløyve til riving av eksisterande bustad, grunn- og terengarbeid, samt oppføring av ny einebustad - gbnr 322/111 Mjåtveit	1618159
10.05.2021	Situasjonsplan	1556505
10.05.2021	Situasjonsplan	1556506
14.05.2021	Tegning Ny Fasade	1558501
14.05.2021	Tegning Nytt Snit	1558500
10.05.2021	ORG Tegning Ny Fasade	1556507
10.05.2021	ORG Tegning Nytt Snitt	1556508
10.05.2021	Søknad om rammetillatelse - gbnr 322/111 Mjåtveit	1556501
10.05.2021	Beregning av utnytting	1556513

10.05.2021	Fritak frå plankrav	1556514
11.04.2022	Igangsettingsløyve for riving av eksisterande bustad og etablering av veg - gbnr 322/111	1721098
24.03.2022	D-1 Situasjonsplan	1713475
24.03.2022	E-2 Snitt bustad	1713476
24.03.2022	E-3 Profillinjer	1713477
24.03.2022	E-1 fasader	1713478
08.04.2022	Vedkomande IG for veg og riving - gbnr 322/111 Mjåtveit	1721088
22.04.2022	Byggesak GBNR 322/111 saknr.21/4413	1720975
07.04.2022	Søknadsprosess - gbnr 322/111 Mjåtveit	1720925
07.04.2022	Ber om tilbakemelding - gbnr 322/111 Mjåtveit	1720698
07.04.2022	Situasjonsplan	1720699
24.03.2022	Framside søknad om IG	1713473
24.03.2022	Søknad om igangsettingsløyve for gbnr 322/111 Mjåtveit	1713472
24.03.2022	Søknad om igangsetjingsløyve	1713474
24.03.2022	Q-1 Naboerklæring	1713481
27.10.2021	Nabosamtykke gbnr 322/16 Mjåtveit	1631235
27.10.2021	Uttale fra veg-avd - GBNR 322/111 Mjåtveit	1630093
20.04.2022	Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning - gbnr 322/111 Mjåtveit	1726315
20.04.2022	3 Søknad om dispensasjon for oppføring av mur i grense	1726317
20.04.2022	6 Nabovarsel - 20220320-2120	1726320
20.04.2022	7 Nabovarsel 20220401-0724	1726321
20.04.2022	8 Svar På Nabovarsel	1726322
20.04.2022	9 Nabomerknader Svar På Nabovarsel	1726323
20.04.2022	10 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Perspektiv	1726324
20.04.2022	11 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Snitt	1726325
20.04.2022	12 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411	1726326
20.04.2022	13 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Terrengprofil.	1726327
20.04.2022	14 Avkjørselsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Situasjonplan.	1726328
20.04.2022	15 Tegning Ny Fasade HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 fasade sør og øst.	1726329
20.04.2022	16 Tegning Ny Fasade HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 perspektiv.	1726330
20.04.2022	17 Tegning Ny Fasade HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 fasade nord og vest	1726331
20.04.2022	18 Tegning Ny Plan HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 plan 2etg	1726332
20.04.2022	19 Tegning Ny Plan HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 plan 1etg	1726333
20.04.2022	20 Tegning Nytt Snitt HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 snitt.	1726334
20.04.2022	24 Utnytting Beregning av utnytting versjon 2	1726338
13.07.2022	Endringsvedtak - Rive eksisterande bygg, bygge ny bustad - gbnr 322/111	1761258
27.06.2022	Tilleggsopplysningar - gbnr 322/111 Mjåtveit	1767282
27.06.2022	Kart og teikningar	1767283
14.07.2022	Igangsettingsløyve for oppføring av bustad - gbnr 322/111	1776177
11.11.2022	Uttale til klagen	1832651
11.08.2022	Ferdigattest - gbnr 322/111 Mjåtveit	1784408
26.07.2022	Søknad om ferdigattest - gbnr 322/111 Mjåtveit	1778623
26.07.2022	Ferdigattest 322111	1778624

26.07.2022	Q-1 Følgebrev ferdigattest	1778625
26.07.2022	Klage på avslag av dispensasjon - gbnr 322/111 Mjåtveit	1778570
29.11.2022	SOMB 2014_334	1842424

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-322/111, FA-
L33

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 24.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
149/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Klage på avslag på søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen, frå tiltakshavar og heimelshavar av gbnr 322/111, vert ikkje teke til følge.

Vedtak i sak 22/3672 med saknr. 797/22, datert 21.07.2022 og sendt ut den 31.08.2022, om klage på avslag på søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan – og bygningslova §§11-9 nr.1 og 11-10 nr.1 og kommunedelplan (KDP) til Meland pkt. 1.2.1.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 797/22

Tiltak: Frådeling

Søknadstype: Søknad om fritak frå plankravet samt søknad om løyve til frådeling

Eigedom: Gbnr 322/111

Adresse: Mjåtveitstø 17, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: HKH Bygg og Eiendom AS

Klagar: Tiltakshavar/eigar

Synfaring: Klagar ønskjer synfaring

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 21.07.2022 om klage på avslag på søknad om fritak frå plankravet samt

søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit. På den nye grunneigedomen skal det oppførast ein tomannsbustad.

Vedtaket av 21.07.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve avslag på søknad om fritak frå krav om reguleringsplan for oppretting av ny grunneigedom.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om ny grunneigedom på om lag 1020m² frå gbnr 322/111.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga. 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.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Historikk

Det er gjeve endringsvedtak for rammeløyve for riving av eksisterande hus på gbnr 322/111 og oppføring av ny einebustad i sak 21/4413 den 12.07.2022. Opprinneleg rammeløyve er gjeve den 26.10.2022. Søknad om endring av vegtrasè, fasade og auking i BYA/BRA og endra farge på bustad vart godkjent i endringsvedtaket. Igangsettingsløyve er gitt den 08.04.2022. Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon og søknad om løyve til oppføring av mur i nabogrense i endringsvedtaket. Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa i sak 21/4413 er planlagt handsama samtidig med noverande klage på frådeling i APM møte den 07.12.2022.

Tiltakshavar opplys at gbnr 322/111 etter frådelinga fortsatt vil ha areal over kravet til minimumsareal (650m²) for bustadeigedomar slik det framgår av føresegnene til KDP Meland. Også krav sett til storleik på uteopphaldsareal i KDP vil fortsett vera stetta etter frådelinga. Det vert i søknaden opplyst at dei same krava også vil vera stetta for den nye grunneigedomen.

Gbnr 322/11 – framtidig parsell 1 og parsell 2

Eigedomen - gbnr 322/111 – er i dag bebygd med eit bustadhus. Det er omsøkt frådeling av eigedomen i to parsellar; parsell 1 og parsell 2 med gjeve avslag på søknaden. Situasjonsskart av 03.02.22 viser at parsell 1 gjeld rammeløyve for ny einebustad. Parsell 2 gjeld rammeløyve for å rive eksisterande bustad samt ein framtidig

situasjon med oppføring av tomannsbustad.

Gbnr 322/111 er registrert med eit areal på 1720m² i matrikkelen. Parsell 1 er oppgjeve til å vera om lag 700m². Parsell 2 vert om lag 1020m².

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 21.07.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett. Vedtak av 22.07.2022 er sendt ut den 31.08.2022. Klagen er datert 12.09.2022 og rettidig mottatt (innan rett tid) den 13.09.2022.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Det er krav til reguleringsplan før frådeling kan finne stad på gbnr 322/111.

Plan- og bygningslova §11-9 nr. 1 gir heimel for krav om reguleringsplan i kommuneplan:

§ 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas,

Parsellen som vert søkt frådelt ligg i uregulert område som er sett av til framtidig byggjeområde i kommunedelplan for Meland.

I føresegnene til kommunedelplanen (KDP) punkt 1.2.1 er det sett krav til reguleringsplan, i form av detaljreguleringsplan, før det kan gjevast løyve til oppretting av ny grunneigedom innanfor dette området. Detaljreguleringsplan gjelder eit mindre område og med fleire detaljer rundt utbygginga.

Kommunedelplan (KDP) til Meland pkt. 1.2.1:

1.2 Plankrav, jf. pbl § 11–9, nr 1

1.2.1 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 / flytebryggjer 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.

I punkt 2.1.1.a i føresegnene er det opna for fritak frå plankrav ved fortetting av område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, knytt seg til eksisterande infrastruktur og som er tilpassa eksisterande busetnad i høve høgde, volum,, estetikk og grad av utnytting:

2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebryggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11–10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11–10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11–10.nr 2

Fritak kan gjevast for fortetting av område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan. Administrasjonen meiner at området ikkje i vesentleg grad er utbygd. Fritak kan difor ikkje anvendast i vår sak.

Det uregulerte området er under områderegulering; Områdeplan Mjåtveit Dalstø. Områdeplan er også ein reguleringsplan, men gjelder eit større område og med mindre detaljer rundt utbygginga i motsetnad til ein detaljreguleringsplan.

Korrigeringsplan for gbnr 322/111 i klageomgangen

Det er skrevet i avslaget:

Det vert i søknaden opplyst at parsellen som vert søkt frådelt skal nyttast til framtidig tomannsbustad. Om dette vil vera i tråd med arealplanformålet er usikkert. Kartutsnitt over planutkast, mottaken frå Plan- og analyseavdelinga i kommunen, viser at parsellen er teikna som areal for konsentrert småhusbebyggelse.

Dette er feil og korrekt påpekt av klagar. Dette vert retta i klageomgangen. Parsell 2 er ikkje satt av til areal for konsentrert småhusbebyggelse (slik som B13 mørkegul farge). Det er i avslaget forveksla det som Plan og analyse skriv om område B13. Plan og analyse viser til at planformål er BFS-Bustadar frittliggjande (lysegul farge), men at plankartet ikkje er komplett. Det vert vist til at gbnr 322/111 ikkje har eigen benevning om kva type frittliggjande bustad som vil vere i tråd med planføremålet. Då plankartet ikkje er komplett og gbnr 322/111 ikkje har eigen benevning, så er det usikkert om planlagt tomannsbustad på frådelt parsell vil vera i tråd med planformålet BFS-Bustadar frittliggjande.

Det kan etter dette ikkje leggst til grunn at frådelinga med framtidig tomannsbustad er i tråd med arealføremålet i motsetnad til klagars påstand. Dette vert eit moment ved vurdering om det kan gis fritak for kravet til reguleringsplan.

Plan- og analyse viser vidare til at det er ei eigedomsgrense mot BFS04. Denne eigedomsgrensa skal truleg fjernast, sjå grensa på kart/foto for utsnitt plankart. Med dagens situasjon, kor plankartet viser eigedomsgrense mot BFS04, så er ikkje gbnr 322/11 ein del av BFS04. BFS04 har oppgitt areal og utnyttingsgrad. Dette tydeleggjerast ved at det er tre område som grenser til gbnr 322/11 som har kvar sin benevning med tittel BSFO samt opplysningar om areal og utnytting. Plankartet viser at gbnr 322/11 er omkretsa av BFSO 4, 5 og 6. Gbnr 322/11 er imidlertid ikkje gitt eiga benevning med tittel BSFO, ei heller opplysningar om areal og utnytting.

På denne bakgrunn kan det ikkje leggst til grunn at gbnr 322/11 er ein del av BFS04 i motsetnad til klagars påstand. Gbnr 322/11 har ikkje eiga benevning med tittel BSFO, ei heller opplysningar om areal og utnytting.

Dispensasjon

Det er ikkje krav til dispensasjon etter pbl. §19-2.

Krav til detaljreguleringsplan

Det er krav til fritak frå plankravet (kravet til detaljreguleringsplan) slik det går fram av Kommunedelplan (KDP) til Meland pkt. 1.2.1 såframit ikkje tiltaket går inn under unntaka etter KDP pkt. 2.1.1 a.

Veg, vatn og avlaup

Det ligg føre vegrett og rett til å leggja vatn, avløp og fiber over parsell 1 for parsell 2 samt over parsell 2 for

parsell 1, sjå erklæring av 18.07.2022.

Det ligg føre vegrett og rett til å leggja vatn, avløp og fiber over gbnr 322/16 for parsell 1 og parsell 2, sjå erklæring av 18.07.2022.

Det ligg føre rett for parsell 1 og parsell 2 til å kople seg på private VA- leidningar som er tilkopla offentleg leidningsnett, sjå erklæring av 21.02.2021.

Parsell 1 og 2 er sikra privat rett til veg, vann og avløp.

Kommunen har 08.04.2022 godkjent røyrleggarmelding i sak 22/2778 for ny einebustad på gbnr 322/111 i sak 22/2778, datert 08.04.2022. Gbnr 322/111 er tilknytt offentleg vatn.

Parsell 1 er sikra offentleg vatn – og avløp, jf. pbl. §§27-1 og 27-2.

Det er ikkje lagt fram løyve eller førehandsløyve for tilkopling til offentleg vatn og avløp for den omsøkte tomta som ønskes frådelt – parsell 2.

Parsell 2 er ikkje sikra offentleg vatn – og avløp, jf. pbl. §§27-1 og 27-2.

Tilkomst er teikna i eigedomsgrensa til BFS04, kor eigedomsgrensa truleg skal fjernast. Det er sak 22/5181 gjeve uttale for gbnr 322/111 i høve tilkomst den 06.07.2022:

«Frå vedlegg 12 - «Situasjonsplan HKH Bygg og Eignedom AS Terreng – 220411.pdf» blir det tolka at gbnr: 322/111 og gbnr: 322/109 får ein felles avkøyrsl til PV96328. Samstundes kan det frå vedlegg 10 – «Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Perspektiv.pdf» sjåast ut som dei skal ha kvar sin avkøyrsl til vegen. Det bør avklarast kva situasjon som er den reelle. Det bør være minst mogeleg avkøyrslar til en veg, og vegforvaltninga anbefaler derfor løysninga der dei har felles avkøyrsl til vegen.»

I Sak 21/4413 – gbnr 322/11, så er det i byggesaken gitt godkjent plassering i endringsvedtak for rammeløyve med avklaring av tilkomst og avkøyrsl for ny bustad på gbnr 322/111 dvs. parsell 1.

Parsell 1 er sikra tilkomst og avkøyrse, jf. pbl. §27-4.

Parsell 2 har hatt tilkomst til huset som er gjeve løyve til å rive. I planframlegget er det vist pil for tilkomst. Pil for tilkomst i plankartet gjeld for ein eigedom og ein bustad, dvs. ein bueining. Den avklarar ikkje framtidig situasjon med frådelling til to parsellar med einebustad og tomannsbustad, dvs. 3 bueiningar. Ei heller ligg det føre uttale frå vegavdelinga i høve tilkomst og avkøyrse for parsell 2. Tilkomst må anses å vere uavklart for parsell 2 med framtidig tomannsbustad.

Parsell 2 er ikkje sikra tilkomst og avkøyrse, jf. pbl. §27-4.

Dersom APM vel å gje fritak frå plankravet, så kan det ikkje gis løyve til oppretting av ny grunneigedom som omsøkt da vatn- og avløp samt tilkomst og avkøyrse ikkje er sikra for parsell 2, jf. pbl. §§27-1 -27-4. APM kan i sitt vedtak gje ei innstilling om det er ønskeleg å gje løyve til frådellinga når vatn- og avløp samt tilkomst og avkøyrse er sikra. Saka kan da sendast tilbake til kommunedirektøren for ny oppfølging av søknaden. Om det vert gjeve løyve frå APM må erklæringane tinglysast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.

Uttale frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om fritak på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

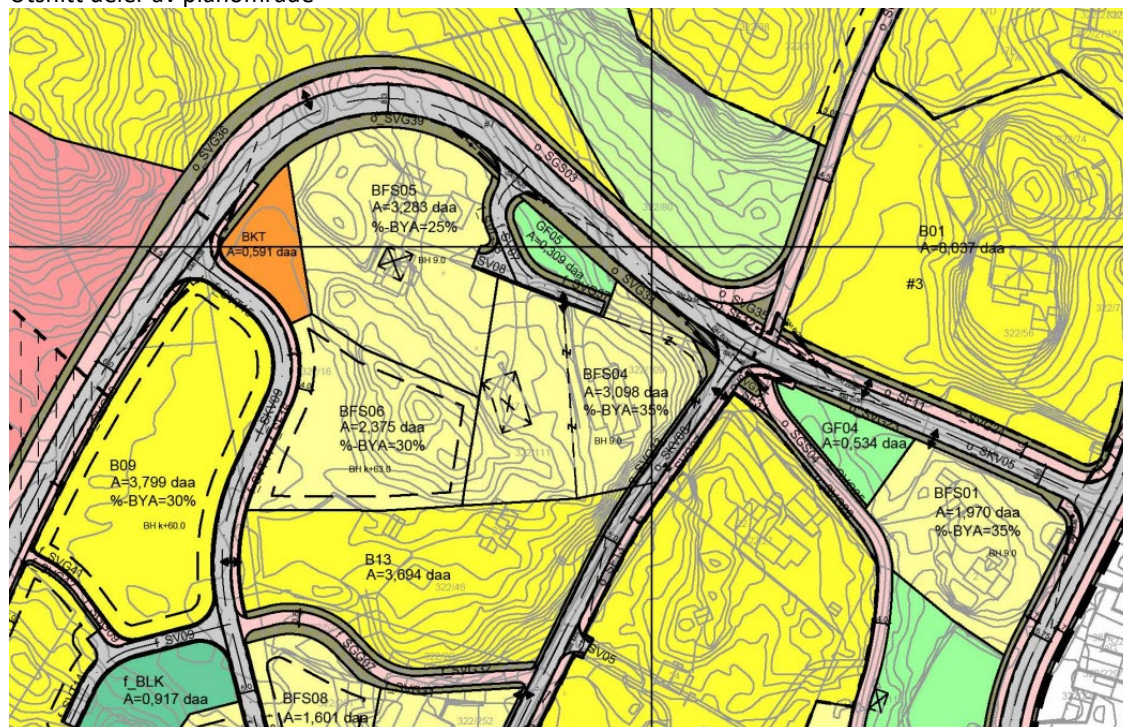
Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for arealoverføringa. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine aktsomhetskart.

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Utsnitt deler av planområde

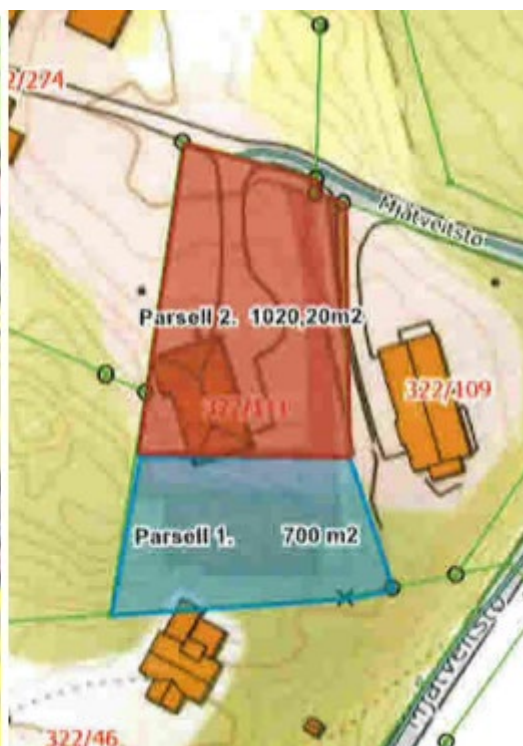
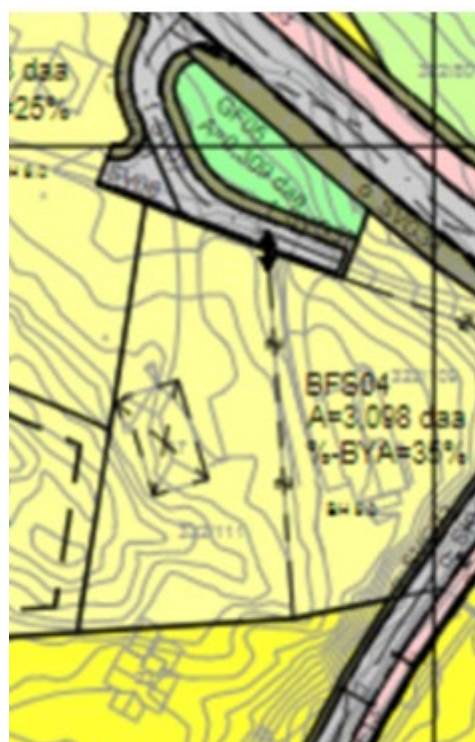


Plankartutsnitt fra planavdelinga - gbnr 322/111.

Situasjonskart av 03.02.22, parsell 1 og 2.

Parsell 1- Rammeløyve ny einebustad.

Parsell 2 – Rammeløyve for å rive eksisterande bustad, frådelt parsell og ønskje om framtidig tomannsbustad



Sak 21/4413 - endringsvedtak for rammeløyve den 12.07.2022

Opprinneleg plassering, parsell 1



Omsøkt og godkjent endra plassering, parsell 1



Norge i bilder

Mørkegrønn = framtidig situasjon med veg og ny eienebustad



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar har påbegynt arbeidet i tråd med gjeldande løyver til å føre opp ny einebustad. Denne bustaden er seld. I kjøpekontrakten er tomtestorleik oppgjeve som vist i søknad om deling. Søknad om deling er knytt opp mot pant i eigedom. Frådelinga vil gje moglegheit for pantsetting av parsell 1 og parsell 2 som fritt omsettelege eigedomar med kvar sitt gards- og bruksnummer. Dette er privatrettsleg avtalt i signert kjøpekontrakt med eigarane av det nye bustadhuset. Forventa innflytting er 01.03.23.

Oppretting av ny grunneigedom vil ikkje føra til ny bustad på eigedomen og dermed ikkje være uheldig for trafikale løysingar for gåande og køyrande, då det allereie ligg føre godkjend løyve om riving av eksisterande og oppføring av ny bustad.

Det er framleis uklart når områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø vert godkjend. Det er naudsynt med søknad om fritak frå plankravet og søknad om frådeling.

Avslutningsvis vert det vist til tidlegare deling av eigedom 322/16 med saknr: 20/18501 .

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

VURDERING

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak plankravet. Plankravet gjeld kravet til detaljreguleringsplan 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. Parsell 2 er ikkje sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. §27-2. Parsell 2 er ikkje sikra lovleg avkøyrse i samsvar med pbl. §27-4. Tilkomst/avkøyrse, vatn og avlaup er viktig infrastruktur som vert løyst i plan.

Då plankartet ikkje er komplett og gbnr 322/111 ikkje har eigen benevning, så er det usikkert om tomannsbustad vil vera i tråd med planformål BFS-Bustadar frittliggjande

Gbnr 322/11 ikkje er gitt eiga benevning med tittel BSFO samt opplysningar om areal og utnytting. Kva som vert status for gbnr 322/111 når eigedomsgrensa til BFS04 truleg vert fjerna, er ikkje avklart.

Kommunedirektøren viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Saka har vore til ei enkel høyring hjå Plan- og analyseavdelinga i kommunen. Plan for området er under arbeid. I uttalen syner dei blant anna til at planformål og tilkomst til eksisterande hus på nabotomta er uklar.»

Kommunedirektøren finn det uheldig å frådele eigedomen da infrastruktur ikkje er på plass, det er usikkert om tomannsbustad vil vera i tråd med planformål BFS-Bustadar frittliggjande samt at kommunedelplanen legg opp til at tomtegrensa mellom gbnr 322/111 og BFS04 skal fjernast.

Det er ikkje riktig slik klagar hevdar at oppretting av ny grunneigedom ikkje vil føra til ny bustad på eigedomen og dermed ikkje være uheldig for trafikale løysingar for gåande og køyrande, då det allereie ligg føre godkjend løyve om riving av eksisterande og oppføring av ny bustad.

Kommunedirektøren presiserer at nytt løyve for riving av eksisterande einebustad og løyve til oppføring av ny einebustad medfører at ein bueining vert erstatta med ein ny bueining. Det vert difor 1 einebustad og 1 framtidig tomannsbustad (2 einingar) som endrar tal bueiningar frå 1 til 3 på same areal. Dette vil også klart endre den noverande trafikale situasjonen i området. Det vil også sette tilside plankravet og undergrave føremålet med plankravet i eit område som treng felles løysingar og heilskapleg vurdering, særleg i høve tilkomst/avkøyrsl slik vegavdelinga har vektlagt.

Kommunedirektøren viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden

«Sjølv om oppretting av ny grunneigedom i seg sjølv ikkje vil føra til auka belastning på området vil eit nytt hus føra til det. Det vil vera uheldig med tanke på trafikale løysingar for gåande og køyrande.

Klagar har påbegynt arbeidet i tråd med gjeldande løyver til å føre opp ny einebustad. Denne bustaden er seld. I kjøpekontrakten er tomtestorleik oppgjeve som vist i søknad om deling. Søknad om deling er knytt opp mot pant i eigedom. Frådelinga vil gje moglegheit for pantsetting av parsell 1 og parsell 2 som fritt omsettelege eigedomar med kvar sitt gards- og bruksnummer. Dette er privatrettsleg avtalt i signert kjøpekontrakt med eigarane av det nye bustadhuset.

Kommunedirektøren viser til at personlege omsyn ikkje er ein del av dei omsyna som plankravet skal ivareta. Ved å nytte analogisk tilnærming (ser hen til anna lovverk/rechtsreglar), så vil det etter ein dispensasjonsvurdering etter pbl. §19-2 først ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn.

Kommunedirektøren viser til at økonomiske omsyn er ein gjengangar når det kommer til fritak frå plankravet. Økonomisk omsyn har svært liten vekt i vurderinga då vurderinga skal vektlegge objektive kriterie og ikkje subjektive ønskjer. Det er i vår sak ingen særskilte omstende som gjer det naudsynt å tilgodese utbyggjar og kjøpar sin private avtale om å kunne pantsette to fritt omsettelege eigedomar. Det er difor ingen grunn til å tilgodese utbyggjar og kjøpar sin private avtale om kjøp og sal. Ved å tilgodese økonomiske omsyn, kan kommunen fort komme i ein situasjon, der kommunen nærmast vert ein «aktør» å rekne med ved kjøp og sal av privat eigedom.

Etter ei konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje fritak frå krav om reguleringsplan ikkje er oppfylt.

Kommunen gjev ikkje fritak frå kravet om detaljreguleringsplan. Når det ikkje vert gjeve fritak frå plankravet, er søknaden i strid med punkt 1.2.1 i kommunedelplanen. Det vert difor gjeve avslag på søknad om deling.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for å gje fritak frå krav om reguleringsplan er oppfylt

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Kommunedirektøren forstår det slik at fritak frå plankravet sin presedensverknad og det ulovfestet kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen opp til kommunen så fremt omsyna bak plankravet er oppfylt.

Kommunedirektøren viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden:

«Eit fritak frå plankravet i saka vil lett kunne skape presedens i andre saker.»

Presedensverknaden er tilstades dersom det gis løyve til utbygging utan detaljreguleringsplan. Vidare utbygging i området vil skje utan detaljreguleringsplan og utan heilskaplege løysingar. Det vert ein bit for bit utbygging utan at området får den detaljreguleringa som er naudsynt, særleg for gbnr 322/111 som har ein uavklart situasjon i høve tomtegrense, arealføremål og grad av utnytting. Vidare vil ein utbygging utan detaljreguleringsplan undergrave kommunedelplanen sitt krav til ein detaljert styring av utbygginga i området.

Fritak frå detaljreguleringskravet sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje slikt fritak.

Klagar påberoper seg også ulovfesta likebehandling for rettsleg og faktisk lik saker. Rettsleg like saker vil til dømes vere der lov og plangrunnlag er likt. Faktisk like saker vil til dømes vere der tiltaka er dei same og omstende rundt tiltaka er likt.

Utbyggar viser til tidlegare deling av eigedom 322/16 med saknr: 20/18501. Det var her gitt løyve til deling den 07.01.2021 for ny grunneigedom med det føremål å sette opp ny bustad og garasje på om lag 3900m² frå gbnr 322/16. Kravet til fritak frå plankravet gjaldt for same planområde som i vår sak. I denne saka, så synast tilkomst, vatn og avløp sikra i samsvar med §§27-1, 27-2 og 27-4 og i samsvar med arealføremål og planen elles. Dette er ulikt vår sak der gbnr 322/111 har ein uavklart situasjon i høve tomtegrense, arealføremål og grad av utnytting.

Det ligg føre rettsleg likskap, men ikkje faktisk likskap i sakene. Då vilkåra er kumulative (begge vilkår må vere oppfylt), vil det ikkje vere usakleg forskjellsbehandling å ikkje sjå hen til sak 20/18501. Klagar vert ikkje høyrte med sitt krav om likebehandling for sak 20/18501 samanlikna med noverande sak 22/3672.

Dersom APM likevel vel å gje fritak frå detaljreguleringskravet ber kommunedirektøren om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Vatn- og avløp samt tilkomst og avkøyrse vert sikra for parsell 2, jf. pbl. §§27-1 -27-4, før løyve til frådelinga kan gis.
2. Dei privatrettslege erklæringane må tinglysast samstundes som ny grunneigedom vert oppretta i grunnboka.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følge.

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 fram 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 fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.

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

Vedlegg i saken:

13.09.2022	Klage på avslag om deling	1800046
13.09.2022	Epostmelding - Klage på avslag om deling av eigedom	1800045
13.09.2022	17018_Furefjellet_Illustrasjon_Delfelt B4_04.02.2021_A2	1800047
13.09.2022	17018_Plankart_Furefjellet_07_05.04.2022_A0	1800048
30.08.2022	Svar på søknad om utvida bruk avkøyrsløse - fv. 564 - gnr. 322 bnr. 111 - Alver kommune	1792326
31.08.2022	Avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit	1777943
02.05.2022	Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit	1732576
02.05.2022	Søknad om fritak frå plankrav for deling av eigedom - gbnr 322/111 Mjåtveit	1732577
02.05.2022	Erklæring om rett til å kopla seg på privat VA-leidning	1732578
02.05.2022	Situasjonskart	1732579
08.01.2021	Løyve til deling - gbnr 322/16 Mjåtveit	1494485
25.11.2020	Situasjonskart	1479153
17.11.2022	Tilleggsdokumentasjon - Signerte erklæringer - gbnr 322/111 Mjåtveit	1837511
29.11.2022	Signerte erklæringer	1837512
13.07.2022	Endringsvedtak - Rive eksisterande bygg, bygge ny bustad - gbnr 322/111	1761258
11.04.2022	Igangsettingsløyve for riving av eksisterande bustad og etablering av veg - gbnr 322/111	1721098
28.10.2021	Fritak frå plankrav og rammeløyve til riving av eksisterande bustad, grunn- og terrengarbeid, samt oppføring av ny einebustad - gbnr 322/111 Mjåtveit	1618159
24.11.2022	Løyve til deling - gbnr 322/16 Mjåtveit	1841475
24.11.2022	Situasjonskart - gbnr 322_16 Mjåtveit	1841476

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-46312022003,
Plannavn-Sauvågen,
Komnr-4631, GBNR-
203/46, FA-L13,
GBNR-203/1

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

23.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
150/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

1 ghs - Offentleg ettersyn & høyring - Detaljreguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn, gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

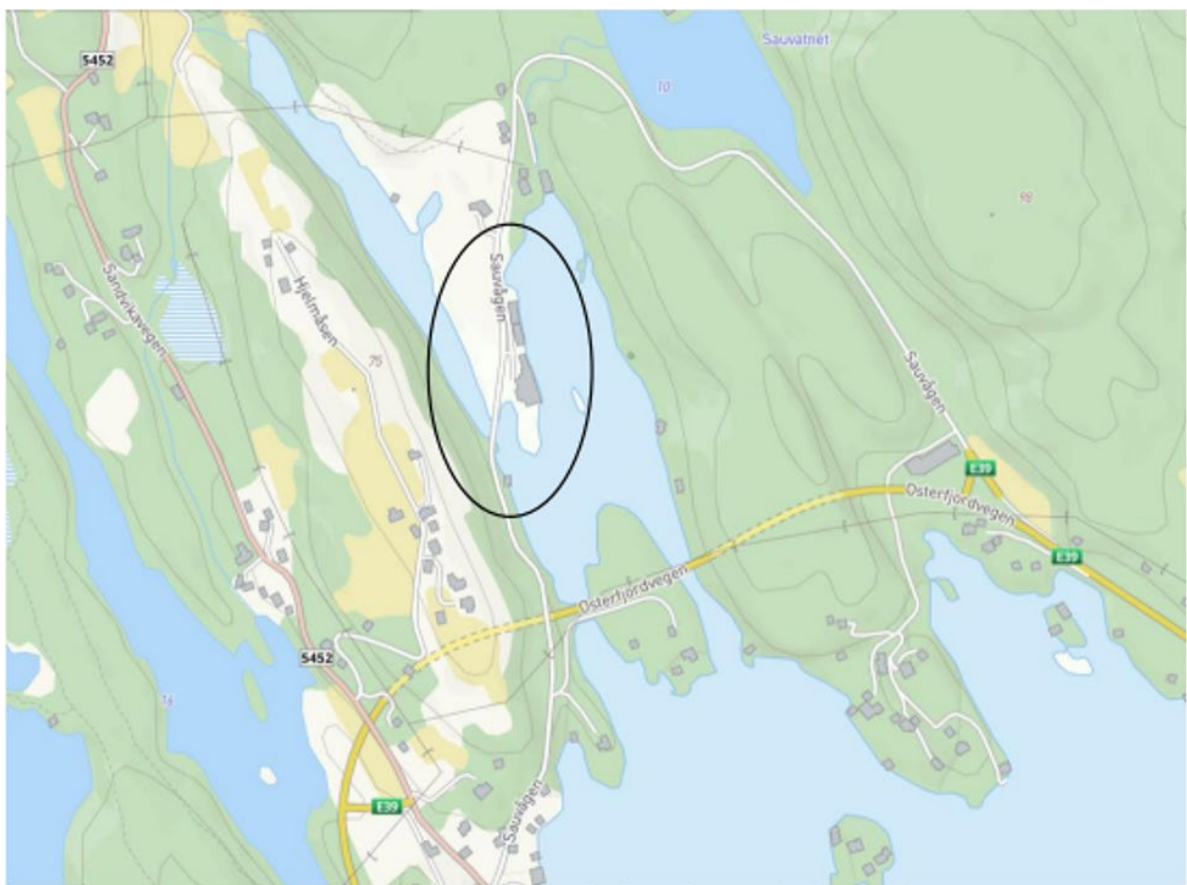
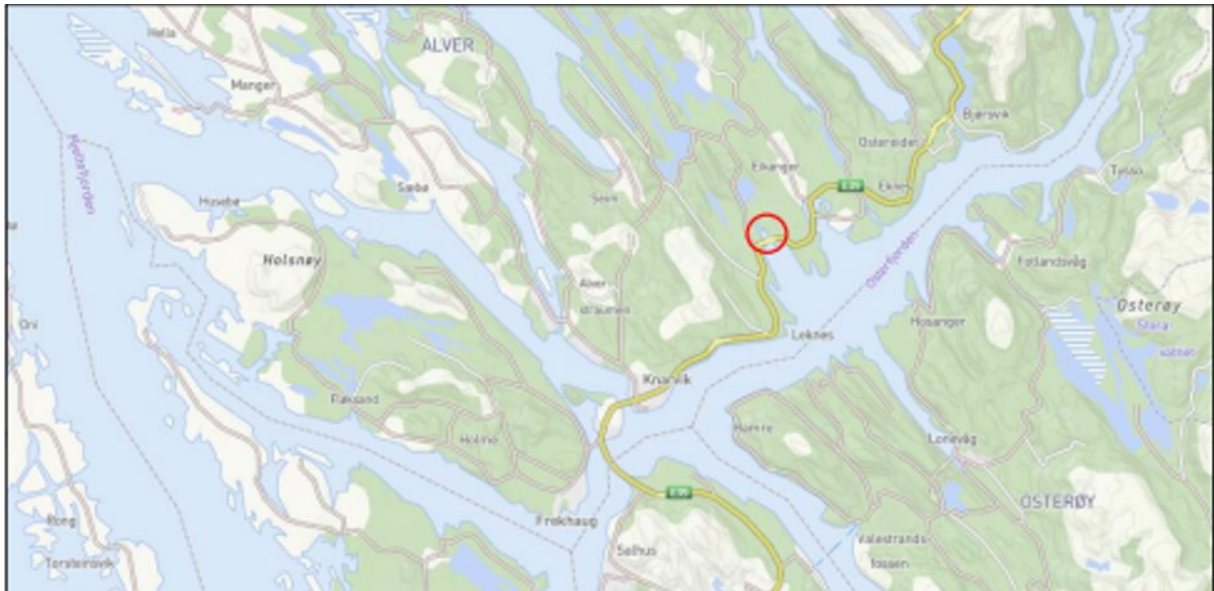
«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø ut forslag til reguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003, vist på plankart sist datert 28.10.2022, med tilhøyrande føresegn datert 31.10.2022 til offentlig ettersyn og høyring på vilkår om at fram mot 2 ghs vert følgjande endringar gjort i planforslaget:

1. *Det må utformast føresegn som sikra at det opparbeidast vegetasjonsskjerm i tråd med KDP krav 3.1.5 b), der det plantast stadeigne buskar og trær langs front fylling og langs kommunal veg for å dempa innsyn mot næringsområde. Tiltaket må og teiknast inn i illustrasjonsplan.».*

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Arilds Port AS legg ABO plan & arkitektur AS fram forslag til reguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn. Planområdet er på omlag 19 daa, og er lokalisert ca. 8 km nordaust for Knarvik. Hovudformålet med planen er utviding av næringsareal ved utfylling i sjø og etablering av småbåthamn for 20 båtar. I tillegg skal det etablerast 2 naust. Arilds Port AS utføra arbeid innan gjerdemontasje og portar. Bedrifta treng meir oppstillingsplass for plassering av utstyr og containerar. Planen legg ikkje opp til at det kan byggast nye næringsbygg.



Planprosess og medverknad

- Planinitiativet vart sendt inn til kommunen 7.1.2022 og administrativt avvist 19.1.2022 grunna at utviding av næringsareal i sjø og oppføring av naust i næringsareal er i strid med overordna plan. Oppretting av småbåthamn er i tråd med overordna føringar.
- Planinitiativet var til politisk handsaming i APM 23.3.2022 og KO 7.4.2022. Det vart fatta vedtak om at vidare planarbeid ikkje vert stansa.
- Oppstartsmøte vart haldt 6.5.2022 og oppstart av planarbeidet vart varsla 24.5.2022. Det kom inn 0 private merknader og 4 offentlege uttaler til oppstart. Desse er samanfatta og kommentert i

merknadsskjema, sjå vedlegg 7. Uttalane i sin heilheit går fram av vedlegg 8. Kapittel 7 i vedlegg 3 til planframlegg svarar godt ut innhald i uttalene som vart gitt ved varsel om oppstart.

Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming 17.10.2022, mangelsbrev vart sendt ut

frå kommunen 20.10.2022, revidert planframlegg vart sendt inn på nytt 28.10.2022.

Kort om planforslaget

Overordna plan for staden er kommunedelplan for Lindås 2019-2031. Område er i KDP sett av til næring, LNFR og småbåthamn. Planen ligg delvis under omsynssone for ras- og skredfare og omsynssone for friluftsliv. Område i sin heilheit ligg under omsynssone for ny E39. Ved varsel om oppstart uttalte SVV at planarbeidet ikkje kjem i konflikt med planer for E39. Planen grensar til eldre vedteken reguleringsplan for Sauvågen naustmiljø. Det er ingen andre planer under arbeid i område. Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, sjå vedlegg 3 på side 4-5 for vurdering. Utnyttingsgraden i næringsområde er sett til 42 % og byggehøgda er satt til kote 10. Dette går fram av plankartet og føresegn 3.2.3 d). Næringsbygget har eit golvplan på om lag 1300 m² og er ca. 7 meter høgt. For næring, naust og småbåthamn vert det då krav om at det skal minimum opparbeidast 21 parkeringsplassar for bil. 5 % skal vera sett av til HC-parkering og det skal vera 2 sykkelparkingsplassar. Føresegn 2.12 sikra at utandørs areal skal vera universelt utforma. Det skal vera universell tilkomst til parkeringsplass, næringsbygg, naust med kaifront og småbåthamn. Område som skal fyllast ut i sjø er på om lag 0,7 daa. LNF areal som vert endra til næring er ca. 0,8 daa, totalt er det ca. 1,5 daa som vert endra til næringsformål. Tilkomst til område er via E39 Osterfjordvegen og vidare inn på fylkesveg Sandvikavegen og deretter inn på kommunal veg Sauvågen (KV1218). På side 29-30 i planskiltringa er veganlegget knytt til område blitt klassifisert og det er ikkje funna avvik frå SVV sine handbøker til utforming i høve planlagd bruk. 20 års

framskriving av ÅDT viser ikkje behov for utbetring av veganlegget. Forslagsstillar skriv under kapittel 7.13 at gjennomføring av plan ikkje vill medføra kommunen nokre kostnader.

Vurdering

I dette kapittelet følgjer Kommunedirektørens kommentarar til relevante tema i saka. Viser og til planskiltringa kapittel 7 s. 32-47 der forslagsstillar har gjort ein ryddig og oversiktleg vurdering av planens konsekvensar for område.



Strandsona, friluftsliv & landskap

Kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 stiller krav til område at ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast i detaljplan, og at omsynet til registrerte fugleartar av nasjonal forvaltningsinteresse skal vurderast i detaljplan. Sistnemnde vert omtalt og vurdert under punkt om naturmangfold.

Kommunedirektøren vurderer at ålmenta sin tilgang til sjø er tilstrekkeleg sikra i plan gjennom føresegn 2.4, 2.12 og 3.4.1, og i plankart med arealføremål grøntstruktur i sør. Tilkomst til kaifront

og småbåtanlegg går fram vedlagt illustrasjonsplan (nr.5).

«Om lag 800 m² av areal avsett til LNF er føreslått omgjort til byggeføremål (næring) og noko småbåtanlegg (slipp) i planforslaget. Arealet ligg omkransa av eksisterande næringsbebyggelse, veg og sjø. Arealet er avgrensa i storleik, og har ikkje landbruksverdiar knytt til seg. Føreslått omdisponering vil heller ikkje dela opp større, samanhengande LNF-areal.»

Kommunedirektøren er positiv til at arealet kan endrast frå LNF til næring. Ortofoto, fotomontasje

frå planskiljinga og gardskart AR5 viser at arealet ikkje har nokre landbruksverdi der boniteringa er satt til mark som ikkje er egna til dyrking (impediment). Neset i sør er i KDP sett av til LNF der detaljplanen no regulerer dette område til grøntstruktur. Kommunedirektøren vurderer at arealføremål og føresegn 3.5.1 sikra at område ikkje vert råka av utbygginga.

«Den sørlegaste delen av småbåtanlegg og slipp ligg delvis i areal avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag. Denne løysinga er valt fordi området der slippet er føreslått jf. vedlagt illustrasjonsplan, har eit terreng som

gjer det naturleg å dra opp båtar her. Det er òg her det er mogleg å kome til med bil og båthengar.».
Planskildring s. 34.

Planen legg opp til at ein gjer om ca. 2,1 daa med areal til småbåtanlegg i sør til bruk og vern av sjø og vassdrag. Føresegn 2.8 stadfesta at det er ikkje er lov med båtfeste innanfor planområde. Plangrepet sikra at ein får samla alle båtar i område i eit og same småbåtanlegg.

Kommunedirektøren stiller seg positiv til at ein kan utvida arealet for småbåtanlegg i nordaust for å ha båtslipp der. Det vurderast som positivt for landskapet og for ferdsel ved sjø at ein no i Sauvågen får samla alle båtar i område i eit og same småbåtanlegg.

Kommunedelplanen punkt 3.1.5 b) set krav til at det skal etablerast vegetasjonsskjerm (buffer) mot tilgrensande område eller område med innsyn til næringsområdet. Dette er ikkje følgt opp i plan, der forslagsstillar har lagt følgjande vurdering til grunn:

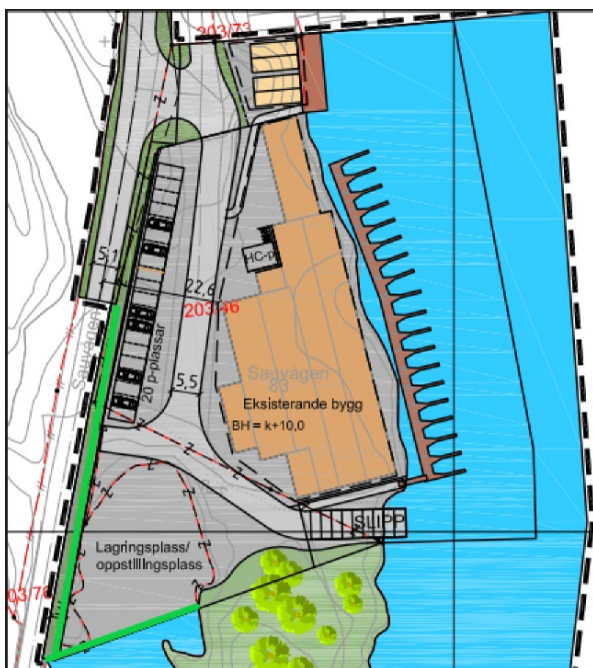
«Avvik frå KPA om krav til vegetasjonsskjerm er vurdert som akseptabelt i denne planen. Tilgrensande område er i dette tilfellet sjø, kommunal veg Sauvågen og nausta i nord. Nausta er «arbeidsbygg» der det skal oppbevarast båtar og reiskap, og vi kan ikkje sjå at bruken av desse vil krevje vegetasjonsskjerm mot næringsareala. Næringsområdet er allereie etablert i dag, denne planen opnar for ein mindre utviding, og utan at nye bygg skal førast opp.»

Kommunedirektøren er berre delvis eining i forslagsstillar sin vurdering på dette punkt. Mot tilgrensande naust i nord, mot kaifront og småbåtanlegg i aust, og mot neset i sør vil ikkje ein vegetasjonsskjerm ha nokre funksjon, men frå bileta under ser ein at ei vegetasjonsskjerm sett frå vest ved vegen vil ha dempa innsynet mot næringsområde. Planting av tre og buskar her gjer at ein slipp å sjå containerar og utstyr stå oppstilt langs vegen når ein køyre inn mot område.





Kommunedirektøren vurderer at det må settes krav i føresegna at det etablerast ein vegetasjonsskjerm med planting av stadeigne buskar og trær langs fyllingskant og langs vegen for å redusere innsynet til næringsområde. Vilåret går fram av framlegg til vedtak. I illustrasjonsplanen under er det teikna inn grønne liner for kor det må plantast tre og buskar.



«Fråvik mellom føreslått naustføremål i reguleringsplanen og næringsareal avsett i KPA er ikkje vurdert å ha store konsekvensar. Både naust og næring er byggjeføremål, slik at det allereie er avgjort at området kan byggjast på. Det er òg vurdert som naturleg å plassere nye naust i nær tilknytning til eksisterande naust. Området er for avgrensa i areal til at det har verdi for næringsdrifta med omsyn til behov for plass til konteinrarar osv.». Planskildring s. 35.



Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin vurdering om kvifor dei to nausta kan plasserast i nordre del av planområde som opprinneleg i overordna plan er sett av til næring.

«I overordna KDP er Hjelmåsvågen, Sauvågen og delar av Osterfjorden omfatta av omsynssone for friluftsliv. I denne omsynssona skal landskaps- og friluftsinnteressene prioriterast. Reguleringsplanen føreslår ikkje for anlegg i sjø ut over det som overordna KDP opnar for, og ferdsel med båt, kajakk og andre sjøfartøy er ikkje venta å få hindra framkomst i sundet som følgje av planframlegget.». Planskildring s. 36.

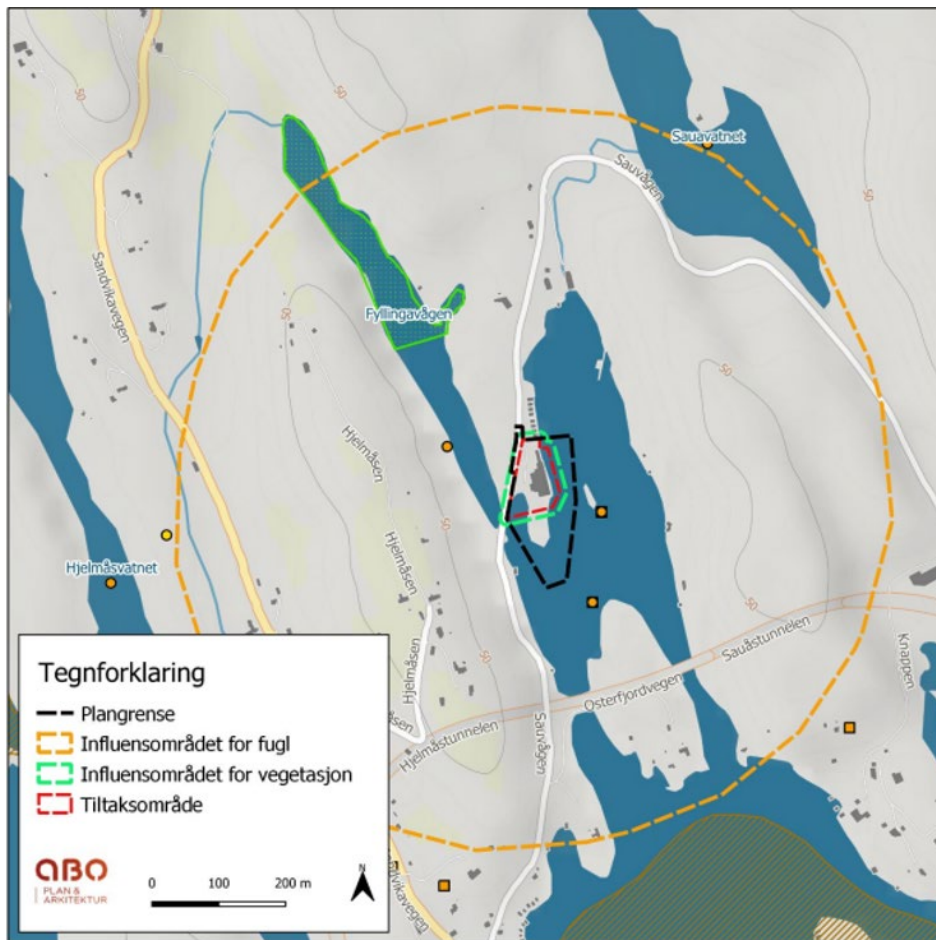
Kommunedirektøren vurderer omsynet til friluftsliv ikkje vert negativt påverka av tiltaka i plan. Plangrepa med å samla alle båtar i eit og same småbåtanlegg ein kva KDP opnar for vil gjera meir areal tilgjengeleg for friluftaktivitetar til sjøs. I område det planleggast for båtslepp er det og mogleg for folk å sjøsette kajakk og kano. Planen sikra at strandsona skal vera tilgjengeleg for ålmenta. Nærare vurdering av planen opp mot statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø går fram av planskildringa på s. 36-37.

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (Nml.) § 7 krev at miljøprinsippa gitt ved §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit som kan råka naturmangfaldet. Planer og tiltaks påverknad på forvaltningsmåla for naturtypar, økosystema og artar gitt ved nml. §§ 4-5 skal og vurderast. Forslagsstillar har nytta Alver kommune sin sjekkliste for naturmangfald i kartlegginga. Rapporten ligg under vedlegg 6.

«Influensområdet er areal som kan å bli påverka av tiltaket. Planområdet dekkjer områder som kan bli direkte påverka av arealbeslag av den planlagde utbygginga. Influensområdet omfattar planområdet og areal utanfor det definerte planområdet som kan bli påverka, for eksempel ved at tiltaket utgjør ei landskapsøkologisk

barriere, bidrar til forstyrning av dyre- og fuglelivet gjennom støy, endring av mikroklima eller andre økologiske prosessar. For terrestrisk vegetasjon er influensområdet vurdert til 10 m frå eventuelle arealbeslag, mens det for dei mest arealkrevjande fugleartene kan vera vesentleg meir, grunna forstyrningar i anleggsperioden. Med bakgrunn i rapporten «Anbefalte hensynssoner for sårbare arter av fugl» (Multiconsult, 2018) er influensområdet for fugl sett til 500 meter frå tiltaksområdet.». Vedlegg 6 s. 3.



Kartlegging av naturtypar og vilt i område bygger på eksisterande kunnskapsgrunnlag. På land er det ikkje funnet artar av nasjonal forvaltningsinteresse. Utvalde naturtypar, verneområde eller inngrepsfrie (INON) område er heller ikkje funnet.

I sjølve Sauvågen er det observert ein rekke fugleartar som Makrellterne, Bergand, Fiskemåke, Ærfugl, Grønfinnk, Sandsvale, Havelle, Taksvale, Stær og Storskarv.

Inst i Fyllingavågen, ca. 500 meter nordvest for planområdet er det eit blautbotnomsområde der and og måker held til. Utifrå DN handbok sine kriteria, har førekomen fått ein verdi C som naturtype fordi blant anna det samla arealet er < 100.000 m². Nærare utgreiing går fram av vedlegg 6, s. 6.

«Samla er det vurdert at den planlagde utfyllinga i liten grad auka den samla belastninga på økosystemet då dei det er større viktigare naturområde/ blautbotnomsområde igjen i Fyllingavågen og Eikangervågen.». Vedlegg

Lokalitetane for artar og naturtypar ligg utanfor tiltaksområde i plan og hekkeområde vert ikkje øydelagd. Støy frå anleggsarbeid derimot vil forstyrre fuglar sin hekkeperiode. Det er Makrellterne og Fiskemåke som er registrert hekkande innanfor influensområde. Planlagt utfylling vil kunne påverke areal der fuglar finn mat. Utifrå ortofoto er truleg område som skal utfyllast eit mindre blautbotnområde.

Avbøtande tiltak i plan er at heile planområde ligg under omsynssone for naturmiljø – H560 med tilhøyrande føresegn under punkt 4.2.1 som sei at innanfor H560 (500 meter frå hekkelokalitet) skal det ikkje skje støyande anleggsarbeid i hekketida til makrellterne og fiskemåke, frå mai til juli.

Etablering av ny småbåthamn auka risiko for utslepp til sjø i form av botnstoff, drivstoff, olje og vaskemidlar. Avbøtande tiltak i plan er sikra gjennom føresegna 2.6 og 5.1 som sei følgjande:

«Ved utforming og drift av småbåtanlegg skal det veljast løysingar som avgrensar negativ miljøpåverknad. Båtpuss og større vedlikehaldsarbeid må skje på land og det må sikrast at puss og skadelege kjemikaliar ikkje hamnar i sjø. Det er stilt rekkefølgekrav om innsending av miljøplan til søknad om småbåtanlegg. Det må etablerast ein oljeutskillar innanfor planområdet.».

«a) Før det vert gjeve løyve til igangsetting i SMS skal det sendast inn ein miljøplan til kommunen som syner korleis miljøomsyn vert ivareteke i drifta av småbåtanlegget.

b) Før det vert gjeve løyve til igangsetting i SMS skal det etablerast ein oljeutskillar.

d) Før det vert gjeve løyve til igangsetting for bygging, graving eller utfylling i sjø må der ligge føre tillating frå Bergen Havn Farvannsforvaltning jf. havne- og farvannsloven § 14, første ledd. e) Før det vert gjeve løyve til igangsetting for SMS skal det ligge føre utsleppsløyve frå Statsforvaltaren.».

Samla vurdering av tiltak i plan opp mot påverknad på kartlagt naturmangfold i område går fram av vedlegg 6, s. 11-12. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin utgreiing i denne saka og vurderer at miljøprinsippa gitt ved nml. §§ 8-12 er tilstrekkeleg vurdert og at forvaltningsmåla for naturtypar, økosystem og artar gitt ved nml. §§ 4-5 ikkje vert råka av tiltak i plan.

ROS-analyse

«Planområdet ligg under marin grense. Lausmassedekket, i følgje lausmassekart frå NGU, er registrert som forvittringsmateriale/fjell i dagen. Berggrunnen i området er, i følgje berggrunnsgeologisk kart frå NGU, registrert som Amfibolgneis. Delar av planområdet ligg innafor aktsemdsområde for snøskred i NVE Atlas. Det er tydleg teikn til berg i dagen i området og lausmassedekket er tynt.». Planskildring s. 15.

Kommunedirektøren ber om at NVE gjer ein vurdering om forslagsstillar må gjera ytterlegare undersøkingar om

grunntilhøve på staden knytt til marin grense.

«Det er ein bratt skrent med helling brattare enn 40-45° på austsida av kommunal veg Sauvågen som teoretisk kan vera eit utløypsområde for stein sprang. Mellom planområdet og skrenten er det sjø. Eventuelle utfall her vil stoppe opp i sjø og vil ikkje kunne nå planområdet eller planlagt tiltak.». ROS-analyse vedlegg 4 s. 18.

Kommunedirektøren ber om at NVE gjer ein vurdering om det er naudsynt med ytterlegare undersøkingar eller rassikringstiltak for steinskred/steinsprang i område.

«Det utvida næringsarealet og naustområde er omfatta av aktsemdsområde for stormflo- og havnivåstigning og må sikrast ihht. Norsk Byggteknisk forskrift (TEK17). Næringsareal og naust høyrer til sikkerheitsklasse F1. Dette tilsvara eit stormflonivå på kote + 1,93 meter (NN2000) i år 2100 inkl. global havnivåstigning (kjelde: Sehavnivå.no).». ROS-analysen s. 22-24.

Kommunedirektøren vurderer at avbøtande tiltak i ROS-analysen for tema vert tilstrekkeleg ivareteken gjennom TEK17 og føresegna 2.7, 3.2.1 og 3.2.3.

Konklusjon

Vi har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer mottatt planmateriale til å ha tilfredsstillande kvalitet til å sendas på høyring og ut til offentleg ettersyn. Vi sluttar oss til hovudformålet og det planfaglege grepet i planforslaget.

Vedlegg i saken:

29.11.2022	1.Plankart_28.10.2022	1836956
29.11.2022	2.Føresegner_31.10.2022	1840547
29.11.2022	3.Planomtale_31.10.2022	1836958
29.11.2022	4.ROS-analyse_28.10.22	1836959
29.11.2022	5.Illustrasjonsplan_28.10.2022	1836960
29.11.2022	6.Vurdering naturmangfald_20.10.2022	1836961
29.11.2022	7.Merknadsskjema_28.9.2022	1836962
29.11.2022	8.Uttaler oppstart	1836963

Arkiv: <arkivID><jplID> FE-234, FA-Q00
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 21.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Alver kommunestyre	
151/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Saksframlegg - Søknad om trafikksikringsmidlar frå Vestland fylkeskommune

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret godkjenner at det vert søkt om tilskot frå Vestland fylkeskommune sine trafikksikringsmidlar til å dekke inntil 50% av kostnadene som er stipulert for tiltaka som er lista opp i saksutgreiinga. Kommunal eigendel blir dekket av investeringsbudsjettet for trafikksikringstiltak i 2023. Kommunen dekkjer evt overskytande kostnad etter anbodsinnhenting.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i utval for areal, plan og miljø
Saka skal avgjerast i kommunestyret

Saka gjeld

Saka gjeld tiltak Alver kommune kan søkje tilskot til i samband med trafikksikringstiltak langs kommunal veg og fylkesveg. Det kan sendast søknad om tilskot til trafikksikringstiltak dersom Vestland fylkeskommune lyser ut søknadsmidler for 2023, og dersom investeringsmidlar til trafikksikringstiltak blir sett av i kommunens budsjett.

Mindre tiltak som ligg temaplan for tafikksikring er løyst. Større tiltak krev auka midlar, og her kan fylkeskommunale tilskotsmidlar bidra til at fleire behov blir løyst. Revidering av trafikksikringsplanen står for tur. Saka blir lagt fram for politisk behandling, då dei tiltaka kommunedirektøren legg fram er ikkje forankra i politisk godkjente dokument.

Utvalet skal ikkje vurdere kostnaden med tiltaka då det som vert foreslått er budsjettert til å ligge innanfor dei økonomiske rammene som er foreslått for mindre trafikksikringstiltak i 2023.

Saksopplysningar

Bakgrunn:

Årleg lyser Vestland fylkeskommune ut at kommunane kan søkje om tilskot til mindre trafikktryggingstiltak langs kommunal veg og fylkesveg. Søknadsfristen pleier å vere 1. januar. Utlysinga har ikkje kome ut for 2023 enno, men kommunedirektøren ynskjer å vere i forkant slik at vi er klar til å søkje om det kjem ei utlysing for 2023. Alver kommune pleier å søkje om tilskot til eit eller fleire mindre fysiske tiltak ved desse utlysningane.

Førre års kriterier er å finne på <https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/trafikktryggleik/fysisk-trafikktrygging/>

Tiltaka kommunen søker tilskot til skal vere enkle og kostnadseffektive løysningar som direkte medverkar til å auke trafikktryggleiken. Tiltak retta mot mjuke trafikkantar, særleg barn og eldre, samt tiltak som reduserer risiko for møte- og utforkøyringsulykker vert prioritert. Ein kan og få tilskot til gang- og sykkelveg som ikkje ligg langs køyreveg.

Kriteria er:

- Krav til kommunal eigenandel på minimum 50%.
- Oppdatert trafikksikkerhetsplan

Søknadsummen er budsjettert sum og kommunen må sjølv dekke ei eventuell overskriding av budsjettet. Fylket dekkjer inn til 50% av søknadsummen. Tiltaka skal enten vere forankra i trafikksikkerhetsplan eller vere politisk godkjent.

Med bakgrunn i at forslag til investeringsbudsjett for 2023 er på kr 650.000, er det begrensa kva tiltak ein kan søkje tilskot til. Det er pr. i dag ingen tiltak i Alver kommune sin temaplan for trafikksikkerhet som ligg innanfor gjeldane rammer.

Kommunedirektøren ynskjer å foreslå nokre områder kor vi ser at det er behov for tiltak og at desse tiltaka vil kunne løysast med tilskot frå fylkeskommunen.

Behov

Kommunedirektøren sitt forslag til tiltak og prioritering:

1. Kantsikring på dei bruene kor inspeksjon avdekker størst behov.
2. Grusa gangsti i terreng frå Dyrhovden til Ostereidet skulane.
3. Kort fortau ved Knarvik barnehage for å sikre prioritet for mjuke trafikantar
4. Utbetre fortau langs Eidavegen for å få samanheng på den kommunale vegstrekninga mellom fylkesvegen i Lindsdalen og Ostereidet skulane.

Prioritet 1 og 2 vil kvar for seg nytte heile den økonomiske ramma til mindre trafikksikkerhetstiltak saman med tilskot.

Prioritet 3 og 4 kan begge løysast innfor ramma i budsjettet om ein får tilskot til begge tiltaka.

Meir om tiltaka:

Prioritet 1:

Det er mange område i Alver kommune kor det er behov for enkle tiltak som kan gjere at innbyggjarane føler seg litt trygge langs dei kommunale vegane. Kantsikring er eit av desse områda.

Det er mellom anna behov for å utbetre betongkantar over vegbruer og kulverter med vassføring som i dag ikkje er tilfredstillande verken for mjuke trafikantar eller bilistar. Det pågår ein hovudinspeksjon på alle bruer langs kommunal veg, denne er ferdig i desember 2022. Då får vi ei oversikt over kor stort omfanget er og kva som må prioriterast. Kommunedirektøren vil vurdere ut frå inspeksjonsresultatet kva tiltak som bør prioriterast med fokus på trafikkmengde og nærleik til skule.

Eksempel på dårlige kantar på vegbruer/kulverter:



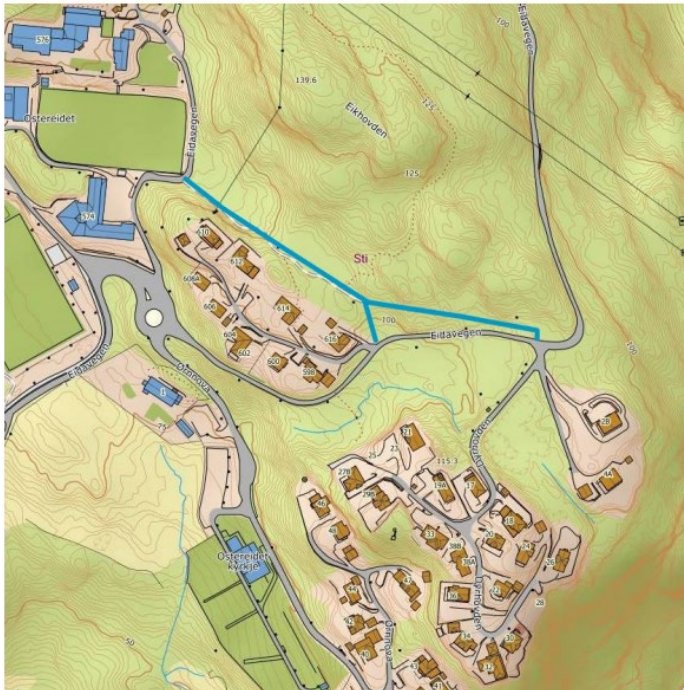
Prioritet 2:

Dyrhovden er eit byggefelt som berre ligg nokre få hundre meter frå skulane på Ostereidet. Elevane her kunne lett gått til skulen, men vegen er svært smal og utan vegskulder. Elevane får difor skyss med skulebussen frå Bjørsvik som går forbi.

Vegen er regulert med fortau i reguleringsplan for Eikhovden, men kor tid og om denne vert realisert er usikkert. Det kan med enkle grep langast ein grusa sti gjennom terrenget (synt med blå strek i kartet) kor elevane trygt kan gå til skulen utan å bevege seg i trafikken. Stien kan leggst på ein slik måte at den delvis vil følgje ein sti som ligg der i dag og resterande kan etablerast på ein slik måte at den ikkje vert til hinder for framtidig utbygging av Eikhovden.

Alver kommune er grunneigar nærmast skulen kor delar av ein slik sti vil gå. Resten vil ligge på privat grunneigar. Kommunen har kontakta denne grunneigaren som har bedt om å få tilsendt ei eventuell løysing for vurdering og dialog om det vert planar om ei slik løysing.

Foreslått løysing på kor stien kan leggst:



Prioritet 3:

Det er mange som kvir seg for å krysse vegen ved Knarvik barnehage då det pga mangel på parkeringsplassar ofte står bilar langs kommunevegen ved avkøyrsla til barnehagen sin parkeringsplass. Dette kan betrast ved å lagge eit kort fortaustrekk (grøn markering) på motsatt side av dagens fortau. Ved å legge nedsenka kantstein, vil det vere tilrettelagt for kryssing i samband med allereie etablert fartshump.



Prioritet 4:

Området innanfor skya er svært udefinert og har eit stort krysningsfelt mellom fortau og gang-/sykkelveg. Her er det behov for utbetring for å lage ein sikrare kryssing for mjuke trafikantar. Fortauel innanfor heiløe det blå feltet er i dårleg stand. Ny kantstein og breidde bør vurderast. Det er regulert fortau langs fylkesvegdelene i Eidavegen (Lindsdalen). Ved å utbetre strekninga langs kommunevegen mot skulen, vil det vere ein god samanheng mellom busshaldeplass ved senteret og skulane/ idrettsanlegg/ barnehage og kyrkje når Lindsdalen er ferdig.



Økonomiske konsekvensar

Finansiering: Budsjett skal ligge innanfor dei økonomiske rammene i budsjett for 2023 og evt. tilskot frå Vestland fylkeskommune. Kommunen forskoterer kostnaden ved eventuell tildeling og får utbetalt tilskot ved innsending av sluttrapport.

Tiltaka er sett opp i prioritert rekkefølge. Dersom kommunen får tildelt midlar, vil tiltaka bli gjennomført i same rekkefølge, og innafor totalramma i det endelege investeringsbudsjettet. I 2022 har det vore liten kapasitet til å gjennomføre større trafikkisikringstiltak. Dersom unytta investeringsmidlar blir overført til 2023 vil kommunen kunne gjennomføre fleire tiltak.

Risiko

Mindre overskridingar av budsjett må dekkast av Alver kommune

Kommunedirektøren si tilråding

Kommunen søker om tilskot for tiltaka over med den prioritering som er foreslått ut frå dei økonomiske rammene som vert tildelt for 2023.

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-1263201902,
Plannavn-
Birkelundstunet,
Kommnr-4631, GBNR-
172/14, FA-L13,
HistSak-19/1001 LK

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

22.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
152/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022
	Alver kommunestyre	

Detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. PlanID 1263-201902 - 2. gongs handsaming

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Birkelundstunet, PlanID 1263-201902, som vist på plankart sist datert 16.06.2022 og med føresegner av revisjonsdato 10.10.2022.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Saksopplysningar:

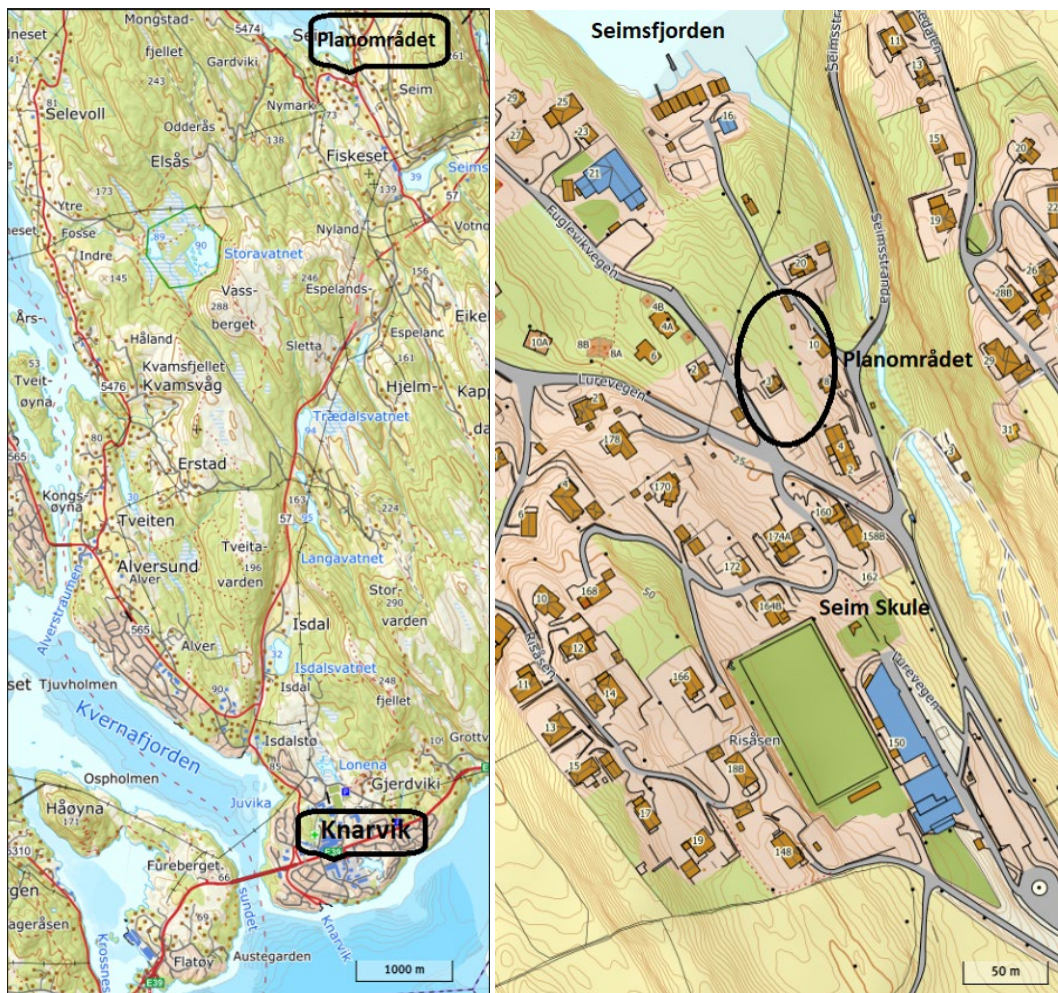
Bakgrunn

På oppdrag frå Seim Eiendomsutvikling AS legg proESS AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. Planområdet ligg omtrent 10 km frå Knarvik, storleiken er på om lag 3,3 daa og omfattar ein del av området nord for Seim skule, jamfør kartutsnitt under.

Planområdet har i dag eksisterande bebyggelse, og består av ein einbustad. Området rundt er spreidd bebygd og ubebygd. Det finnst både konsentrerte og frittliggande bustadar i området. Seim Skule med ein idrettsplass ligg like sør for planområdet, og like nord for området finn ein barnehage, naustbebyggelse og Seimsfjorden. Nærområdet har eit flatt kystlandskap med ein andel strandflatar og låge åsar med skog, lynghei og noko jordbruksland.

Planen sitt formål er å leggje til rette for bustadbebyggelse. Ein ønskjer å leggje til rette for 3 nye bygg, med inntil 4 bueiningar i kvart bygg. Desse vil vere over to bustadetasjar, samt parkeringskjellar i bygg 2 og 3. I tillegg legg ein til rette for naudsynt infrastruktur, leikeareal og uteopphaldsareal. I overordna plan, kommunedelplan for Lindås 2019-2031(KDP-L), er området avsett til bustad.

Tiltakshavar for denne reguleringsplanen står som eigar for gbnr. 172/14. Eksisterande bygg på eigedomen er markert i plankartet med stipla line i bygningen sin diagonal, som vil tilseie at dei er planlagt rive.



Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for 3 bygg med 4 bustadeiningar i kvart bygg. Til saman 12 bustadar. Bebyggelsen er planlagt med to bustadetasjar, med ei maksimal tillaten mønehøgde frå gjennomsnittleg terrengnivå på 9 meter. Planområdet er tilrettelagt med ein tillaten %-BYA på 35%.

Leik- og uteopphaldsareal er sikra i planen. Planforslaget viser til ein lokal leikeplass, f_BLK, innanfor planområdet på 230 m². Felles uteopphaldsareal for planområdet er på 844 m², samt det er lagt til rette for minst 10 m² privat uteareal på balkong eller markterrasse for kvar bueining. I dette planforslaget er høvet mellom storleiken på leikeplass og felles uteopphaldsareal justert. Konsulent har greia dette godt ut i planomtalen punkt 6.11, og den totale mengda areal til leik og uteopphaldsareal er i samsvar med overordna plan.

Åtkomst til planområdet frå det overordna vegnettet skjer via kryss mellom Fuglevikvegen og fylkesveg 5474. Vidare vil åtkomst til bustadane frå Fuglevikvegen verte i henhold til reguleringsplan. Det er opparbeida fortau i området i samsvar med reguleringsplan for Seim Skule med utbetring av FV 402 (No FV 5474). Det er sikra 1,5 biloppstillingsplass og 1 sykkeloppstillingsplass per bueining i føresegnene til reguleringsplanen.

Vidare føreligg det krav om godkjent massehandteringsplan før igangsetjing til dei ulike bygga i føresegna, samt VA-rammeplan er utarbeida og godkjent.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. gongs handsaming i APM, som ligg vedlagt saka.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 01.09.2021, som sak 125/21. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentlig ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11, samtidig som utvalet bad om at det før offentlig ettersyn av planforslaget skulle følgjande vilkår vere oppfylt:

1. Kvalitetar i RpBo#1 og RpBo#2 som invitera til sosialt samvær for menneske i ulike aldersgrupper, skal i planframlegget sine føreseigner vere sikra opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for tilhøyrande bygg.
2. Ein HC-parkeringsplass skal vere innarbeidd og sikra i planforslaget, og vere utforma og reservert for rørslehemma.
3. Vurderinga av naturmangfaldloven §§ 8-12 skal reviderast, spesielt med tanke på forskrift om det marine verneområdet Lurefjorden og Lindåsane.
4. Innhald i vilkår 1, 2 og 3 må vere sendt til kommunen for godkjenning innan 01.03.2022. Om satt tidsfrist ikkje vert oppretthaldt, vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming.

Planforslaget var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 28.09.2021 – 10.11.2021. Det kom ingen merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 8 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Vidare vart det sendt 2 administrative tilbakemeldingar til planforslaget etter høyringsperioden.

Merknadene vil bli gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen.

I samband med offentlig høyring og ettersyn kom det til saman 8 uttalar og merknader til planforslaget, samt 2 administrative tilbakemeldingar i etterkant av offentlig ettersyn og høyring. Forslagsstillar har oppsummert og kommentert desse. Nedanfor er Kommunedirektøren si vurdering av uttalane lagt til oppsummeringa/kommentarane frå forslagsstillar:

<u>Merknad</u>	<u>Forslagsstillar sin kommentar</u>	<u>Kommunedirektøren si vurdering</u>
Statsforvaltaren Datert 09.11.21 Foreløpig innspill: a) Krever komplett ROS-analyse. b) Oppdatering av støyyvurderingen med korrekt forskriftsversjon.	a) ROS-analyse er utarbeidet og vedlagt revidert planforslag. b) Referansetekst i støyyvurderingen er oppdatert og vedlagt (10.02.22)	a) ROS-analyse er revidert i dialog med administrasjonen. b) Støyyvurdering er oppdatert i tråd med tilbakemeldinga.
Vestland Fylkeskommune Datert 10.11.21 a) Mener at siktlinjer mangler. b) Rekkjefølgekrav - fortau må opparbeides før IG	a) Siktlinjer for felles avkjørsel har hele tiden vært regulert inn i plankartet. Siktsonen er tilpasset siktkrav mellom avkjørsel og fortau med 3 x 35 meter. Siktsonen er regulert innenfor byggeformål på vanlig måte. Siktlinjen er også regulert og er forlenget frem til senter kjøreveg. b) Fortau langs planområdet er ferdig opparbeida pr i dag på en måte som vurderes som tilfredsstillende jf. eget notat som vurderer Fuglevikvegens og fortauets beskaftenhet og trafiksikkerhet. Ikke behov for	a) Siktsonen har vore og er innlemma i plankartet. Siktline for avkjørselen er innregulert med 3x35 meter målt i forhold til fortauskant. Dette tilsvara ei siktlinje på 6x54 meter frå køyrebanevegkant. b) Fortau som er regulert i planforslaget er allerede opparbeida. Det er difor ikkje naudsynt med rekkjefølgekrav for opparbeiding av fortau.

Statens vegvesen Datert 08.11.21 a) Er kritisk til at Fuglevikvegen ikke har vegbredde nok til at 2 kjøretøy kan møtes. Ser for seg at fortau vil bli benyttet som kjøreareal, særlig i anleggsperioden. b) Rår til å ta inn føresegn vedr. søknad om avkjørselsøyve etter veglova.	rekkefølgekrav a) Statens vegvesens håndbok N100, og Byggforsk, gir i sine veiledere anbefalinger vedr. hvordan boligveger skal utformes for å gi lav fart og god trafiksikkerhet. Vurdering vedr. dette er gjort i vedlagt notat – inkludert vurdering av kvalitet på vegareal – Fuglevikvegen. Planføresegnene har ny føresegn som skal sikre ivaretagelse av myke trafikanter i anleggsperioden samt sikre at anleggstrafikk ikke bruke fortau som kjøreareal. b) Man vurderer at dette forholdet blir ivare tatt ved kommunens egen praksis og man har derfor valgt å ikke implementere en slik føresegn.	a) Tiltakshavar har utarbeidd eit notat for intern veg langs planområdet, og for det vidare byggefeltet langs Fuglevikvegen. Kommunedirektøren stiller seg bak vurderingane som er gjort i dette notatet, og vurderer løysinga for Fuglevikvegen, som ei løysing med god trafiksikkerheit. b) Det er ikkje naudsynt å inkorporere eit føresegn i planen angående søknad om avkjørselsøyve. Dette er krav som er satt i veglova og plan- og bygningslova.
Alver kommune – Byggesak Datert: 10.11.21 Vurderer at bygg vil komme innenfor faresone for høyspent.	Våre målinger viser at bygninger ikke var plassert innenfor faresonen tidligere. Endring i ettertid er at alle høyspentledninger som kan påvirke byggeområdet, nå er fjernet og plassert i Fuglevikvegen. Luftledningen som er inntegnet i grunnkartet over planområdet ble fjernet lenge før første gangs innsending av planforslaget som beskrevet tidligere. I ettertid er også luftledningen som gikk i retning nordvest gjennom naboområdet Nilshøyen tatt ut av drift og fjernet. Vi viser til omtale i ROS-analysen. Plankartet har ikke lenger faresone for høyspentledninger siden byggeområdene ikke lenger er påvirket av høyspentledninger.	Kommunedirektøren stettar tiltakshavar sin kommentar.
Alver kommune – Brannvern Datert 28.09.21 a) Nok vannmengde for slukkevann må dokumenteres. b) Dokumentere at oppstillingsplass for brannbil har tilfredsstillende avstand 50 meter.	a) VA-planen dokumenterer dette. b) proESS viser avstand til veg og vurderer dette nærmere i ROS-analysen.	Kommunedirektøren stettar tiltakshavar sin kommentar.
Råd for menneske med nedsett funksjonsevne Datert 11.10.2021 a) Det må koma meir enn den eine plassen for HC-parkering, som det er lagt opp til. b) På alle parkeringsplassane må	a) Vi vil her nevne at det i praksis er tilgjengelig til sammen 2 hcp p-plasser i illustrasjonsplanen. Dette fordi den ene p-plassen er plassert like ved åpent kjøreareal, slik at her i praksis er god plass til både	a) Talet HC-parkeringsplassar er i tråd med KDP-L. b) Det føreligg eit krav i KDP-L at 10% av alle parkeringsplassar i region- og nærsenter skal vere lagt til

det vera opplegg for å lada el-bil. c) Bustadane må utformast på ein måte som gjer at dei det er aktuelt for kan søkja om startlån frå Husbanken. d) I det minste alle bustadane i 1. etasje må vera universelt utforma, og ha trinn- og terskelfri inngang. NGIR Datert 08.10.21 NVE Datert 08.10.21	bak- og sideinnlasting og bruk som Hc-p-plass. b) Opplegg for lading av elbil avklares i byggesak. Ønsker ikke krav i planføresegnene, men utbygging blir i samsvar med kommunens praksis. c) Ønsker ikke å stille krav i planføresegnene til at bygget skal gi mulighet for husbanklån. Avklares i forbindelse med prosjektering for byggesak. d) Det er allerede tilrettelagt for tilgjengelige boenheter i 1. etg jf. planbeskrivelse pkt. 6.10. TEK17 sikrer dette forholdet. Gir generell info. Gir generell info.	rette for el-bilar. I KDP-L 2019-2031 er Lindås, Ostereidet, Knarvik og Alversund definert til å falle under dette kravet. Det er difor vurdert at det for denne planen ikkje føreligg eit krav om tilrettelegging for lading av elbil. c og d) Stettar tiltakshavar sin kommentar.
<u>Administrativ tilbakemelding</u>	<u>Forslagsstillar sin kommentar</u>	<u>Kommunedirektøren si vurdering</u>
Alver kommune v/Plan- og byggesak Datert 03.06.22 1) ROS-analyse: ber om at flere punkt i ROSanalysen blir beskrive, dvs hvorfor tema ikke er relevant. 2) Føresegner: a) Endre føresegn 2.8 – kreve ansvarsbelegging av geoteknikk. b) Korrigere støyføresegn til tabell 2/ T1442/2021. c) Sikre at fortau blir justert der det no er forsenking.	1) ROS-analyse er oppdatert jf. Tilbakemelding. 2) Alle 3 merknader er ivaretatt i føresegnene.	Tilbakemeldingar frå administrasjonen ved plan- og byggesak er følgt opp i plan.
Alver kommune v/Vegavdeling. Datert 07.06.22 1) Vurdering av Fuglevikvegen: Ber om justering av vurdering ihht. egen vurdering av trafikkmengde. Ber om at barnehagetraffikk blir beregnet. 2) Ber om at fortau blir justert der det no er forsenking - ved rekkefølgekrav. 3) Ber om siktlinjer til ny avkjørsel og formålet anna veggrunn i siktsona. 4) Vurderer at 12 boenheter vil kreve 24 søppeldunker og at det må settes av plass til dette.	1) Vurdering av Fuglevikvegen er oppdatert i samsvar med informasjon vedr. ÅDT og beregnet trafikk til/fra barnehage. 2) Krav om justering av fortau er ivaretatt i føresegner. 3) Siktlinjer og siktsoner er regulert inn i plankartet på vanlig måte. Siktlinjene er beregnet i forhold til krav til sikt for fortau jf. omtale i planbeskrivelsen. Det er normalt ikke behov for å regulere inn vegareal i siktsonen, og dette er heller ikke ønskelig her. 4) Som omtalt i planbeskrivelsen tilrettelegger planen for felles avfallsdunker for beboerne i området. Dette betyr at det må settes av plass til 3 x 2	1 og 2) Stettar tiltakshavar sine kommentarar. 3) Det er ikkje sett som naudsynt å regulere anna veggrunn i frisisiktsone. Frisisiktsona sitt formål med å sikre fri sikt, er sikra i føresegn 5.1. 4) Kommunedirektøren ser på areal til avfallsdunker som sikra i planforslaget.

	avfallsdunker med str på hhv 660 og 400 liter. Dette er også hva som er vist på illustrasjoner som følger planforslaget. Planføresegnene stiller også krav til at dersom anna løysing enn den som det er tilrettelagt for i denne planen skal nyttast, skal avtale med renovasjonsselskapet som beskriver godkjent løysing leggjast fram ved søknad om tiltak.	
--	--	--

Oppfølging av vilkår satt ved 1. gongs handsaming:

Vilkår 1:

«Kvalitetar i RpBo#1 og RpBo#2 som invitera til sosialt samvær for menneske i ulike aldersgrupper, skal i planframlegget sine føresegner vere sikra opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for tilhøyrande bygg.»

Definerte kvalitetar, som miniamfi, område for bålpanne og sitteplassar i bestandige materialar som er berekna på å stå ute under alle vêrforhold over mange år, er sikra i føresegn 3.4 – 3.4.4.

Vilkår 2:

«Ein HC-parkeringsplass skal vere innarbeidd og sikra i planforslaget, og vere utforma og reservert for rørslehemma.»

Sikra i føresegn 2.1, siste setning: «Det skal etablerast minst 1 HC-parkeringsplass innanfor planområdet.» Vidare er det skissert ei løysing i illustrasjonsplanen som viser at det er mogleg å få plassert ein HC-parkeringsplass innafor planområdet.

Vilkår 3:

«Vurderinga av naturmangfaldloven §§ 8-12 skal reviderast, spesielt med tanke på forskrift om det marine verneområdet Lurefjorden og Lindåsosane.»

I planomtalen kapittel 8.6, er vurderinga av naturmangfaldloven §§ 8-12 revidert. Forskrift om det marine verneområdet Lurefjorden og Lindåsosane er inkludert i vurderinga.

Barn og unges interesser

Innafor planområdet er det avsett ein lokalitet for leik og samvær. Vidare er felles og privat uteopphaldsareal sikra i detaljreguleringsplanen sine føresegner. Både arealstorleik, kvalitetar, opparbeiding og tilsåing av uteopphaldsareala er sikra. Framtidige bebuarar vil òg ha kort avstand til nærliggande barnehage, idrettsanlegg og skule, der tilkomst med fortau er opparbeidd. Kommunedirektøren vurderer at denne planen tek i vare barn og unge sine interesser.

Folkehelse

Bustadarealet er sentralt plassert på Seim. Det er kort avstand til skule, idrettsanlegg og barnehage, som alle har tilkomst via fortau. Reguleringsplanen er plassert i eit område som er under utvikling, med ein variert bustadstruktur. Vidare har ein i reguleringsplanen sikra viktig leik og uteopphaldsareal, med kvalitetar som skal invitere til sosial bruk.

Vidare har plankonsulent i arbeidet med reguleringsplanen laga eit skriv som bekreftar at planforslaget kan løyse universell tilgjengelegheit i tråd med TEK 17. Seinare i prosessen vil TEK 17 sikre relevante krav.

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggst til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit som kan råke naturmangfaldet. Plankonsulent har gjennomført ei vurdering av naturmangfaldslova §§ 8-12, i kapittel 8.6 i planomtalen.

Nml. § 8 Kunnskapsgrunnlaget.

I følgje nml. § 8 skal kravet til kunnskapsgrunnlag stå i rimeleg forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. I dette arbeidet har plankonsulent nytta seg av eksisterande kunnskap, og føretatt søk i databasar som held rede på artars bestandssituasjon, naturtypar sin utbreiing og økologiske tilstand.

Ved søk i «Miljøstatus i Norge», er det ikkje funne at det er registrert nokon form for mangfald innafor planområdet. Søket har gjeve negativt resultat i alle kategoriar, som tilseier *ingen registrerte forhold*.

Planområdet er lett tilgjengeleg og sentralt plassert mellom eksisterande bebyggelse. Plankonsulent har vurdert at det føreligg tilstrekkeleg kunnskap om naturmiljøet innafor planområdet i databasen som er vurdert, og kommunedirektøren fell på same vurdering.

Birkelundstunet er derimot plassert i det ein kan karakterisere som influensområdet til det marine verneområdet til Lurefjorden og Lindåsosane. Forskrifta til dette marine verneområdet sitt formål er å ivareta eit unikt fjord- og pollsystem, med blant anna førekomstar av biologisk mangfald. Verneformålet er knytt til vassøyla og sjøbotnen.

Planområdets plassering er omtrent 130 meter frå fjorden, og tilrettelegg ikkje direkte for fysiske tiltak eller inngrep i vatn eller sjøbotnen. Rammeplanen for VA og overvatn, som følgjer planforslaget, tilrettelegg for at alt spillvatn for planområdet leiast til kommunal spillvassledning, som er tilkopla eksisterande reinseanlegg. Plankonsulent vurderer det krevjast dispensasjon for å føre nytt spillvatn til eksisterande reinseanlegg.

Overvatn er planlagt samla opp og leda i retning aust og med utslepp til sjøen. Plankonsulent vurderer at overvatn frå bustadområdet ikkje vil gje forureining til sjøen.

Nml. § 9 – Føre-var-prinsippet.

Dette prinsippet omhandlar at det skal takast sikte på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet, om det ikkje føreligg tilstrekkeleg kunnskap om kva verknadar den kan ha for naturmiljøet. Etter vurderinga i nml. § 8, ser kommunedirektøren på kunnskapsgrunnlaget som tilfredsstillande, og det er heller ikkje registrert mangfald av natur eller artar i planområdet. Plankonsulent vurderer at det ikkje kan påvisast effektar av tiltaket på trua, nær trua eller verdifull natur. Kommunedirektøren stettar denne vurderinga.

Nml. § 10 – Økosystemtilnærming og samla belastning.

Plankonsulent viser til at planområdets plassering, med eksisterande bebyggelse tett på, viser at utbygging ikkje vil medføre særleg anna belastning på økosystemet enn eksisterande bebyggelse allereie har medført. Planlagt bruk av området vil endre lite på påverknad for influensområdet i forhold til dagens situasjon. Kommunedirektøren stettar plankonsulent sine vurderingar knytt til nml. § 10.

Nml. § 11 – Kostnadane ved miljøforringelse skal bærast av tiltakshavar.

Plankonsulent vurderer at naturmangfaldet i området ikkje vert påført ein type skade som medføre miljøforringelse som følgje av utbygging/påbygging, sidan planområdet allereie er utbygd samt er plassert mellom eksisterande byggeområder.

Kommunedirektøren stettar plankonsulent sine vurderingar knytt til nml. § 11.

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

Plankonsulent vurderer at planlagt utnytting av området er i samsvar med gjeldande plan. Og at ein difor ikkje har vurdert alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

Planforslaget er i tråd med overordna kommunedelplan, og det er difor forstått at det skal gjerast utbyggingsarbeid i området. Kommunedirektøren vurderer at prosjektet ikkje er av ein storleik som krev teknikkar og driftsmetodar utover det som er vanleg for eit bustadprosjekt. Planføresegna har sikra at det skal

utarbeidast ein massehandteringsplan for kvart bygg som blir omsøkt, og at denne skal vere godkjent før igangsetjingsløyve blir gjeve.

Som denne gjennomgangen viser, har plankonsulent gjort ei vurdering av nml. §§ 8-12 i planarbeidet. Då det ikkje er registrert mangfald innad i planområdet, vurderer kommunedirektøren at det ikkje er naudsynt med avbøtande tiltak.

Nml. §§ 4 og 5 – Forvaltningsmål.

Vidare er det sett forvaltningsmål for naturtypar, økosystem og artar i nml. §§ 4 og 5.

Kommunedirektøren vurderer, med grunnlag i planomtalen kapittel 8.6 og vurderinga i dette saksframlegget, at gjennomføring av føreslått reguleringsplan ikkje vil stride mot forvaltningsmåla §§ 4 og 5 i nml.

Økonomi

Planforslaget vil ikkje direkte utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg, og inneheld ikkje arealformål avsett til offentleg bruk og overtaking.

Konklusjon

Vi sluttar oss til hovudformålet bustadbebyggelse og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å vere tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

29.11.2022	1. Birkelundstunet_Plankart_16.06.22	1838396
29.11.2022	2. Birkelundstunet_Føresegner_10.10.22_k	1838397
29.11.2022	3. Birkelundstunet_Planomtale_18.11.22	1838398
29.11.2022	4. Birkelundstunet_Risiko og sårbarhetsanalyse_12.10.22	1838399
29.11.2022	5. Birkelundstunet_Illustrasjonsplan_11.05.22	1838400
29.11.2022	6. Birkelundstunet_MUA_Plan_11.05.22	1838401
29.11.2022	7. Birkelundstunet_Terrengsnitt og vegprofil_04.03.21	1838402
29.11.2022	8. Birkelundstunet_NOTAT_Vurdering Fuglevikvegen_16.06.22	1838403
18.11.2022	9. Birkelundstunet_Støyvurdering_10.02.2022	1838404
29.11.2022	10. Birkelundstunet_Rammeplan for VAreVB2 med kartvedlegg	1838405
29.11.2022	11. Birkelundstunet_Merknadsskjema_12.10.22	1838406
29.11.2022	12. Birkelundstunet_Oppstartsmelding med vedlegg	1838407
29.11.2022	13. Birkelundstunet_Innspel til oppstartsmelding	1838408
18.11.2022	14. Birkelundstunet_Statsforvalteren_Dispensasjon fra vernereglar	1838409
29.11.2022	15. Birkelundstunet_Føresegner_101022_Viser_endringar	1838410
29.11.2022	16. Birkelundstunet_Samla uttalar frå offentleg ettersyn 2	1838411
18.11.2022	17. Birkelundstunet_Saksframlegg med vedtak 1.ghs_010921	1838412

Arkiv: <arkivID><jplD>
PlanID-46312021004,
GBNR-108/161

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 24.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
153/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Forslag til detaljregulering for Åtun, gbnr. 108/61 - 1. gongs handsaming
KOMMUNEDIREKTØREN 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 offentlig ettersyn:

Åtun, gnr.108, bnr. 61 mfl. Plan-id 4631 2021 004, vist på plankart sist datert 26.10.2022, med tilhøyrande føresegner datert 25.10.2022.

Før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn skal det ligge føre illustrasjonar/fotomontasje som syner tiltakets verknad på Den Trondhjemske postveg.

Utval for areal, plan og miljø ber om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vert sett nærare på følgjande forhold ved planen:

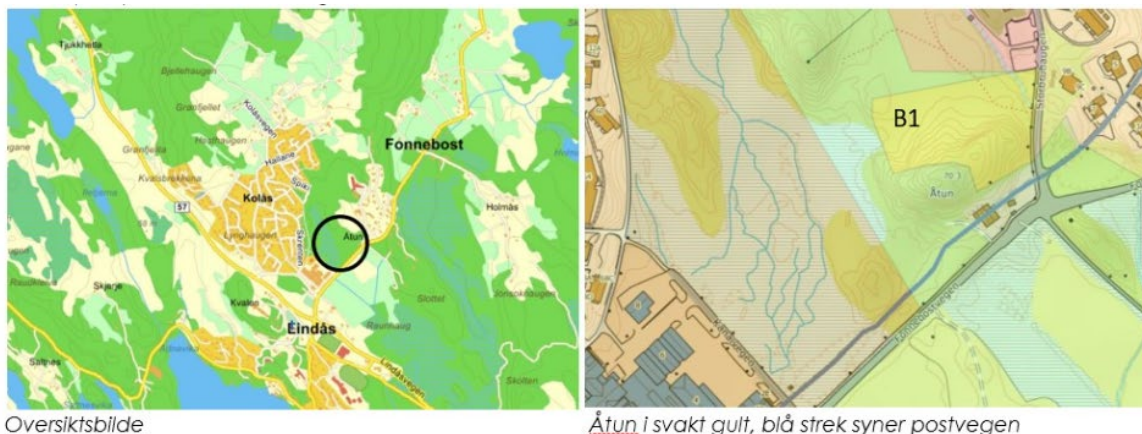
- Det vert tilrådd å gjere grep for bryte opp fasaden på bygga.
- Det må gjerast ei vurdering av solforhold og kvalitet på felles og privat uteopphaldsareal.
- Føresegna som gjeld rekkefølgekrav for opparbeiding av leikeareal må detaljerast.
- Det bør stillast krav til at ein viss prosentdel av bueiningane må vere universelt utforma og at trinnfrie løysingar mellom uteareala skal etterstrebast».

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Vestbo BBL og legg SE arkitektur fram forslag til reguleringsplan for Åtun. Planområdet er på om lag 12 daa og omfattar området B1 nordaust for Lindås jamfør kartutsnitt under. Planområdet inngår i dag som ein del av eit større ubebyggt område. Tilgrensande planområdet er Storbruhaugen i aust, Solhaugen barnehage

i nordaust, Fonnebostvegen i sør og grønstruktur i vest og nord.



Intensjonen er å regulere for 25 bueiningar for seniorar med tilhøyrande privat uteopphaldsareal, felles rekreasjonsområde og kopling til eksisterande grønstruktur og sentrumsområde.

Planarbeidet er eit samarbeid med Lindås pensjonistlag.

Avklaring planinitiativ

I planinitiativet vart det lagt fram to alternativ for plassering av leilegheitsbygga. Kommunedirektøren vurderte at av dei skisserte alternativa var det alternativ A1 som i størst grad tok i vare dei særskilte krava stilt i kommunedelplan, spesielt med tanke på omsyn til Den Trondhjemske postveg og bevaring av kollen som eit viktig landskapselement. Busetnaden vart ikkje synleg frå fylkesvegen og kollen vart liggande urørt som ein buffer mellom tiltaket og hovudvegen/postvegen.

Planinitiativet vart handsama politisk (vedlegg 21) med vedtak om å vasle oppstart med alternativ A2 der busetnaden var plassert på sør-vestsida av kollen for betre sol- og utsiktsforhold.

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 07.05.2021. Planinitiativet vart handsama politisk 24.06.2021.

Planarbeidet vart varsla 06.07.2021. Det kom inn 1 private merknad og 6 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 5. Forslagsstillar har gjennomført medverknadsmøte og synfaring med Solhaugen barnehage.

Hovudtrekka i dei innkomne merknadane og uttalene gjekk ut på følgjande:

- ivareta naturleg topografi og legge til rette for stiar
- etablere park og naturleikeplass
- fråvik frå formålsområdet i kommuneplan og talet bueiningar

- universell utforming
- omsyn til Den Trondhjemske postveg
- vurdere kapasitet i kryss mot fylkesveg

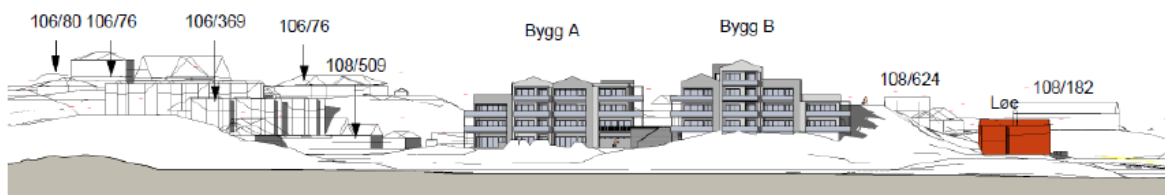
Undervegsmøte vart gjennomført 15.03.22. Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming i 07.07.2022. Kommunen vurderte planframlegget til å vere mangelfullt og nytt undervegsmøte vart halde 06.10.2022 med påfølgande innsending av revidert materiale 14.11.2022.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for 25 bustadeiningar i form av leilegheitsbygg. Tilkomst er tenkt frå kommunal veg, Storbruhaugen.

I skissert planframlegg er bustadene fordelt på to lågblokker, bygg A og bygg B. Busetnaden er føreslege med varierende høgder frå to til fire etasjar. I tillegg kjem parkeringsgarasje.

Det er og opna for etablering av eit felles aktivitetsbygg framføre bygg A.



Lågblokkene sett frå sør-vest

Samla utnyttingsgrad innafor planområdet er 115 % BRA, og maks byggehøgde er sett til 15 m mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng.

For nærmare informasjon om planforslaget vert det vist til vedlagt planomtale.

Vurdering

Hovudformål

Framlegget til reguleringsplan er i tråd med bustadformålet i overordna plan, men plasseringa er berre delvis i tråd med formålsgrensa. Omriset for B1 vart sett i dialogmøte med motesegnmynde under

kommuneplanprosessen i 2019.

Plasseringa av og talet på bueiningane i Åtun er avklart politisk både i planutvalet og kommunestyre i Alver kommune.

Leilegheitsbygga

Innafor planområdet er planlagt for 2 bustadbygg (bygg A og B) med til saman 13 og 12 leilegheiter i ulike størrelsar. Bygg A omfattar parkeringsgarasje på bakkenivå og tre bustadetasjar med totalt 13 bueiningar. I tillegg er det i bygg A planlagt eit fellesrom med kjøkken, samt gjesteleilegheit. Begge bygga har heistilgang frå garasjen. Taket på garasjen utgjer ein stor felles terrasse som knyt bustadblokkene saman.



kotehøgd høgare på denne delen av utbyggingsområdet og vi meiner at dette dempar effekten av nedtrappinga.

Det er sikra i føresegn §§ 2.1 at den planlagde busetnaden skal etterstrebe materialbruk som tilpassar seg uttrykket til tradisjonelle bygningsmaterialer, det skal ikkje nyttast reflekterande materiale, samt at fargebruk ikkje skal ha dominerande fjernverknad.



Fasade nord-aust



Fasade sør-vest

Føreslåtte bygg vert planlagt med balkongar langs fasaden som skaper lange horisontale linjer. Bygga har ulike etasjehøgder som er skissert med ein kombinasjon av flatt tak og saltak. Høgda på bygga påverkar i stor grad bygningane sine proporsjonar. Begge bygga har ei maks mønehøgd som rår over kollen med ca. 5-8 meter som gjer at vi får silhuettverknad frå fleire retningar, sjølv om bygg B skal nedtrappast. Avslutninga av bygget mot horisonten vert difor viktig i forhold til fjernverknad.

Det er lite spel i fasaden som gjer uttrykket monotont, og saman med heishusa framstår bygga noko tunge mot resten av terrenget og landskapet.

Vi er positive til at prosjektet søkjer inspirasjon frå eldre byggeskikkar og tradisjonar slik som skildra i planomtalen, men ønskjer at det fram mot 2. gongs handsaming vert vurdert å bryte opp fasaden og gjere

visuelle grep for lette bygningskroppane.

Uteopphaldsareal

Føresegnene til kommuneplan set krav til at det skal setjast av privat uteopphaldsareal på min. 50m² og 50m² felles i område for konsentrert bustad. Ved etablering av blokker over 3 etasjar, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan. Planforslaget legg opp til at min. 10 m² skal vere privat, direkte tilknytt kvar bueining. Uteopphaldsarealet skal løysast innanfor BB og f_UTE.

Utsnitt frå solstudier viser at det er sparsamt med sol på fellesarealet planlagt framføre bygg A. Det er høgda og forma på blokkbusetnaden som forringer og skyggelegg store deler av arealet og gjer det mindre attraktivt som felles møteplass for bebuarane. Det fører også til at ein lyt flytte seg rundt i dei ulike uteareal for optimale forhold, noko planforslaget må legge til rette for.



Utsnitt frå sol-skuggestudier, vedlegg 15

Om eventuelle private balkongar vert plassert på byggas austside, vil det vere uheldig i høve tilgang på sol.

Fram mot 2. gongs handsaming må det ligge føre ei heilheitleg vurdering på kvaliteten og bruken av privat og felles uteareal gjennom dagen (gangmønster). Vi etterlyser også solstudier som viser solforhold formiddag/tidleg ettermiddag 20. juni og ei oversikt over junimånad slik som vist for mars månad i vedlegg 15. Videre er det viktig å få avklart at det er gode solforhold for det private utearealet då størrelsen (10m²) er i nedre sjikt av det som kan akseptast, og at bebuarane må ha tilgang på gode fellesareal som kompensasjon for dette.

For felles uteopphaldsareal skal ikkje arealet vere smalare enn 10 meter, dette må kome fram i føresegnene.

Universell utforming

Planens intensjon er å legge til rette for seniorbustader der universell utforming er eit viktig prinsipp i utforming av både bustader og uteareal. I planomtalen er det også sagt at bustadane skal prosjekterast med livsløpsstandard, jf. Husbankens krav. Prosjektets høge utnyttingsgrad er begrunna med den interne interessa i Lindås pensjonistlag. Likevel er prinsippet om universell utforming kun lagt til grunn i tilkomsten til bueiningane, renovasjons- og uteareal jf. føresegn 2.1.1.

Vestland fylkeskommune skriv i sin uttale at med tanke på prosjektets intensjon og talet menneske som har

funksjonsutfordringar aukar med alderen, ventar dei at universell utforming vil ligge til grunn for å sikra optimale løysingar for tiltenkte brukarar. Kommunedirektøren stettar dette.

Etter vår vurdering er ikkje universell utforming tilstrekkeleg ivare tatt i planforslaget, og det kan framstå som utnyttingsgraden vert vekta tyngre enn kvaliteten på prosjektet. Det bør stillast krav til at ein viss prosent av bueiningane må vere universelt utforma og at trinnfire løysingar mellom uteareala skal etterstrebast.

Dette må det arbeidast vidare med fram mot 2. gongs handsaming av plan.

Felles leikeplass

Det er plassert felles leikeplass på begge sider av bekken nordaust i området , og vi vurderer at denne ligg godt til rette for å bli ein god møteplass for bebuarane Åtun og andre i Storbruhaugen. Solstudier viser at areala har gode solforhold både på dag- og kveldstid.

Arealkrava for leikeplass er oppfylt jf. kommunedelplan, men det er også eit krav om at den skal vere opparbeida med ballbane eller tilsvarande. Vi meiner føresegna for opparbeiding som ligg under rekkfølgekrav er for lite detaljert. Det må stilast rekkfølgekrav til opparbeiding av arealet med aktivitet/apparat som gagnar både born og eldre, lik det som har vore drøfta i undervegmøta med konsulent. Tidleg i prosessen vart tuftepark nemnd som eit eksempel og i planskildringa er benkar og grillplass nemnt.

Jf. føresegn § 3.1.1.12.c er alminneleg skjøtsel av vegetasjon langs bekken tillate. Vi ynskjer tilbakemelding frå aktuelle høyringsinstansar om dette er i strid med vannressursloven § 11.

Grønnstruktur

Innafor området for grøntstruktur sør i planområdet, er det ein eksisterande sti som fører vidare opp til kollen. Dette er ei høgde som vert mykje brukt av mellom anna barnehagen. Toppen av kollen er relativt flat og vegetasjonen består i hovudsak av berg og eldre furutre som har forgreina seg, slik at dei eignar seg til klatring og til å sitte på.

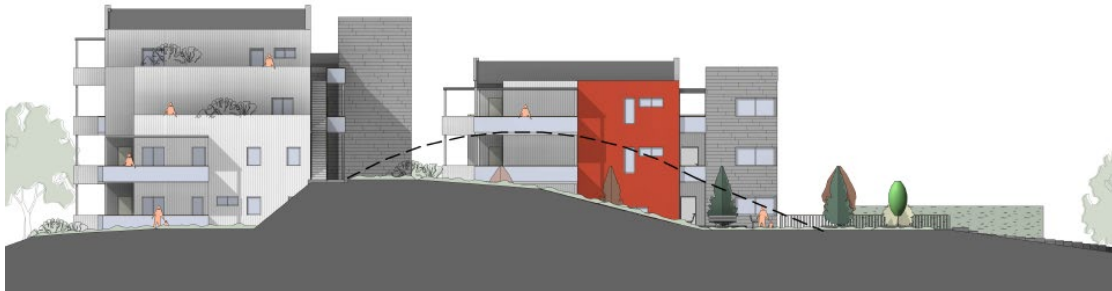


Bygg B sett frå toppen av kollen



Illustrasjon av byggets plassering

Stien til høgda og kollens toppunkt er sikra i planforslaget. Bygg B i framlegget vil ligge delvis inn i skråninga langs kollens vestre side, men bygget skal nedtrappast slik at det ikkje skuggar for sol og utsikt. Vi ser likevel i solstudiane at på kveldstid i sommarhalvåret vil bygg B kaste skugge over deler av kollen.



Fasade sett frå sør-aust, stipla line illustrerer kollen

Planforslaget viser ein gangforbindelse frå Storbruhaugen via fortau GG1 og vidare til friområde i nord. Dette sikrar at turvegen Lystløypa som er skildra moglegheitstudien for Lindås datert 2019 , vert ivarettatt.

Den trondhjemske postveg

Planområdet ligg utanfor omsynssona til Den Trondhjemske postvegen. Sona mellom omsyns- og byggesona er føreslege regulert til friområde, der vegetasjon og natur skal førast vidare slik at det vert ein vegetasjonsskjerm mellom postvegen og dei nye husværa. Planframlegget er utforma slik at kulturminnet ikkje vert direkte råka, men plassering til Bygg B kjem tettare på postvegen enn det som var planlagt for i kommunedelplan. Vi rår til at dette vert betre illustrert i forslaget.

Det skal før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn lagast illustrasjonar/fotomontasje som syner kva konsekvensar tiltaket får for det omkringliggjande kulturmiljøet. Vinkel på montasjen vil vere frå Fonnebostvegen i normalperspektiv, og terrenginngrep i kollen og nærføring til postvegen skal kome godt fram.

Vi ønskjer tilbakemeldingar frå høyringsinstansar på tiltakets verknad på postvegen.

Terrenginngrep

Snittillustrasjonar syner at bygg A vil ha god terrengtilpassing, medan bygg B vil krevje noko meir masseuttak og tilfylling. Veganlegg og uteoppfallsareal vil i stor grad følgje terrenget, og ikkje krevje særleg store inngrep. Det skal etterstrebast massebalanse i planområdet, med bruk av utteke masse som tilfylling. Ved søknad om

igangsettingsløyver er stilt krav om plan for massehandtering.

Veg

Tilkomst til planområdet er frå kommunal veg Storbruhaugen via kryss kommunal veg/fylkesveg 5470 Fonnebostvegen. Krysset, som er regulert i tilgrensande rp for Fonnebostvegen, er trafikkanalysen vedlegg 7 vurdert til å vere i tråd med vegnormalane når det gjeld kanalisering, og krysset har tilstrekkeleg kapasitet til å handtere framtidig trafikkmengd med særskild god margin.

Trafikktryggleiken er vurdert å vere godt ivaretatt med regulert kryssløysing, mellom anna gjennom eit samanhengande fortau frå planområdet til Lindås senter.

Parkering

Parkering er tenkt løyst som parkeringsgarasje på bakkeplan i mellom bustadbygga og delvis i bygg B. I tillegg er vert det lagt opp til parkeringsplassar utandørs i forkant av bygga.

Planforslaget legg opp til det skal vere min 1/maks 2 parkeringsplassar for bil pr. bueining. Det er vidare sett krav til at skal setjast av minimum 2 plasser for sykkelparkering for kvar bueining. Dette er i samsvar med føresegnene til kommuneplan.

Støy

I kommunedelplan for Lindås er det for område B 1 sett krav til støyanalyse. I forslaget til detaljplan ligg bustadane utanfor gul og raud støysoner, og krav til støyutgreiing fell vekk.

Renovasjon

Det vert planlagt for nedgraven renovasjonsløyving. Tilkomsten frå bueiningane til nedkastløyvinga skal vere universelt utforma og kan ifølgje illustrasjonsplan nåes frå eit felles uteopphaldsareal planlagt i framkant av bygg A. Det er satt av areal til snuhammar som tilfredsstiller krava for renovasjonsbil med kran.

Kommunedirektøren legg til grunn at løyvinga er trafiksikker i høve intern trafikk og mjuke trafikantar.

Naturmangfald

Planforslaget er vurdert opp mot Naturmangfoldloven §§ 8-12 i eigen rapport utarbeida av Miljøfaglig Utredning AS, sjå vedlegg 4.

Rapporten utelukkar konflikt med vipe i planområdet som skildra i kommuneplan, og konkluderer vidare med at største negative konsekvens er at eit grøntareal vurdert til å ha ubetydeleg verdi vert bygd ned.

Som avbøtande tiltak vert buffersone mot elv, handtering av framande artar og bevaring av vegetasjon nemnt. Dette er i hovudsak tatt i vare i føresegnene forutan buffersone mot elv. Bekken/elva er omtala under eige under kapittel om leikeplass.

Risiko- og sårbarhet

I ROS-analysen vises det til tre tema kor risikoreduserande tiltak skal vurderast. Desse er:

	K1	K2	K3	K4	K5
S5					
S4	-Nedbør -Overvann -Flaum i vassdrag -Kulturminne -Trafikksikkerheit -Anleggstrafikk	-Mjuke trafikantar (anleggsfase) -Ureining frå anleggsmaskiner -Støy i anleggsfasen	-Steinsprut v/ sprenging i anleggsfase		
S3		-Støv frå boring og sprenging			
S2		Avrenning til vassdrag	Skogbrann / grasbrann		
S1					

Forslag til oppfølging er å setje rekkefølgekrav om plan for anleggsfasen som vil handtere gitte risikomoment. Dette er følgt opp i føresegnene.

VA-rammeplan

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet, som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering av området. Denne er godkjent, med atterhald om at det kan bli krav om etablering av brannhydrant i tilknytning til bustadkomplekset.

Barn og unges interesser

I kdp for Lindås vert det vist til statlege planretningslinjer og krav om det skal finnast erstatningsareal for nedbygging av areal som nyttast av barn og unge.

Det vert i planforslaget vist til medverknadsmøte med Solhaugen barnehage, vedlegg 10. I møte vart det avklart kvar stien til toppen av kollen ligg i terrenget samt plassering til gapahuken som dei minste borna ofte nyttar. Planforslaget kjem ikkje i direkte konflikt med desse målpunkta. Vidare hadde barnehagen fleire tiltak som dei ønskte at utbyggjar skulle ta med vidare i planarbeidet, m.a. ein park med tilbod til både unge og eldre. Dette er omtala i eige punkt om felles leikeplass.

Folkehelse

Som nemnt sikrar planforslaget at eksisterande og planlagde turstiar innafor området vert oppretthalde og ivaretatt. Sykkelparkering er ivareteke i planforslaget, og det er lagt til rette for nærleikplass med tilbod til born og vaksne.

Barnehagedekning og skulekapasitet

Eit planforslag kan ikkje styre kven som flyttar inn og det må føyast til i føresegnene rekkefølgekrav om dokumentasjon på tilfredsstillande kapasitet på skule og barnehage før rammeløyve.

Planframstilling

Det må påreknast endringar i plandokumenta før innsending til 2. gongs handsaming av planforslaget:

- Basiskart må oppdaterast
- Eigarform må takast vekk frå bekkeformålet
- Oppdaterte solstudier
- Justere føresegn om breidde på uteopphaldsareal og barnehagedekning/skulekapasitet

Konklusjon

Planmaterialet har nokre manglar. Vi har likevel valt å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn fordi det er viktig å få rask planavklaring. Det vert lagt til grunn at planforslaget gir tilstrekkeleg grunnlag for naboar og høyringsinstansar til å uttale seg til planforslaget.

Vi sluttar oss i utgangspunktet til hovudformålet og hovudgrepet i planforslaget. Vi har likevel nokon merknadar. Dette gjeld følgjande forhold:

- Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn skal det ligge føre illustrasjonar/fotomontasje som syner tiltakets verknad på Den Trondhjemske postveg.

Før 2. gongs handsaming av planforslaget ber vi om at det vert sett nærare på følgjande forhold:

- Det vert tilrådd å gjere grep for bryte opp fasaden på bygga.
- Det må gjerast ei vurdering av solforhold og kvalitet på felles og privat uteopphaldsareal.
- Føresegna som gjeld rekkefølgekrav for opparbeiding av leikeareal må detaljerast.
- Det bør stillast krav til at ein viss prosentdel av bueningane må vere universelt utforma og at trinnfrie løysingar mellom uteareala skal etterstrebast».

Vedlegg i saken:

29.11.2022	1_Planskildring datert 26.10.2022	1841053
23.11.2022	2_Føresegner datert 25.10.2022	1841054
29.11.2022	3_Plankart datert 26.10.2022	1841055
29.11.2022	4_ROS-analyse	1841056
29.11.2022	5_Merknadsskjema	1841057
29.11.2022	6_Merknader	1841058
29.11.2022	7_Trafikkanalyse	1841059
29.11.2022	8_Naturmangfoldrapport	1841060
29.11.2022	9_VA-rammeplan	1841061
29.11.2022	10_Medvirkning barnehage	1841062
29.11.2022	11_Illustrasjonsplan	1841063
29.11.2022	12_Illustrasjoner	1841064
29.11.2022	13_Oppriss og fasader	1841065
29.11.2022	14_Terreng- og bygningssnitt	1841066
29.11.2022	15_Sol- og skyggeillustrasjoner	1841067
29.11.2022	16_Uteoppholdsarealer	1841068
29.11.2022	17_Grad av utnytting	1841069
29.11.2022	18_Vegtegninger	1841070
29.11.2022	19_Utregning gesims- og mønehøgde	1841071
29.11.2022	20_Brannkonsept	1841072
23.11.2022	21_Avklaring av planinitiativ	1841073

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-188/345, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 25.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
154/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Søknad om dispensasjon frå rekkjefølgjekrav for bruksendring til restaurant - gbnr 188/345
Gjervik ytre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4 (2) og rekkjefølgjekrav i områdeplan for Knarvik senter føresegn 2.1.1 for fasadeendring og bruksendring frå kontor til restaurant på eigedommen gbnr 188/345.

Søknad om løyve til bruksendring og fasadeendring etter plan- og bygningslova jf. § 20-1 blir handsama administrativt i eige vedtak.

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 dispensasjonsløyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

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

Saksopplysningar

Eigedom: 188/345

Adresse: Kvernhusmyrane 5, 5914 Isdalstø

Tiltakshavar/eigar: Lyngtun Eigedom AS

Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om fasadeendring og bruksendring frå kontor til restaurant på gbnr 188/345.

Søknaden inneberer ombygging av lokala i form av rivning av vegger/dørar, etablering av nye skiljeveggar, ny rominndeling og bruk, etablering av ny botnleidning og vasstilførsler.

Bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 250 m².

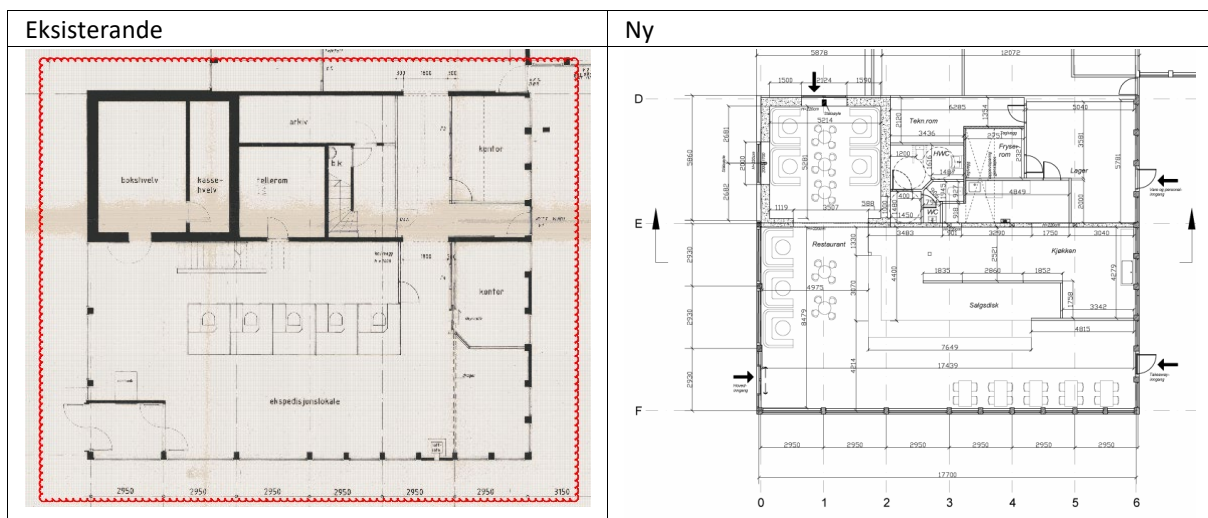
Bruksendringa krev dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4(2) og rekkjefølgjekrav i føresegn 2.1.1 i områdeplanen for Knarvik sentrum.

I denne saka er det berre søknaden om dispensasjon som vert handsama.

Det vert elles vist til mottekne søknad datert 06.10.2022 og supplert 15.11.2022.

Administrasjonen ikkje vore på synfaring i samband med handsaminga av søknaden.

Situasjonsplan og teikningar



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplan for Knarvik senter (1263-201002) er definert BS2 Sentrumsfremål.

Det gjeld og krav om detaljplan for området, men tiltaket vurderast å vere omfatta av unntaket i pkt. 1.6.2 som gjeld tiltak på eksisterande bygningar som ikkje hindrar seinare gjennomføring av områdeplanen.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå avstandskrav og rekkjefølgjekrav.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Dispensasjonssøknad begrunnes som følger:

Det søkes i dette tilfellet om dispensasjon fra rekkefølge 2.1.1 i Områdeplan for Knarvik senter

Rekkefølgen beskriver hvilken infrastruktur som skal være opparbeidet før det kan gies igangsettingsløyve for tiltak etter PBL §20-1.

I aktuell søknad om bruksendring er det ikke planlagt store inngrep eller ei nye bygg og eller anlegg. Tiltaket er en bruksendring fra banklokaler til restaurant drift. Det vil være svært urasjonelt for senterets drift om det skal pålegges store rekkefølger som følger av endret tilbud i de forskjellige lokaler.

Vi kan ikke se at det er negative side med å gi dispensasjon i dette tilfelle. Det vil tvert imot være positive sider samfunnsmessig og kunne innrede lokalet slik at nye leietakere kan etablere seg. Dette vil føre til nye arbeidsplasser og samlingspunkt for publikum.

2. vedlagt følger revidert situasjonsplan med påsatte avstander.

I AMFI Knarvik ligger mange bygninger helt i grenser og det er ikke mulig og oppnå 4 meter avstand. Aktuelt tiltak er ikke og anses som et nytt tiltak, bygning eller større inngrep. Om kommunen likevel tolker dette slik at det kreves dispensasjon fra PBL § 29-4 vil vi med dette søke dispensasjon fra gjeldende bestemmelse.

Begrunnelse: I AMFI Knarvik ligger flere av bygningene i nabogrensen. Det er flere plasser ikke mulig og oppnå 4 meter avstand mellom bygninger. Det søkes her om bruksendring av tidligere banklokaler og tiltaket vil brann vurderes

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla.

Kommunen vurderer at arbeidet i liten grad røyrar interessene til naboar og gjenbuarar og at varsel etter pbl. § 21-3(1) kan unnlatast.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Krav om rekkefølge

Det følgjer av første del av føresegn 2.1.1 at «*Alle areal regulert til følgjande føremål er del av offentleg infrastruktur og må vere sikra opparbeida eller opparbeida før det kan gjevast løyve til igangsetjing av tiltak etter pbl § 20 – 1, 1. ledd, a, b og d*».

Bruksendring er eit tiltak som er omfatta av krav om rekkefølge.

I denne saka er det søkt om dispensasjon frå krav om rekkefølge for bruksendring av ein del av eit bygg for endring frå kontor til restaurant for å få vidare aktivitet i lokala. Det er i søknaden vist til at det er ikkje er planlagt store inngrep eller bygg/anlegg for den bruksendringa som skal skje.

Omsyn bak rekkefølgekrava er å sørge ein hensiktsmessig gjennomføring av planen, slik at området ikkje blir utbygd før dei naudsynt infrastruktur og kvalitetar for området er opparbeida eller sikra opparbeida ved at det er inngått utbyggingsavtale. Bruksendringar er og omfatta av rekkefølgekrava for å sikre at det ikkje berre er ved nybygg kravet slår inn, men og endringar innanfor eksisterande bygningsmasse vil ha bruk og nytte av den infrastrukturen som områdeplanen krev.

I vurderinga av om omsynet bak rekkefølgekrava vert sett til side ved å gje dispensasjon, så er det som prinsipp uheldig at det vert gjeve dispensasjon frå kravet. Rekkefølgekrava er viktig for utviklinga av Knarvik då dette sikrar nødvendig infrastruktur og gode kvalitetar som er nødvendig for utviklinga av Knarvik sentrum.

I denne konkrete saka er det ein liten del av eit eksisterande bygg som vert bruksendra. Området som i dag er Knarvik senter har krav om at det vert utarbeida ein detaljplan for senterområde som ligg på nordsida av E39. Den framtidige utviklinga vil måtte skje gjennom felles planlegging der ein ser området i ein større heilskap med tanke på framtidig utbygging og utvikling av senterområdet. Det er per no ikkje starta opp eller kjende konkrete planar om utarbeiding av ein slik detaljplan. Knarvik senter vil dermed bestå i dagens bygningsmasser ei stund framover.

Etter ei konkret vurdering av det omsøkte tiltaket er det kommunedirektøren si vurdering at omsyna bak rekkefølgjekrava ikkje vert sett vesentleg til side i denne saka, då rekkefølgjekrava vil gjelde for eigedommen ved nye søknadspliktige tiltak og at tidspunktet for når rekkefølgjekrava slår inn i realiteten berre vert skyvd på fram i tid.

I vurdering av fordelar og ulemper vil ikkje bruksendringa føre til noko vesentleg endring for eigedommen, då endringane er i ein liten del av bygget og gjeld i hovudsak innvendige ombyggingar med nokre fasadeendringar. Det vert mellom anna stilt mindre krav til parkeringsplassar til restaurant (4 stk. pr 1.000m²) samanlikna med kontor (12 stk.) jf. RP pkt. 3.1.9. Føremålet som bruksendringa er til, er i tråd med sentrumsføremålet i områdeplanen.

Det vil vere ein fordel at ein sikrar vidare drift i eksisterande lokale, fram til ei seinare større utvikling som områdeplanen legg opp til. Det vil vere ei ulempe om ei mindre bruksendring som saka her gjeld, skal hindre at lokal vert nytta. Ein risikerer at senterlokalane står tomme så snart etterspurnaden i området endrar seg, noko som er ei ulempe for den funksjonen som Knarvik senter har i regionen vår.

Det vil vere positivt at lokala i eksisterande bygg er i bruk, og det vil vere eit positivt bidrag til Knarvik senter som regionsenter.

På bakgrunn av dette er det kommunedirektøren si vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt og at dispensasjon kan gis.

Avstandskrav

Føremålet bak avstandsregelen i pbl § 29-4 er først og fremst meint å ivareta branntekniske omsyn, men er og meint å sikre lys, rom og omsynet til innsyn/utsikt på naboeigedommar.

Nabogrensa fylgjer bygget sin fasade, slik at tiltaket hamner 0 meter frå denne. Anna plassering er naturlegvis ikkje mogleg, samstundes gjer tiltaket ikkje større inngrep i omsyna til rom og utsikt på naboeigedommane da det ikkje vert gjort endringar i eksisterande struktur på bygget.

Søkjær erklærer at tiltaket utførast i samsvar med gjeldande regelverk og kommunen legg difor til grunn at dei branntekniske omsyna blir ivareteke.

Det vert ingen vesentlege endringar for naboar, då bruken er frå banklokalet til restaurant. Vi kan heller ikkje sjå at fasadeendringane, der 2 vindauge blir erstatta med dører vil ha noko vesentleg endring i negativ retning

for nabo.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå rekkjefølgjekravet og avstandskravet er oppfylt.

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggtেকnisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. 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 har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

07.10.2022	Situasjonsplan	1815004
07.10.2022	Tegning - fasade øst eksisterende	1815005
07.10.2022	Tegning - plan eksisterende	1815006
07.10.2022	Tegning - fasade øst ny	1815007
07.10.2022	Tegning Knarvik senter - Ny restaurant Plan	1815008
07.10.2022	Tegning Knarvik senter Ny restaurant Snitt	1815009
16.11.2022	Følgeskriv	1836349
16.11.2022	Situasjonsplan 1_500 rev01	1836350
16.11.2022	Knarvik senter Ny restaurant Plan REV 2022-09-20	1836351

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-99/4, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 23.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
155/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Klage på avslag på søknad om igangsetjingsløyve for delar av tiltaket - gbnr 99/4 Våge
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Tiltakshavar sin klage på avslått søknad om igangsetjingsløyve, datert 28.10.2022 i sak 21/3088, vert ikkje teke til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 21/3088

Tiltak: Nytt våningshus

Søknadstype: Søknad om gangsettingsløyve for deler av tiltak

Eigedom: 99/4 - Våge

Tiltakshavar/eigar: Judith Eikevik

Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak, om avslag på søknad om igangsettingsløyve for montering av minireinseanlegg og graving av røyr i bakken.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Søknad om igangsetjingsløyve for delar av tiltaket: montering av minireinseanlegg med graving av røyr i

bakken vert avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1, 21-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Søknaden om igangsettingsløyve har ikkje vore handsama av APM tidlegare. APM har derimot handsama rammeløyvet, klage på rammeløyve og vore på synfaring på eigedommen.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett. Vedtaket er sendt ut den 28.10.2022. Klagen er mottatt 01.11.2022 og er mottatt innan fristen.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

1. Vilkåret i rammeløyve er ikkje fornuftig i forhold til framdrift for prosjektet.
2. Igangsetting er viktig for å hindre overvatn i frå naboeigedom.

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

VURDERING

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

Rammeløyve er gjeve på vilkår i politisk sak 147/21 APM 13.10.21 i sak 21/3088. Vilkår i rammeløyve ble endra i klagesakshandsaming i politisk sak APM 183/21 den 08.12.21 slik at arealet vert tilbakeført til markslage (AR-5). Nytt vilkår i rammeløyve lyder:

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

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stiftast før det vert gjeve igangsetjingsløyve.

Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket lyder:

Det stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging av sjølv bustaden og garasje / kårhus vert tilbakeført til slik markslaget (AR-5, innmarksbeite) var før det vart planert ut.

Administrasjonen kan ikkje sjå at vilkår i dispensasjonsvedtaket er på plass og kan ikkje sjå at kommune har mottatt dokumentasjon for ferdigstilt tilbakeføring av arealet til markslage (AR-5).

Det er i klageomgangen ikkje sendt inn noko dokumentasjon på at vilkåret er oppfylt. Ettersom vilkåret for igangsetting ikkje er oppfylt, kan kommunen heller ikkje gi igangsettingsløyve.

Vurderinga om at overvatn ikkje skal ledest inn til tiltakshavars eigedom, har etter vår meining ikkje betydning for vurderinga om at vilkåret i rammeløyvet er oppfylt. Vi klarer heller ikkje å sjå at terrengforholda rundt nabogrensa i nord har noko å gjera med etablering av minireinseanlegg ein annan stad på eigedomen.

Vurdering om klagen skulle vore avvist

I ein byggesak kan ein ikkje klaga på noko som er avgjort i tidligare vedtak i saka, jf. plan- og bygningslova § 1-9, andre ledd. Det kan derfor ikkje leggjast vekt på at tiltakshavar no er ueinig i vilkåret. Sjølv vilkåret i rammeløyvet ble stadfesta av Statsforvaltaren den 01.04.2022. Ein kan derfor no ved søknad om igangsettingsløyve ikkje klaga på noko som vart vedtatt i rammeløyvet, da klagefristen på rammeløyvet er utgått.

Kommunedirektøren har vært i tvil om vi skulle avvise klagen, men har komme til at vi ønsker saka realitetsbehandla for å komme vidare i saka. Dette opnar plan- og bygningslova § 1-9 for.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka 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:

02.11.2022	Klage på avslag av igangsetjingsløyve - grunnarbeid - gbnr 99/4 Våge	1827638
31.10.2022	Avslag på søknad om igangsetjingsløyve for delar av tiltaket: minireinseanlegg med røyr i grunn - gbnr 99/4 Våge (Vågseidet)	1824686
15.08.2022	Søknad om igangsetjingsløyve - gbnr 99/4 Våge - minireinseanlegg graving av rør i grunn	1785414
15.08.2022	Søknad om igangsetjingsløyve	1785415
15.08.2022	Vedlegg G1	1785416
15.08.2022	Vedlegg G2	1785417
01.04.2022	Alver kommune - gbnr 99/4 Våge - Klage på vedtak om dispensasjon og rammeløyve	1717947
09.12.2021	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	1644396

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-99/4, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 28.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
156/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

**Klage på delar av vedtak om løyve til terrenginngrep veg, mur og planering - gbnr 99/4
Våge
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen i frå nabo i sak 21/10678, datert 01.07.2022, vert ikkje teke til følge.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 21/10678

Tiltak: Terrenginngrep, mur og planering

Søknadstype: Søknad om tiltak

Eigedom: 99/4 - Våge

Tiltakshavar/eigar: Judith Eikevik

Klagar: Nabo Elin og Hebry Fanebust

Saka gjeld klage på delegert vedtak om løyve til terrenginngrep, mur og planering.

Vedtaket av 17.06.2022 har følgjande ordlyd:

«Det vert gjeve løyve for terrenginngrep, etablering av mur og planering på gbnr 99/4

på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert revidert 30.05.22 mottatt 08.06.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Topp på ferdig dekke dei siste to meter frå nabogrense i nordaust skal ha lik kote høgde som nabogrense og skrå nedover fram til godkjent landbruksveg.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Vilkår i vedtak om bakkeplanering i sak 21/10445 av 6.04.22 skal stettast.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg via privat veg. Avkjørsle er opparbeidd og tiltaket krev ikkje utvida bruk av avkjørsle ifølgje vegmynde.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande

ligge føre:

1. Dokumentasjon på ferdigstilt bakkeplanering godkjent i sak 21/10445 av 06.04.22.
2. Sosi-data for plassering av tiltaket.

Løyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, 20-2.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. APM ble orientert om status på eigedom i møte 09.11.2022.

Handsaming av landbruksavdelinga

Landbruksavdelinga ga løyve til nydyrkning og bakkeplanering den 06.04.2022. Løyvet ble ikkje påklaga. I dette løyvet drøftar dei fleire av klagemomenta som no skal behandlast i løyvet etter plan- og bygningslova.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka. Vedtaket er sendt ut den 21.06.2022. Klagen er mottatt den 01.07.2022

og er mottatt innan fristen.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

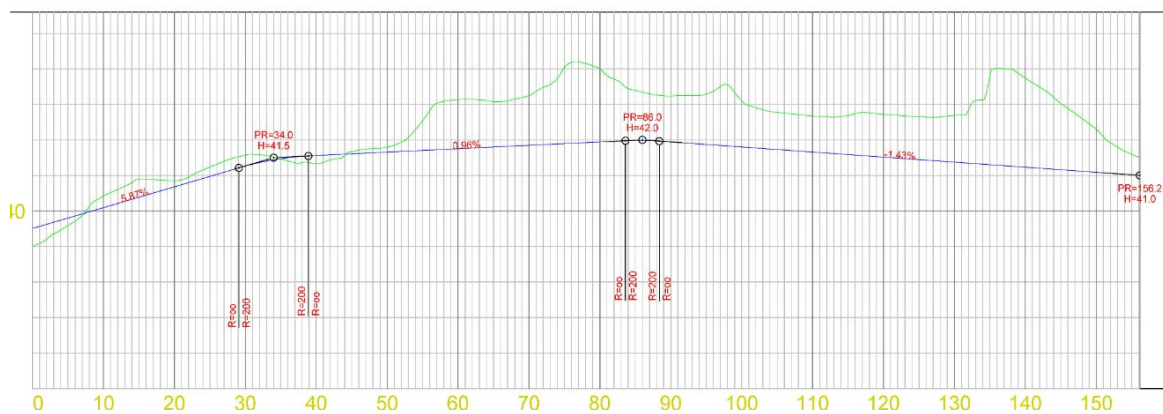
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås er definert som LNF-føremål.

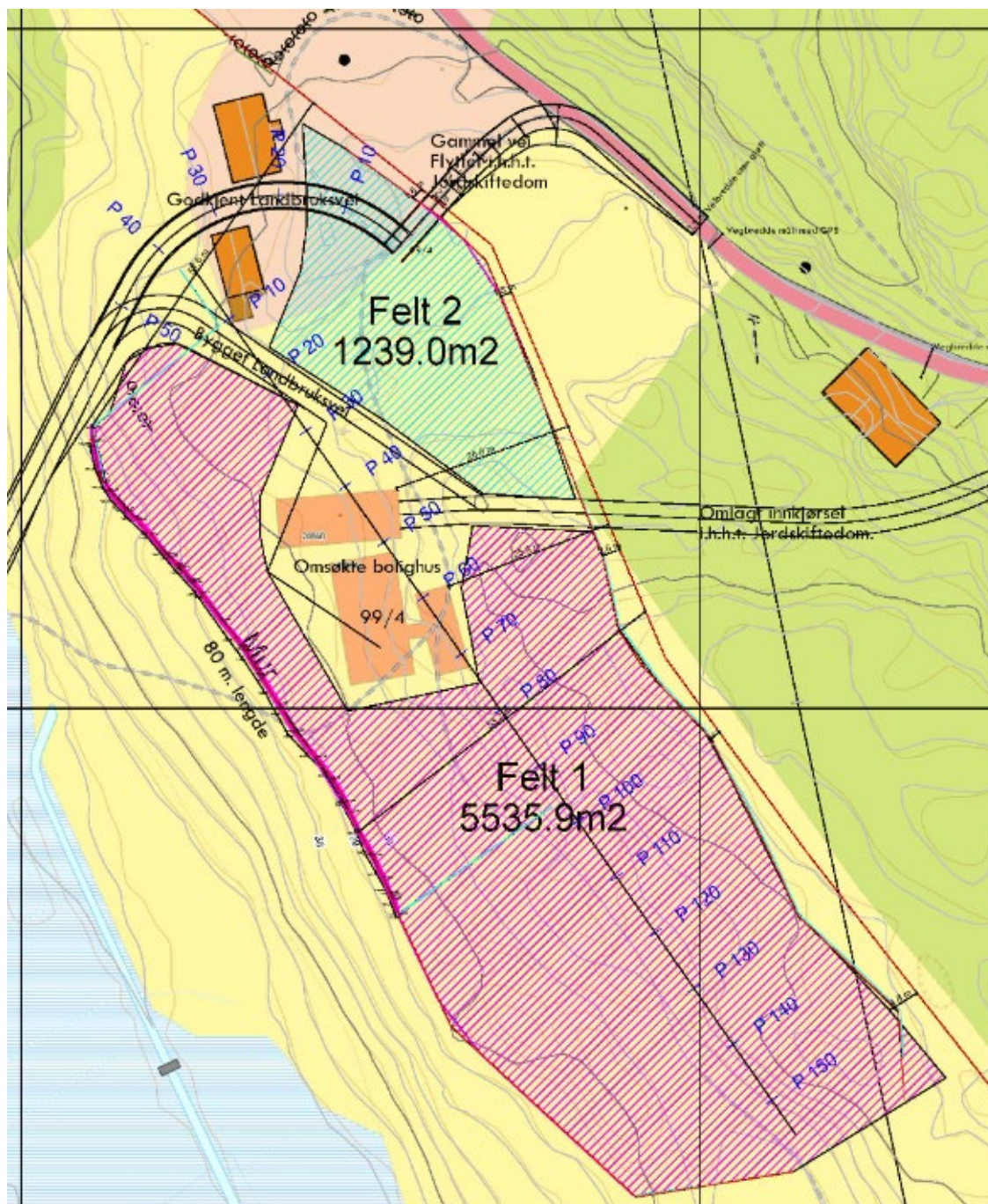
Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

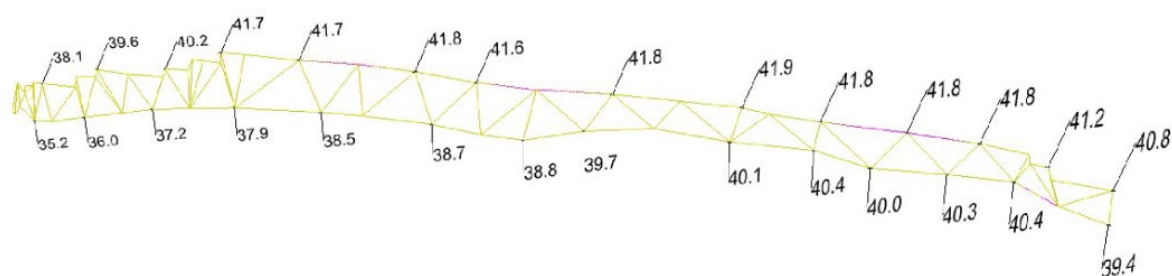
Kart/foto



Lengdeprofil av tiltaket



Situasjonsplan for tiltaket.



Teikning av muren.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak ei gjenntaking av merknadane som kom fram i byggesaka, og er grunngjeve med følgjande:

1. Landbruksfaglege forhold er ikkje ivaretatt.
2. Kulturlandskapsmessige forhold er ikkje ivaretatt.
3. Presedens. Ville ha opna for tilsvarende praksis.
4. Tiltakshavar har vist at lovar konsekvent vert brotne: Jordlov, Konsesjonslov, Plan- og bygningslov, Kulturminnelov, Nabolov og fleire.
5. Kommunen har ikkje klart å kontrollere denne tiltakshavaren før, vil heller ikkje klare det no. Vil vere heilt uråd å kontrollere om vilkåra vert oppfylt.
6. Tiltakshavar har aktivt neglisjert og arbeidd imot APM sitt vedtak 13.10.21 om tilbakeføring, istaden bygd vidare utdet som skulle tilbakeførast.
7. Ansvarleg utførande Alf Eikevik har alt brote vilkår: har signert på at arbeidet med mur (som alt er bygd 4-5 m høg i 100 m lengde) ikkje skal startefør det foreligg kvalitetssikra produksjonsunderlag for det som skal gjerast.
8. Den 22 tonns beltegravemaskinasom har vore brukt, og skal brukast til å utføre omsøkt arbeid, er ikkje godkjent av Maskinregisteret, dvs. ulovleg å bruke av firma Eikevik Svømmebassengservice. Maskina manglar «samsvarserklæring» og «sakkyndigkontroll».
9. Med stor sannsynlegheit skattemessig ulovleg drift, gjeld både det allereie utførteanleggsarbeidet, og arbeid som er omfatta av denne søknaden.
10. Uansvarleg drift og manglande sikring.

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

Ansvarleg søker har kommentert klagemomenta

Ansvarleg søker har den 08.08.2022 kommentert klagemomenta, og meiner det ikkje er hald i dei.

Vi visar til kommentarane i si heilhet.

VURDERING

Moment som ikkje er relevante i klageomgangen

Kommunedirektøren meiner at klagemoment 8 og 9, skatteforhald og maskinregisteret, ikkje er moment som skal vurderast i ei byggesak. Dette må handsamast etter anna lovverk, og er ikkje relevant i denne klagevurderinga.

Klagemoment 4, 5, 6, 7 og 10 omhandler dei pågåande arbeida som har og fremdeles pågår på eigedommen. Dette er moment som kommunen må handtera i si ulovlegheitsoppfølging. Kommunen er plikta til å handsama søknaden om terrenginngrep som om arbeide ikkje er utført, og legg dokumentasjonen det søkast om til grunn for vurderinga.

Klagar meiner at det er fleire feil i søkanden, basert på at det som er bygget i terrenget ikkje stemmer med søknaden. Kva som faktisk er byggd er derimot ikkje relevant i ei vurdering av byggesøknad, da det er sluttresultatet i søknaden som skal handsamast. Vi ser ikkje disse momenta som relevante i klagevurderinga. Momenta vil måtte følgast opp av ein ulovlegheitsoppfølging.

Moment som er vurdert relevante i klageomgangen

Når det gjeld punkt 1, 2 og 3 viser vi til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av både byggesøknaden og i saka til landbruksavdelinga, og legg desse til grunn også i klageomgangen. Vi kan ikkje sjå det har komme nye moment i klagen, som ikkje tidligare er belyst i nabomerknader.

Landbruksavdelinga har gjort ein vurdering av både dei landbruksfaglege og kulturlandskapsmessige forhold, og kommet til at tiltaket kan godkjennast etter deira lovverk. De skriv blant anna:

«Nytte av tiltaket

Ei forbetring av desse areala vil vera positivt både for å auka avlingsmengda, lettare driftsforhold og gje betre tilhøve for både beiting og drift.

Plan for arbeidet er utarbeidd av Fanagro og er i tråd med det som kommunen vanlegvis etterspør i slike saker.

Kulturlandskap

Det er ingen kjente kulturminne på det omsøkte området, og det er i høyringssvar frå Vestland fylkeskommune ikkje komen merknader.

Under arbeidet må ein vera merksam på funn/konstruksjonar som kan knytte seg til kulturminne/fornminne og rapportera dette til kommunen eller Vestland fylkeskommune ved kulturavdelinga, jf. Lov om kulturminne § 8, 2 ledd.

Garden Våge har ei lang historie og eit fint kulturlandskap. Arealet som det no er søkt om å få

planera/dyrka er ein del av eit større innmarksbeite på om lag 24 daa som ligg langs ein åsrygg i lengderetning nord/sør. Det gamle tunet er søkt rive og det er planlagt nytt våningshus og driftsbygning om lag 30 meter lenger sør. Det er gitt løyve til landbruksveg som vil gje ny tilkomstveg til garden, denne er delvis ferdigbygd.

Jordbruksarealet ser ut til å ha vore ute av drift over tid, og busker og tre har grodd innover jordbruksarealet.

Tiltaket vil medføre noko endring av kulturlandskapet, og det er difor viktig at det vert gjort avbøtande tiltak som gjer att det kan verta eit fint jordbruksareal som høver inn i landskapet. Bortsett frå sjøve terengendinga er både bø og beite naturlege delar av jordbrukslandskapet på våre kantar. Det er brukt naturstein til muring og landbruksvegen som er bygd ligg fint i terrenget. Når det vert fylt på jord vil den store steinfyllinga ikkje lenger visa, og arealet vil verta grasvakse slik det var før.

Konklusjon

Det ferdige jordbruksarealet vil I kunna gje auka avling på og betre driftsforhold. Det er ikkje registrert at natur-eller kulturverdiar vert råka av tiltaket. Kommunen har høve til å setja vilkår for å sikra at gjennomføring og ferdigstilling av arbeidet vert gjennomført i tråd med vedlagt plan og gjeldande lovverk. Eigar Judith Eikevik og FanAgro står ansvarleg for arbeidet. Felt 2 skal opparbeidast som innmarksbeite, men Felt 1 kan opparbeidast til fulldyrka jord. Stadeigne massar skal nyttast, men det kan i tillegg takast imot inntil 4 000 m³ reine jordmassar og det må etablerast mottakskontroll. Etter ei samla vurdering vert det gjeve løyve til tiltaket»

Byggesaksavdelinga så, i behandlinga av søknaden etter plan- og bygningsloven, ikkje noko grunn til å sette landbruksavdelinga si vurdering til sides. Det gjer vi heller ikkje no i klageomgangen.

Vi visar til løyve i frå både landbruksavdelinga og byggesaksavdelinga i si heilhet, og legg disse til grunn for vurderinga i klageomgangen.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka 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:

22.08.2022	Kommentar til Fanagro AS sitt svar på klage - gbnr 99/4 Våge	1788332
22.08.2022	Kommentar til Fanagro sitt svar på klage av 1.7.2022 - gbnr 99/4 Våge	1788331
08.08.2022	Svar på klage vedr. gbnr 99/4 Våge	1782833
08.08.2022	epost - Svar på klage	1782834
04.07.2022	Klage på vesentlig del av vedtak - løyve til oppføring av terrenginngrep, mur og planering - gbnr 99/4 Våge	1771733
04.07.2022	E-post	1771732
18.07.2022	Vedlegg 1	1777129
18.07.2022	Vedlegg 2	1777130
18.07.2022	Vedlegg 3	1777131
18.07.2022	Vedlegg 4	1777132
22.06.2022	Løyve til oppføring av terrenginngrep, mur og planering - gbnr 99/4 Våge (Vågseidet)	1755897
06.05.2022	Plan for anlegg og drift av jordbruksareal_	1735221
08.06.2022	Revidert Plankart 30.5.	1751436
06.05.2022	Nye opplysninger, reviderte kart og teigninger - gbnr 99/4 Våge	1735220
06.05.2022	Bakkeplanering - kart	1735216
06.05.2022	Søknad om godkjenning av plan for nydyrking	1735214
06.05.2022	Lengdeprofil felt 1 og 2	1735217

06.05.2022	Tverrprofil felt 1 og 2	1735218
06.05.2022	Mur	1735219
08.06.2022	Svar på merknader vedr. gbnr. 99/4 Våge - Eikevik bakkeplanering	1751435
08.06.2022	Svar på merknader fra Fanebust	1751445
01.06.2022	Ny merknad i saka - nye søknadsopplysningar - gbnr 99/4 Våge	1746789
30.05.2022	Gnr 99 bnr 4^J Våge - Søknadsopplysningar stemmer ikkje med verkelegheita(718223)	1746790
30.05.2022	Gbnr 994 Våge - nye søknadsopplysningar stemmer ikkje med realitetane(718222)	1746791
16.05.2022	Gnr 99 bnr 4^J Våge - Søknadsopplysningar stemmer ikkje med verkelegheita	1739797
16.05.2022	Gbnr 99/4 Våge - nye søknadsopplysningar stemmer ikkje med realitetane	1739796
06.05.2022	epost	1735215
22.12.2021	Søknad om tillatelse i ett trinn terrenginngrep veg, bygging av mur og planering - gbnr 99/4 Våge (vågseidet)	1663734
22.12.2021	4 Nabovarsel	1663737
22.12.2021	3 Kvittering-for-nabovarsel	1663736
22.12.2021	6 Nabomerknader -dronebilete 9.08.21 med markering til adm. i Alver vedlegg nabovarsel Fanebust	1663739
22.12.2021	5 Vedlegg nabovarsel Fanebust	1663738
22.12.2021	10 Situasjonsplan - Bakkeplanering	1663743
22.12.2021	7 Svar på Nabovarsel søknad om nydyrking gnr 99 bnr 4 fra Fanebust	1663740
22.12.2021	8 Nabomerknader -dronebilete 9.08.21 med markering til adm. i Alver vedlegg nabovarsel Fanebust	1663741
22.12.2021	9 Nabomerknader - Vedlegg nabovarsel Fanebust	1663742
22.12.2021	14 Erklæring om ansvarsrett Fanagro AS	1663747
22.12.2021	11 Tegning ny plan -Tverrprofil felt 1	1663744
22.12.2021	12 Tegning ny plan -Lengdeprofil felt 1	1663745
22.12.2021	13 Følgerev -Plan for anlegg og drift av jordbruksareal	1663746
22.12.2021	17 Avklaring Høyspent - Kulturminne	1663750
22.12.2021	15 Uttalelse Kulturminnemyndighet - Vedlegg I4 - I5 Kulturminneuttale	1663748
22.12.2021	16 Uttalelse Kulturminnemyndighet - Kulturminne	1663749
22.12.2021	19 Følgerev angående ansvarsrett for utførende grunnarbeider	1663752
22.12.2021	18 Til orientering	1663751
22.12.2021	22 Gjennomføringsplan	1663755
22.12.2021	23 Vedleggsopplysninger	1663756
10.06.2022	Løyve til nydyrking/bakkeplanering - gbnr 99/4 Våge	1720194

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-99/4
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 23.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
157/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Klage på innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 99/4 Våge
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå nabo, Elin og Henry Fanebust, på vedtak om innvilga konsesjon for overtaking av eigedom – gbnr 99/4 Våge, sak 20/15618 med saknr. 760/22, datert 06.07.2022, vert avvist grunna manglande klageinteresse.

Vedtaket om avvisning er eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Grunngevinga er at avgjerda om å avvise klagen avgjer rettar og pliktar til klagar.

Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §§33 og 28, jf. konsesjonslova §§2, 9 og 11.

Saksopplysningar

Administrativt saknr.: 760/22

Tiltak: Konsesjon for overtaking av landbrukseigedom, Landbruk

Søknadstype: Søknad om konsesjon etter konsesjonslova

Eigedom: gbnr 99/4 - landbrukseigedom

Adresse: Lindåsvegen 2086 A og B, 5955 Lindås

Konsesjonshavar/eigar: Judith Eikevik, heimelshavar sidan 24.01.2017

Klagar: Nabo - Elin og Henry Fanebust – gbnr 99/1 – landbrukseigedom

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/15618 om innvilga konsesjon for overtaking av eigedom – gbnr 99/4 Våge, sak 20/15618 med saknr. 760/22, datert 06.07.2022.

Vedtaket av 06.07.2022 har følgjande ordlyd:

«Alver kommune gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Judith Eikevik for overtaking av GBNR 99/4 Våge i Alver. Den avtala kjøpesummen er på kr. 1 700 000.

Det er eit vilkår for konsesjon at Judith Eikevik må flytta til eigedomen innan 1 1/2 år frå vedtaksdato, og bu der samanhengande i fem år rekna frå registreringstidspunkt i folkeregisteret.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga under.

Vedtaket vert sendt over til avdeling for kart og oppmåling for føring i matrikkelen.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Sak 21/10678, 21/3088 og 20/15618 vert skrevet opp saman og redegjort for i møte for APM den 07.12.022 da sakane høyrer saman.

I følgje gjeldande delegeringsreglement, så har kommunedirektøren mynde til å handsame ei klage som vert avvist grunna manglande klageinteresse. Grunna samanhengen med øvrige saker til politisk handsaming den 07.12.2022, ønskjer kommunedirektøren at også denne saka vert løfta opp til politisk handsaming.

I vår sak, så søker heimelshavar Judith Eikevik konsesjon for å overta eigedomen gbnr 99/4 frå sin ektemann Alf Eikevik (overtaking i henhold til konsesjonslova, ikkje matrikkellova

I følgje Nibio gardskart er eigedomen registrert med 24,7 daa innmarksbeite, 595,7 daa produktiv skog, 135,3 daa anna markslag, 5 daa bebyggd/samferdsel. Sum eigedom 760,7.

Det er godkjent ny landbruksveg fram til tunet og vidare til der sauefjøs er tenkt plassert.

Klage og klagefrist

Kommunen har mottatt rettidig klage frå nabo, Elin og Henry Fanebust, på vedtaket av 06.07.2022. Vedtaket av 06.07.2022 er sendt ut den 11.07.2022. Klagen er datert 01.08.2022 og er rettidig mottatt (innan rett tid) den 02.08.2022.

Kommunen har mottatt rettidig tilsvar den 09.11.22 frå konsesjonshavar på gbnr 99/4.

Klagerett – ligg det føre rettsleg klageinteresse?

For at nabo skal ha moglegheit til å klage, må nabo ha rettsleg klageinteresse. Det er ingen automatikk at ein nabo skal gis rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova §28. Spørsmålet er i hvilken grad vedtaket har faktiske og rettsleg verknader for vedkommande. Det må avgjerast om klagar sin tilknytning til saken er av ein slik art og styrke at det er rimeleg å gje klagerett. Vi finn nærare rettleiing i Rundskriv M 1-2021 Konsesjons, priskontroll og buplikt frå landbruks- og matdepartementet som er vedlagt saksframlegget.

I følgje rettleiaren, så er det i praksis lagt til grunn at en nabo med interesse for jorda som tilleggsgjord, som hovudregel ikkje har rettsleg klageinteresse over vedtak om å gi konsesjon. Det er normalt heller ikkje tilstrekkeleg at naboen har vist interesse for eigedomen eller har blitt tilskrive av kommunen med førespurnad om interesse for overtaking av hele eller deler av eigedomen. Det avgjerande er vedkommande si tilknytning til jorda som overdras. Det kan ved denne vurderinga f.eks. være et moment om jorda inngår som ein viktig del av vedkommandes ressursgrunnlag.

Spørsmålet er om nabo har tilknytning til eigedomen gbnr 99/4, der det eit moment om gbnr 99/4 helt eller delvis utgjør ein viktig del av ressursgrunnlaget for gbnr 99/1. Dette må avgjerast etter ei konkret, skjønsmessig heilskapleg vurdering.

Det er klart at gbnr 99/4 ikkje utgjør ein viktig del av ressursgrunnlaget for gbnr 99/1. Ei heller er det ytra ønske frå nabo om å overta eigedomen for å nytte denne som ein del av ressursgrunnlaget for gbnr 99/1. Klagars si tilknytning til jorda som overdras etter konsesjonslova er fraværande. Argumentet om å tilbakeføre kulturlandskapet på gbnr 99/4 slik det ein gong var, er ikkje eit argument som skal vektleggast ved vurdering av rettsleg klageinteresse etter forvaltningslova, jf. konsesjonslova. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at det ligg føre tilknytning til eigedomen gbnr 99/4 slik konsesjonsloven krev.

Konklusjon rettsleg klageinteresse

Det ligg ikkje føre rettsleg klageinteresse etter forvaltningslova for nabo gbnr 99/1 da nabo ikkje har tilknytning til eigedomen gbnr 99/4 slik konsesjonslova krev. Klagen skal avvistast med heimel i forvaltningslova §§33 og 28, jf. konsesjonslova §§2, 9 og 11.

Subsidiært – Det ligg føre rettsleg klageinteresse og APM realitetshandsamar klagen

Dersom APM legg til grunn at det ligg føre rettsleg klageinteresse slik at klagen frå nabo skal realitetshandsamast, vert det gjeve følgjande framstilling:

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje, vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering. Om klagen vert avvist, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Historikk

Vi viser her til den utgreiing som er gjeve i vedtaket av 06.07.2022:

«Historikk i saka

Alf Eikevik overtok eigedomen i 2013 og fekk då vilkår om 5 årig buplikt på denne eigedomen. Han oppfylte ikkje vilkåret om buplikt og skjøtte eigedomen over på kona Judith Eikevik i januar 2017. Det vart lagt til grunn at overtakinga var konsesjonsfri i medhald av § 5 første ledd nr. 1 der det mellom anna heiter at «konsesjon er ikke nødvendig når erverver er eierens ektefelle».

Kommunen vart i brev frå statsforvaltaren datert 15.09.2020 gjort merksam på at av den same paragrafen går det likevel fram at slik konsesjonsfri overtaking føreset at overdragaren «har sitt konsesjonsforhold i orden». Etter det vi har fått opplyst overtok Alf Eikevik den aktuelle eigedomen i 2013, og det vart sett som vilkår for konsesjon at han mellom anna skulle oppfylle ei 5-årig buplikt. Denne plikta var ikkje oppfylt då Alf Eikevik overdrog eigedomen til kona si, og det kan difor spørjast om hennar overtaking skulle vore konsesjonsbehandla. Vi vil oppmode Alver kommune om å sjå nærare på desse forholda, og ber om å bli orientert om kva steg ein eventuelt tek i så måte»

Alver kommunen var kjent med at Alf Eikevik ikkje hadde flytta til eigedomen innan 2 år slik det var sett vilkår om i konsesjonen gitt i 2013. På bakgrunn av dette sette kommunen fram krav til Judith Eikevik om å søkja konsesjon i brev datert 4.11.2020 med frist 4.desember 2020.

Konsesjonssøknad

Judith Eikevik søkte om konsesjon 4.11.2020. I søknaden vert det opplyst at eigedomen har vore fråflytta i lang tid og at det ikkje har vore gardsdrift på denne sidan 1962. Det var hogd noko skog i 2004, og våningshuset har sporadisk vore nytta som feriehus av tidlegare eigarar. Våningshus og uthus er oppgjeve til å vera i dårleg stand. Judith Eikevik skriv vidare at dei er i byggesøknadsprosess der ho håpar

på å få løyve til å byggja nytt våningshus og ny driftsbygning. Eigendommen skal forvaltast slik at kulturlandskapet kan tilbakeførast til jordbruksland att og planen er å driva med sau.

Søkjar har vakse opp på gard og tatt grunnkurs på agronomlina ved Langvin Jordbruksskole i Innvik i Nordfjord.

Ho har kryssa av for ho vil til flytta eigedomen og bu der i minst 5 år samanhengande.

Alver kommunen har i førebels svar datert 06.01.21 gitt svar at før det vert tatt stilling til konsesjonssøknaden er det ynskjeleg med ei avklaring om det vil verta gitt dispensasjon og byggeløyve til nytt våningshus.

Statsforvaltar har 01.04.2022 stadfesta vedtak av 13.10.2021 frå Alver kommunen om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygning, samt oppføring av våningshus, garasje med kårbudel og sauehus. Vedtaket frå statsforvaltar er endeleg.

I samband med at byggesaka endeleg vart avgjort bad landbruksavdelinga om meir utfyllande opplysningar om planane for drift på eigedomen.

Søkjar skriv 04.05.2022

«Viser til spørsmål dere har i forbindelse med behandling av konsesjonssøknad.

Jordbruksdriften skal basere seg på sau og skogsdrift. Sauedriften skal baseres på

utgangsdrift (Villsau) med tilgang til lèhus og fôringsmuligheter i dette bygget. Omfanget av produksjonen må ta utgangspunkt i ressursene på gården. Pr. i dag er totalarealet på eiendommen ca. 760 daa. Av dette arealet er det ca. 25 daa. med innmarksbeite. Resterende areal er produktiv skog og noe areal som ikke er egnet til beite eller skogsdrift. Arealene er delt opp i 2 områder. Sauedriften er tenkt på arealene som ligger i tilknytning til sauehus og våningshus. I dette området er det tilgjengelig ca. 160 daa. med potensielt beite når man trekker ifra uegnet beitemark. Beiteområdet blir da en blanding av innmarksbeite og skogsbeite.

Det er satt i gang tiltak for å utbedre arealene i dette området. Grøfting og

utbedring av skrinne arealer. Det er søkt om bakkeplanering på ca. 7 daa. Målsettingen med bakkeplaneringen er å kunne produsere gras til vinterfôr, men også for å forbedre beitekapasiteten. Det vil fremover også drives et kontinuerlig utbedringsarbeid med tynning av skog i beiteområde. Vinterfôr til sauen skal baseres på innkjøp av grovfôr.

Det er tenkt en gradvis opptrapping av sauetallet. Det vil bli kjøpt inn 10 mordyr i starten for så gradvis å øke sauetallet i forhold til beite kapasitet. Fremtidsbilde er ca. 30 mordyr. Beiteområdet på ca. 160 daa. skal gjerdes inn, men gjerde arbeidet vil skje etterhvert som sauetallet og arealkravet til beite øker. Det vil også bli en gjerdingsinndeling med flere teiger etter hvert. Sauen skal til enhver tid være inngjerdet.

Skogsdriften vil basere seg på uttak av tømmer (furu) til egen foredling (har egen båndsag). Det vil også bli tatt ut ved til eget bruk og noe salg som alt er drift.

Oppstart av produksjon vil være når sauehus og våningshus er på plass. Prosessen med søknad om bygninger har vært langvarig pga. alle naboklager (90 stk. klager). Status nå er at det forventes svar på allerede godkjent rammesøknad. Når denne er blir utskrevet vil arbeider med bygninger starte opp. Byggetid ca. 1 år.

Denne saken har trukket i langdrag. Som tidligere nevnt, mange naboklager. Byggeprosjektet ville i dag vært ferdigstilt for 5 år siden hvis det hadde vært en normal prosess»

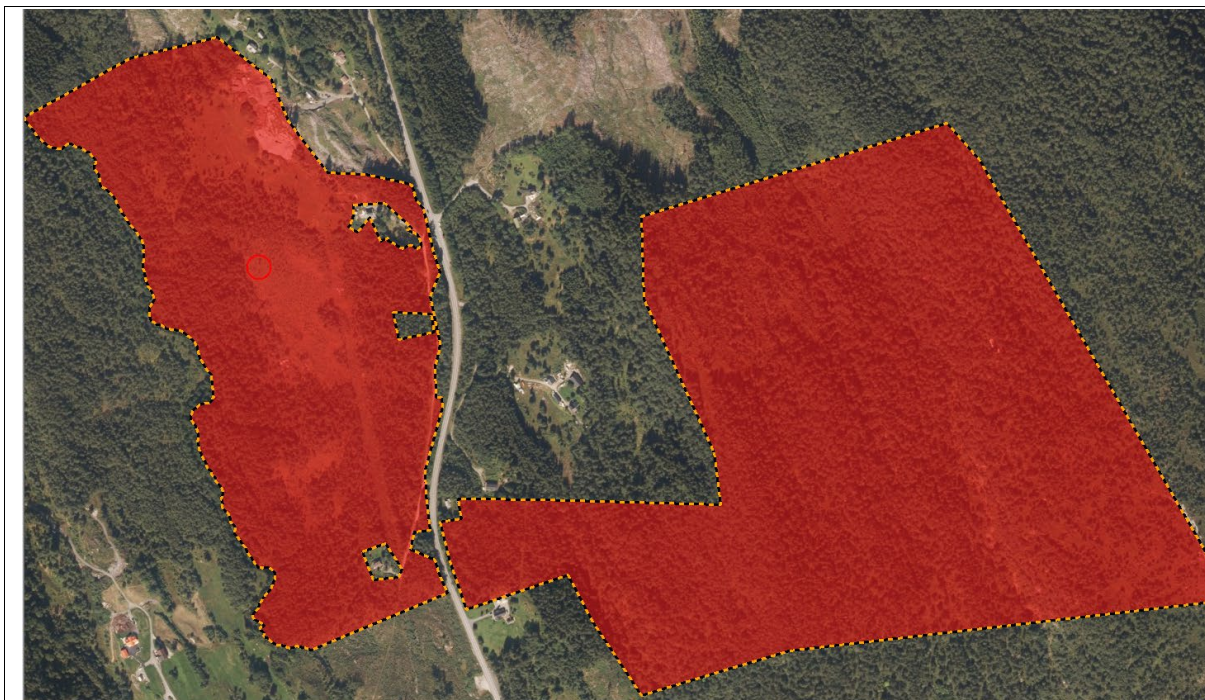
Kommunen meiner å ha tilstrekkelege opplysningar til å handsama søknad om konsesjon.»

Planstatus

Konsesjonsbruket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde).

Kart/foto

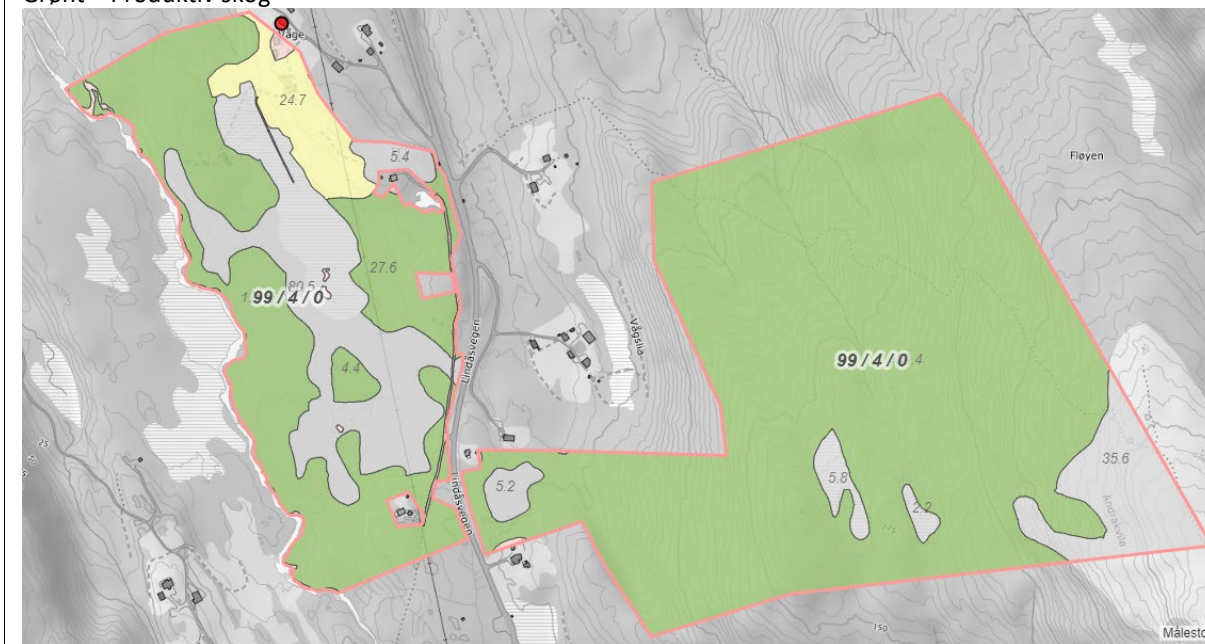
Oversikt 99/4



Oversikt – gardskart NIBIO

Gult = Overflatedyrka jord

Grønt = Produktiv skog



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar viser til at kulturlandskapet over 10 mål er øydelagt. Det same er matjorda. Tiltak er gjennomført utan søknad, utan løyve og utan konsesjon. Det vert vist til at det er konsesjonshavar/eigar som er ansvarleg for dei ulovlege arbeida på gbnr 99/4. Det vert vist til at dei ulovlege forholda ikkje er i overenskomst med å bli gitt konsesjon. Dessutan kan overtakaren ikkje sjåast som skikka til å drive eigedomen og omsynet til heilskapleg

ressursforvalting og kulturlandskapet er ikkje ivaretatt.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagen er grunngitt med same argumentasjon som er fremja før. Konsesjonshavar opplys at det er ønskeleg å ta vare på skogressursar og har allereie nytta seg av nokre av desse ressursane. Eksisterande kistegrøft er skiftet ut som ledd i drenering. Landbruksgrøft er reinska opp. Gjerde materiell er innkjøpt. Det er en stor innsats som vert lagt ned for å få den nedlagte gården i drift igjen.

Klagar ønsker å fremje sin side av saken då klagar finn at APM mistenkeleggjer konsesjonshavar utan å høyre konsesjonshavars side av saka, sjølv om det ligg føre løyve tiltak som ikkje er synleggjort overfor APM.

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

Subsidiær vurdering - Det ligg føre rettsleg klageinteresse og APM realitetshandsamar klagen

Utgangspunktet for å innvilge søknad om konsesjon er at konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå. Heimel er gjeve i konsesjonslova §§2, 9 og 11. I tillegg vert Rundskriv M 1-2021 om Konsesjons, priskontroll og buplikt frå landbruks- og matdepartementet nytta for å klargjere dei rettslege rammene for å kunne innvilge konsesjon.

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

«Konsesjonslova § 1 har som føremål å regulere og kontrollere omsetjinga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet, mellom anna for å tilgodesjå landbruksnæringa, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld fast eigedom, og omsynet til busetjinga.

Etter konsesjonslova § 9 skal det ved avgjersle av søknad om konsesjon for overtaking av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, leggest særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søker:

1. om den avtala prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling

Det går fram av rundskriv M1/2021 frå Landbruks- og matdepartementet at for bebygde landbrukseigedomar med mindre enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord og som skal nyttast til landbruksføremål ikkje skal vurderast i høve til pris. Denne eigedomen fell inn under dette.

2. om overtakars føremål vil ivareta omsynet til busetjing i området

Eigedomen er konsesjonspliktig fordi den er over 100 daa. Kommunen skal ut i frå omsynet til busetjing, heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet ta stilling til om det er påkravd å stilla vilkår om buplikt, og om den skal vera personleg.

Eigedomen har meir enn 500 daa produktiv skog som er grense for lovbestemt buplikt når ein eigedom vert overdratt innan familien. I konsesjonssaker har ein lagt tilsvarende arealstorleik til grunn for å setja vilkår om buplikt. Dette fordi ein meiner at ressursane på eigedomen og kulturlandskapet vert best ivareteke om eigar bur på bruket. Likeeins er busetjing viktig for bygda og lokalmiljøet. Søkjar har opplyst i søknaden at ho ynskjer å bu der, så det vil ikkje vera eit tyngande vilkår.

Søkjar opplyser at det er rekna med 1 år byggetid for nytt våningshus, og det vert difor gitt utsetjing av oppfylling av buplikta på 1 ½ år.

Etter gjeldande forvaltningspraksis vert det difor sett vilkår om buplikt i 5 år.

3. om overtakinga medfører ei driftsmessig god løysing

Den sentrale vurderinga i denne saka er kva som vil vera den beste løysinga for dette bruket med tanke på framtidig drift. Kva som er ei driftsmessig god løysing må vurderast utifrå kva som er pårekneleg drift og arronderingsmessige tilhøve.

Eigedomen har både jord og skogressursar og det er positivt at desse ressursane vert brukt. Søkjar ynskjer å bruka beite, opparbeida slåttemark og setja i gang med husdyrdrift. Det er planlagt å byggja våningshus og sauehus med foringsplass under tak. Det er gitt løyve til planering/nydyrking av areal til slåttemark, og det vil vera mogleg å rydda tilbake noko av dei gamle beita som no er vorte attgrodde. Søkjar vil nytta skogen til å ta ut tømmer.

Søkjar har lagt fram planar som viser at ho ynskjer å driva med sau og grovforproduksjon, og setja opp nødvendig bygningar for dette. Det vil vera ein del arbeid med å få jorda i hevd att og få gjerda inn og rydda beite. Areal er eigna til den planlagde drifta og omfanget er tilpassa ressursgrunnlaget for garden. Garden ligg i LNF-område (landbruk- natur og friluftsliv) og soleis er planane til søkjar i tråd med

kommunen sin overordna arealplan. Dette talar for at å gje konsesjon er ei driftsmessig god løysing.

Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå. Det at eigedomen samla sett har ressursar som tilsei at den bør halda fram som sjølvstendig eining, og at føremålet til søkjar om busetjing og drift vil ta vare på desse, talar for å gje konsesjon

Kommunedirektøren vurderer at overtakinga vil gje ei driftsmessig god løysing.

Får 01. juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp mot erverv av eigedom. Nye eigarar må innan eitt år ta stilling til om dei vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet i 10 år.

4. om overtakaren kan sjåast som skikka til å drive eigedomen.

Søkjar har praktisk erfaring etter oppvekst på gard og har i tillegg grunnkurs frå jordbruksskule. Kommunedirektøren vurderer ho som skikka til å drive eigedomen.

5. Omsynet til heilskapleg ressursforvalting og kulturlandskapet

Ressursane skal disponerast på ein slik måte at produksjonsevne og utnyttingsevne vert teke vare på. Bruket ligg nær verneområde for Lurefjorden og har ein viktig verdi som naturområde, kulturlandskap, produksjon av miljøverdiar og moglegheit for rekreasjon, jakt m.m. Dette er verdiar som er viktig for samfunnet, og eit mål at desse skal takast vare på til beste for framtidige generasjonar. Søkjar sine planar for eigedomen må vurderast i høve til om desse vil verta ivaretatt.

Sjølv om det har vore ei gjort ein del inngrep og endring av landskapet på garden av førre eigar ligg det godt til rette for å få eit fint tun og veldrive kulturlandskap med dei planane som er lagt fram. Søkjar gjev inntrykk av å ha interesse for å ivareta både produksjonsevna og kulturlandskapet på bruket. Kommunedirektøren vurderer at overtaking vil ivareta omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Nabomerknader

Eigarar av nabobruket har i brev datert 23.11.2020 komen med fleire påstander og merknader som dei meiner er vesentleg for handsaming av konsesjonssøknaden.

Det har i perioden fram til 2022 vorte utført påstått ulovleg arbeid med terrengendring, planering med meir. Det har vore ei rekke rundar med søknads- og klagebehandling. Desse sakene er no omsøkt og kommunen har gitt løyve til bla. nydyrking/planering og terrenginngrep 17.06.22. Den del av klagen som

går på kva arbeid som er gjort (brev av 23.11.2020 frå nabo) er kommentert og vurdert under handsaming av desse sakene. Dei siste to vedtaka er påklaga av nabo, og klagen er til behandling i kommunen.

Det kjem i same brev fram kritikk til kommunen si oppfølging av konsesjonsvilkår før førre eigar og manglande tilsyn etter § 17. Mislighald av konsesjonsvilkår er ikkje ein del av vurderinga av denne saka.

Eigedomen er skjøtt vidare til ny eigar. Ho er ektemake til tidlegare eigar, men i konsesjonssamanheng er ho å sjå på som ny eigar som har overteke full eigedomsrett til gbnr 99/4 . Kommunen må ta stilling til søknad om konsesjon frå Judith Eikevik og kva tidlegare eigar har gjort eller ikkje gjort er ikkje ein del av denne vurderinga. Konsesjon er ein tillatelse til å overta eigedomen. Korleis eigedomen vert brukt vert styrt av arealplanar og plan- og bygningslova m.fl. Korleis eigar av ein eigedom innrettar seg i høve til drift er ikkje noko kommunen kan leggja seg borti så lenge det er gitt naudsynte løyve til arbeid som krev løyve.

Ei mistyding om forkortingar som kjem fram av brevet er at det står IP på postlistene, og at dette vert tolka som ikkje prioritert. IP er forkortelse for ikkje publisert og betyr at sjølve innholdet brevet ikkje ligg ute på postlistene.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering vert konsesjon innvilga som omsøkt.»

Nabo påberoper saksbehandlingsfeil

Nabo skriv i klageomgangen at dei ikkje fått svar på sine brev til kommunen.

Nabomerknadane kom 06.10.2020 før søknad om konsesjon kom 22.11.2020. I konsesjonssaker føreligg det ingen plikt for forvaltninga til å varsle naboar. Dei merknadane som er vurdert å vera relevant for konsesjonssaka er vurdert, og dei har fått kopi av vedtaket og saksutgreiing slik at dei er orientert om kva kommunen har gjort i saka.

Nabo viser til direkte feil i saksutgreiinga.

I avslaget står det at det er førre eigar som har gjort ein del av det ulovlege arbeidet. Slik nabo opplys, så er det del av dette arbeidet som har vore utført med Judith Eikevik som eigar.

Oppfølging av konsesjonsvilkår frå Lindås kommune

Slik nabo opplys, så er det Lindås kommune (seinare Alver) som har ansvar for å følgja opp konsesjonsvilkåret frå 2014 og at det av ulike årsaker ikkje har vorte gjort.

Viss det hadde vor misleghaldssak den gongen og konsesjonen vart trekt attende, så måtte Alf Eikevik ha skøyta det vidare til person som kunne få konsesjon. No har han allereie skøytt garden vidare til Judith Eikevik og då er det denne saka som må behandlast.

Ulovlegheitane, tiltak som er omsøkt og gjeve løyve, retta og tilbakeført, vert det redegjort for i møte for APM 07.12.2022. Å vurdere tiltak og deira rettslege verknad, er ikkje ein del av konsesjonssaka.

Vidare ytrar nabo ønskje om at det ikkje vert noko endring av det landskapet som var der opprinneleg. Det er ønskeleg å få tilbakeført kulturlandskapet slik det var før inngrep. Landbruk har i klageomgangen lagt til grunn at det kan bli eit fint landskap med dei planane som no er godkjent og deler ikkje klagars ønskje om tilbakeføring.

Konklusjon subsidiært – Det ligg føre rettsleg klageinteresse og APM realitetshandsamar klagen

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen frå nabo gbnr 99/1 skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen frå nabo gbnr 99/1 ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Konsesjonslov
2. Rundskriv M 1-2021 Konsesjons, priskontroll og buplikt frå landbruks- og matdepartementet
3. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
4. 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.
5. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
6. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
7. 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.
8. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.

9. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
10. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
11. 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.
12. 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.
13. 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:

02.08.2022	Klage på tildeling av konsesjon, gnr.99 bnr.4, Våge	1780275
02.08.2022	Vedlegg 1 Klage på løyve 001	1780276
02.08.2022	IMG_20220730_195938 mappe 2	1780277
12.07.2022	Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 99/4 Våge	1773455
04.05.2022	Svar på brevet av den 11.04.22 - gbnr 99/4 Våge	1733851
11.04.2022	Ber om meir opplysningar i samband med handsaming av konsesjon søknad - gbnr 99/4 Våge	1722568
06.01.2021	Førebels svar på søknad om konsesjon GBNR 994 Våge	1494794
27.11.2020	Konsesjon - gbnr 99/4 Våge - merknad frå nabo	1480236
16.11.2021	Søknad om konsesjon - gbnr 99/4 Våge	1477786
15.09.2020	Konsesjonsvilkår - gbnr 99/4 Våge	1445405
09.11.2022	2 _ Vi skriver til dere da vi mener nok er nok	1831751
09.11.2022	5 _ Liste over alle klager fra Elin Fanebust	1831752
09.11.2022	Klagebehandling av innvilget konsesjon	1831722
19.10.2022	Oversender klage på innvilga konsesjon til uttale - gbnr 994 Våge	1820290

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-428/75, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 26.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
158/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Klage på løyve til riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad – gbnr 428/75 Kvalheim nedre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå nabo i sak 22/4082 med saknr. 785/22, datert 15.08.2022, om løyve til riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad – gbnr 428/75 Kvalheim nedre, vert ikkje teke til følge.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§27-1, 27-2 og 21-6.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 785/22

Tiltak: Riving av einebustad og oppføring av ny

Søknadstype: Søknad om tiltak

Eigedom: Gbnr 428/75

Adresse: Fløholmen40, 5937 Bøvågen

Tiltakshavar/eigar: Piotr Luszcz frå 04.06.2021.

Tidlegare eigar: Linda Merethe Nilsen 27.03.2003-04.06.2021 - saksøkt i dommen frå Bergen tingrett av 05.02.2019

Klagar: Nabo til tiltaket og eigar av gbnr 428/4 - Bresvika Byggefelt AS - representert av Advokatkontoret Fløien.

Bresvika Byggefelt AS er 100% eid av Tore Kvalheim. Styreleder er Jan Roger Iversen.

Dom frå Bergen tingrett: Rettar i høve rettar vatn- og avløp for gbnr 428/75 av 05.02.2019

Kjennelse frå Hordaland tingrett med saknr. 21-114131TVI-THOD/TVI, datert 18.11.2022.

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 15.08.2022 om rammeløyve til riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad – gbnr 428/75 Kvalheim nedre.

Vedtaket av 15.08.2022 har følgjande ordlyd:

«Det vert gjeve rammeløyve for riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.05.2022 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.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Tiltakshavar viser til at eigedomen er bebygd med ein eldre bustad og utebod. Bustaden er i dårleg stand. Bustaden er frå byrjinga av 1900 talet. Det har vore vurdert å rehabilitere bustaden, men ansett for ressurskrevjande målt opp mot dagens standard etter TEK17 (teknisk forskrift).

Det er søkt om riving av eksisterande einebustad med bygd areal (BYA) opplyst å vere ca. 86 m². Det er søkt om oppføring av ny einebustad med areal opplyst til 116,8 m² BYA. Samla BYA for tiltak er opplyst til 157 m² BYA inkludert parkering. Utnyttingsgrad er opplyst til 16 % BYA.

Bustaden byggjast på same grunn som eksisterande bygg, og inneberer ingen terrengtilpassing.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo til tiltaket og eigar av gbnr 428/4 - Bresvika Byggefelt AS -representert av Advokatkontoret Fløien på vedtak av 15.08.2022.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtaket av 15.08.2022 er sendt ut den 16.08.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 23.08.2022.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bressvika (plan-id: 12602001000100) er definert som «boligbebyggelse». Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Radøy der reguleringsplan ikkje har eigne føresegner om tema.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr. 428/4 i skriv av 29.01.2022. Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad i følgebrev til søknad. Merknad er supplert frå Bressvika byggefelt AS den 26.05.2022.

Vatn og avløp (VA)

Det er vist til at eigedomen skal ha privat vatn og avløp.

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Dom frå Bergen tingrett – rettar i høve vatn- og avløp for gbnr 428/75

Det ligg føre dom frå Bergen tingrett av 05.02.2019. Saksøker var Ok Eigedom v/Tore Kvalheim mot fleire inkludert tidlegare eigar av gbnr 428/75, Linda Merethe Nilsen.

Saken gjaldt krav om oppfylling av muntlige avtaler som skal være inngått i 2004-2005 om påkobling til vannleidning og avløpsanlegg og rett til bruk av privat eigedom i den forbindelse. Saken gjaldt subsidiært heving av nemnte avtaler som følge av mislighald. Linda Merethe Nilsen mfl. ble frifunne.

Nærare utgreiing av dommen, vert gjort under «Vurdering i klageomgangen».

Viktig presisering – rett til VA følgjer eigedomen gbnr 428/75

Kommunen legg til grunn at den rett Linda Merethe Nilsen, i kraft å vere grunneigar av gbnr 428/75 på tidspunktet for domsavsigelsen, følgjer eigedomen. Dette med bakgrunn i at plan- og bygningslova sitt kapittel 27 om tilknyting til infrastruktur følgjer eigedomen objektiv sett.

Den rett gjeve til infrastruktur i høve vatn- og avløp i dommen frå Bergen tingrett er ein objektiv rett for eigedomen gbnr 428/75 og ikkje ein subjektiv rett gjeve til Linda Merethe Nilsen som person.

Dette vert støtta av det faktum at dommen vil vere like rettsleg bindande som ein tinglyst rett om vatn- og avløp. Særskilt tinglysing av gjeve rett til vatn- og avløp frå Bergen tingrett er difor ikkje naudsynt når vi har ein rettsleg bindande dom.

Uttale frå Alver kommune, Samferdsel, veg-, vatn-avløp-forvaltning

Det er mottatt uttale frå avdeling Samferdsel, veg-, vatn-avløp-forvaltning i Alver kommune den 06.04.2022:

«Avklaring spørsmål - gbnr 428 /75 Kvalheim nedre

Viser til spørsmål i e-post datert 12.2.2022. Alver kommune kan ikkje gje noko vurdering kring dei privatrettslege tilhøva i saka. Når det gjeld vurderinga av om det må sendast inn tinglyste rettar for dei leidningane som allereie er etablert over anna eigedom og som er omfatta av den dommen du viser til, så treng de ikkje senda inn noko meir i forhold til det som kommunen treng som dokumentasjon. I det tilfellet de må endra leidningstrasè eller dersom det skal leggst ned nye rør over annan eigedom, så må det dokumenterast med tinglyste rettar.»

Uttalen syner at dommen frå Bergen tingrett er tilstrekkeleg dokumentasjon for dei leidningane som allereie er etablert for eksisterande einbustad og som er omfatta av tingrettsdommen. Det er ikkje naudsynt å tinglyse rettar for desse etablerte leidningane i tillegg. Derimot vil det vere krav til tinglyste retter dersom leidningstraséen vert endra eller det skal leggst nye rør over annan eigedom. Dette med bakgrunn i at endringa ikkje er ein del av tingrettsdommen.

Denne uttalen harmoniserer med den utgreiing som er gjeve under punktet ovanfor: «Viktig presisering – rett til VA følgjer eigedomen gbnr 428/75».

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Tiltakshavar har i tilsvar til klage vedlagt tinglyst vegrett for gbnr 428/75 som heftar på gbnr 428/4, datert 12.08.1980 med dagboknr. 5197.

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar.

Nabomerknad

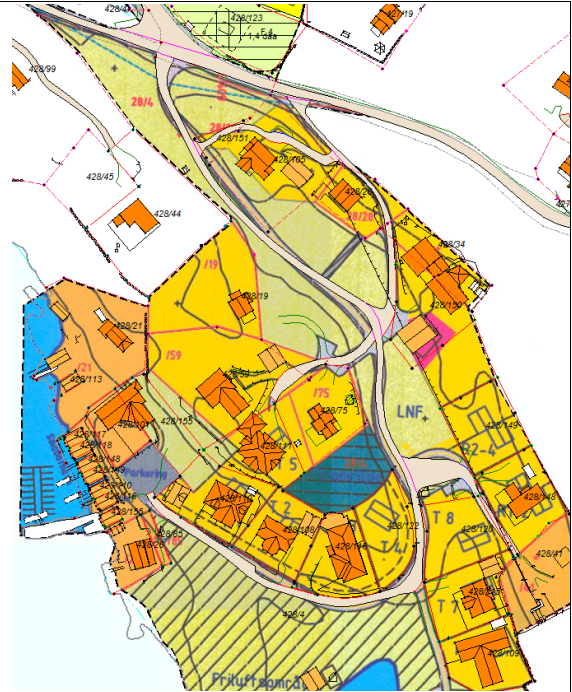
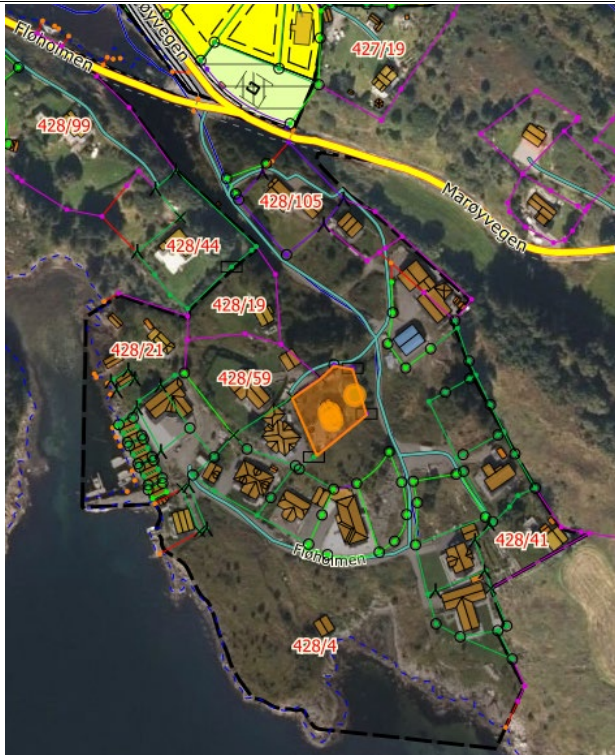
Kommunedirektøren viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av nabomerknad i søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«På bakgrunn av dom frå Bergen tingrett avsagt den 05.02.2019 (sak 17-20089TVI-BERG/4) vurderast dei privatrettslege førehalda rundt vatn og avløp å vere tilfredsstillande avklart. Riving og oppføring av ny bustad inneberer ingen endring kring åtkomsten til eigdommen, og vurderast difor å vere avklart det også.

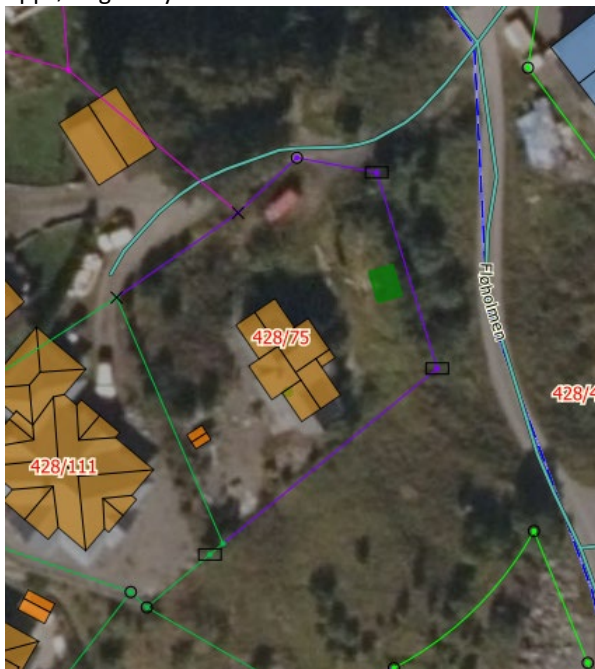
Tillatelse etter plan- og bygningslova ikkje inneberer avgjerd av privatrettslege førehald jf. pbl. § 21-6 (1) 4. punktum.»

Kart/foto

Oversikt planområde for reguleringsplan Bressvika – gbnr 428/75 (markert med oransje farge)	Arealplankart med basisdata- reguleringsplan Bressvika. Det gule plankartet
---	---



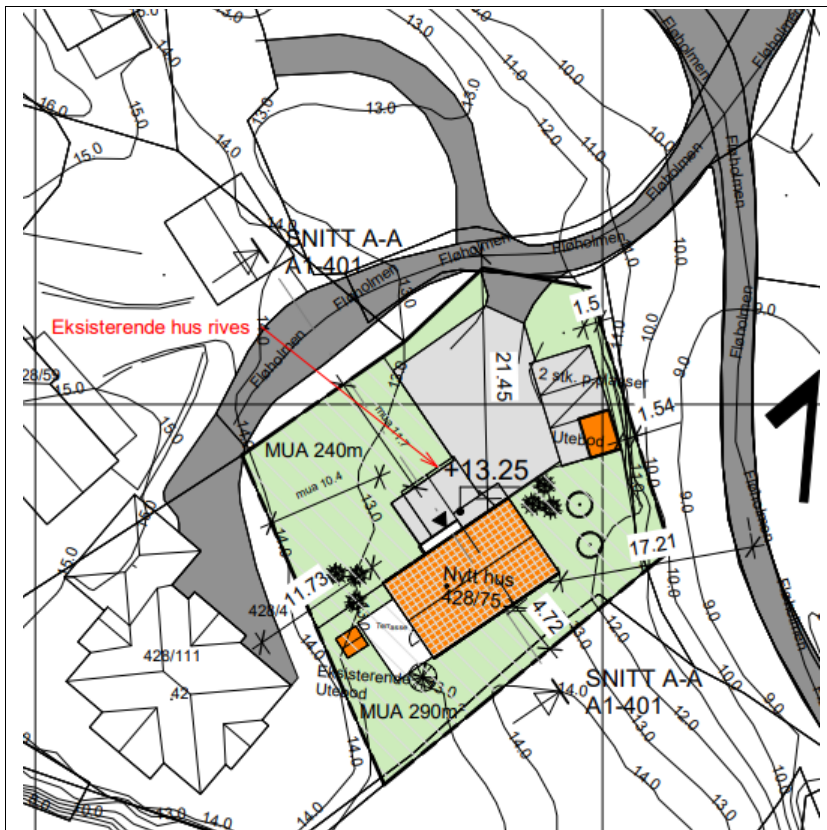
Gbnr 428/75 – riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad



Gbnr 428/4 – nabo - Bressvika Byggefelt AS



Situasjonskart, datert 09.05.2022



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar meiner at det ligg føre sakshandsamingsfeil i saka. Kommunen kan ikkje handsame byggjesøknader før det er avklart kva reguleringsplan som gjeld for området.

Klagar viser til kravet om at avledning av grunn- og overvatn skal vere sikra etter pbl. § 27-2(5).

Klagar påpeiker at kommunen ikkje kan gå inn i ein pågåande konflikt om privatrettslege førehald, jf. pbl. §21-6. Vidare meiner klagar at Bergen tingrettsdom ikkje gir rettigheter. Det er ikkje kommunen si oppgåve å kartlegge privatrettslege førehald eller å tolke ein dom.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Tiltakshavar viser til dommen frå Bergen tingrett om vatn og avløp:

«Slik som det fremgår av dommen så tidligere eier av gnr.428 bnr.75 - Linda Merethe Nilsen, som ble saksøkt (hun og tre andre eiere av eiendommer som ligger i feltet) av Tore Kvalheim (som er på samme «side» som nå BRESVIKA BYGGEFELT AS) vant på alle punkter når det gjelder rettigheter til tilknytting og bruk (med mer) av vann og avløpsnett etablert av Tore Kvalheim – nå BRESVIKA BYGGEFELT AS. Etter vår vurdering dommen slår fast at eiendommen gnr.428 bnr.75 har alle nødvendige rettigheter til bruk av vann og avløpsnett. Vi har i tillegg avklart dette sammen med teknisk avdeling i Alver kommune – kopi av avklaring sendes som vedlegg.

Eieren av eiendommen gnr.428 bnr.75 betaler også gebyr for vann og avløp.»

Vedlagt utsnitt av betalingsinformasjon fra tiltakshavar:

Kommunalt standardgebyr for eiendommer som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn		4570,00
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Brannsyn, feiling		581,25
Slamtømming	Ekstern leverandør	
Eigedomsskatt		Ingen eigedomsskatt
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

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

VURDERING

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

«Nabomerknad

På bakgrunn av dom frå Bergen tingrett avsagt den 05.02.2019 (sak 17-20089TVI-BERG/4) vurderast dei privatrettslege førehalda rundt vatn og avløp å vere tilfredsstillande avklart. Riving og oppføring av ny bustad inneberer ingen endring kring åtkomsten til eiendommen, og vurderast difor å vere avklart det også.

Tillatels etter plan- og bygningslova ikkje inneberer avgjerd av privatrettslege førehald jf. pbl. § 21-6 (1) 4. punktum.»

Vurdering i klageomgangen

Utgangspunktet for vurderinga er at kommunen har ein alminneleg plikt til å undersøke og vurdere dei privatrettslege tilhøve i relasjon til rett til vatn- og avløp som er naudsynt for å kunne gi løyve til oppføring av

ny einebustad slik det følgje direkte av plan- og bygningslova §§27-1 -27-3, jf. pbl. §21-6, forarbeida til §21-6.

Det går fram av plan- og bygningslova §21-6:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.»

Det går fram av forarbeida til bestemmelsen at det må vere klart at tiltakshavar ikkje har dei private rettane som søknaden krev. Vilkåret om at det skal framstå som klart gjeld både juss og faktum. Det er krav til meir enn vanleg sannsynsovervekt. Om vilkåret er oppfylt, beror på ein heilskapleg vurdering i det konkrete tilfellet. Dette inneberer at det er ein høg terskel for å avvise ein søknad. Avvising er forbeholdt dei klare tilfelle. Det må fremgå utvetydig av til dømes offentleg registrer, dommar, avtaler eller liknande at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettar som søknaden forutsett.

I vår sak er det lagt fram dom frå Bergen tingrett som tar opp spørsmålet om privat rett til vatn- og avlaup etter pbl. §§27-1 og 27-2. Det er også nyleg avsagt kjennelse frå Hordaland tingrett med saknr. 21-114131TVI-THOD/TVI, datert 18.11.2022, som belyser klagen.

1) Klagar meiner at kommunen ikkje kan handsame byggjesøknader før det er avklart kva reguleringsplan som gjeld for tiltaket.

Kommunedirektøren forstår klagar slik at det her er meint avklaring av kva reguleringsplankart som skal leggst til grunn, dvs. om det er det grønne plankartet eller det gule plankartet, som er gjeldande for området.

Vidare legg vi til grunn at det ikkje er usemje om det faktum at det er reguleringsplanen for Bressvika ID-12602001000100 som er gjeldande for området. Usemja går på om det er det grønne arealplankartet eller det gule plankartet som skal leggst til grunn for området. Det grønne plankartet var først vedtatt før det i ettertid var vedtatt eit gult plankart. Grønt plankart gir Bressvika Byggefelt AS moglegheit til større utbygging i motsetnad til det gule plankartet som gir rom for mindre utbygging.

Til dette vert det vist til nyleg avgitt kjennelse i Hordland tingrett med saknr. 21-114131TVI-THOD/TVI, datert 18.11.2022. Saksøker var Bressvika Byggefelt AS med saksøkte Alver kommune og Staten v/Kommunal – og distriktsdepartementet. Det var lagt ned påstand om at Radøy kommunestyre sitt vedtak frå 11.10.200 med grønt plankart og tilhøyrande reguleringsbestemmelser var «rettsgyldig bindande».

I likskap med vurderinga frå saksøkte, så hadde ikkje saksøker rettsleg interesse knytt til påstanden, jf. tvisteloven §1-3 andre ledd. Dette fordi ein privat part overfor forvaltninga ikkje kan oppnå dom for at eit vedtak er gyldig. Domstolen kan ikkje avsi dom for realiteten, jf. Rt.2001.995. Da retten ikkje kan realitetsbehandle påstanden, om det var det grønne plankartet eller det gule plankartet som er korrekt å nytte, så kan ikkje retten avsi dom om vedtaket frå kommunestyret er «rettsgyldig bindande». Hordland tingrett avviste difor påstanden frå saksøker.

Vidare bemerket retten, slik Staten la til grunn, at saksøker kan få ein rettsleg avklaring av spørsmålet om det er det grønne eller gule plankartet som er riktig plankart å nytte viss han nyttar riktig framgangsmåte. Dersom saksøker ønskjer å fremje bruk av det grønne arealplankartet, kan selskapet søkje om byggjeløyve i samsvar med det grønne arealplankartet. Dersom søknaden avslås med den merknad at det er det gule plankartet som er riktig å nytte, kan selskapet følgje saka vidare rettsleg ved å nedlegge påstand for domstolen om at vedtaket om avslag er ugyldig. Domstolen må da vurdere om Radøy kommune har nytta korrekt plangrunnlag.

Kommunedirektøren ønskjer å presisere at Bressvika Byggefelt AS sin moglegheit til å få rettsleg prøvd kva plangrunnlag som skal leggst til grunn, det grønne eller det gule plankartet, er tilstades men med den framgangsmåte som vert illustrert av Hordaland tingrett.

Alver kommune nyttar arealplankart slik det kommer fram av kart/foto ovanfor og med tilhøyrande føresegner. Det er det gule plankartet med føresegner av 02.07.2022 som er gjeldande. Både arealplankartet og føresegnene er lagt ved dette saksframlegg.

2) Klagar viser til kravet om at avledning av grunn- og overvatn skal vere sikra etter pbl. § 27-2(5).

Hensikta med kravet til drenering i pbl. § 27-2(5) er å hindra at overflatevatn renner inn i bygningar. Regelen gjeld difor ikkje for ubebygd eigedom (jf. Norsk lovkommentar note 788). Ettersom søknaden innebar riving av eksisterande bygg før oppføring av ny, meiner byggesaksavdelinga at kravet ikkje gjeld i dette tilfellet.

3) Klagar påpeiker at kommunen ikkje kan gå inn i ein pågåande konflikt om privatrettslege førehald. At Bergen tingrettsdom ikkje gir rettigheter. At kommunen ikkje har i oppgåve å kartlegge privatrettslege førehald, eller tolke ein dom.

Det følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2 at VA skal vere «*sikra ved tinglyst dokument eller på anna måte som kommunen godtek som tilfredsstillande*». Ein rettskraftig dom som avklarar dette førehaldet vil vere eit slikt dokument.

Dommen gjeld krav om oppfyllels av avtale om VA. Det er uomtvista at retten til tilkopling føreligg. Dette fylgjer klart frem av omstenda for saka, då spurnad om vederlag ikkje kan oppstå utan at ein ytelse er blitt ytt i forkant. Bergen tingrett tek dette også opp på s. 13 i dommen:

«Når det gjelder saksøkers krav overfor saksøkte I Linda Merethe Nilsen legger retten til grunn som uomtvistet, at hun (...) avtalte med saksøker at hun skulle koble seg på saksøkers vann- og avløpsanlegg.»

Retten kjem til følgende på side 14:

«Basert på en samlet vurdering av bevisførselen under hovedforhandlingen finner retten det mest sannsynlig at saksøker og Linda Merethe Nilsen inngikk avtale om at hun kunne koble seg på saksøkeres vann- og avløpsanlegg mot å betale saksøker kr 23.450 som oppført på prisoppstillingen/huskelappen».

Det fremgår utvetydig av dommen fra Bergen tingrett at gbnr 428/75 har dei privatrettslege rettar som søknaden forutset i høve vatn og avløp, jf. pbl. §§27-1 og 27-2.

Kommunedirektøren vil kort bemerke at når det gjeld retten til veg var det lagt til grunn i avslaget at riving av eksisterande bygg og oppføring av ny ikkje ville innebere endring kring åtkomsten til eigedommen (§. 6 i vedtaket under «nabomerknad»).

Kommunedirektøren legg til grunn at vedtaket ikkje lider av saksbehandlingsfeil.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følge og vedtaket gjerast om. Derimot har den nylege avgitte kjennelsen frå Hordaland tingrett belyst saka ytterligare.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følge.

Aktuelt regelverk

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

og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.

11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

23.08.2022	Klager over enkeltvedtak - gbnr 428/75 Kvalheim nedre	1789356
16.08.2022	Løyve til oppføring av Riving av einebustad og oppføring av ny - gbnr 428/75 Kvalheim nedre	1777159
16.05.2022	Vedlegg A-1 opplysninger-om-tiltakets-ytre-rammer	1739887
16.05.2022	Vedlegg C-1 kvittering for nabovarsel med nabomerknad	1739896
16.05.2022	Vedlegg D-1 Situasjonsplan	1739888
16.05.2022	Vedlegg E-2 Plan 2- etasje	1739890
16.05.2022	Vedlegg E-1 Plan 1- etasje	1739889
16.05.2022	Vedlegg E-3 Snitt	1739891
16.05.2022	Vedlegg E5 Fasader	1739892
16.05.2022	Vedlegg F-1 Uttalelse fra Vann- og avløpsetaten	1739897
16.05.2022	Vedlegg Q-1 Følgebrev	1739895
27.05.2022	Merknad - gbnr 428/75 Kvalheim nedre	1745887
22.11.2022	Rettigheter vei	1839522
22.11.2022	Tilsvar klage	1839523
23.11.2022	Søknad om tillatelse til tiltak - signert	1840122
15.08.2022	Bergen tingrett	1785368
29.11.2022	Arealplankart - Reguleringsplan Bressvika	1842440
29.11.2022	Føresegner - Reguleringsplan Bressvika	1842441

Arkiv: <arkivID><jplD>
PlanID-1263201804,
Plannavn-E39 Vikane
- Eikangervåg,
Kommnr-4631, FA-L13,
HistSak-18/1618

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 28.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
159/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Klage på planvedtak på vilkår om å sikre trygg veg fram til undergang samt dialog om etablering av landbruksundergang - Reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg - PlanID 1263-201804

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå Statens Vegvesen i sak 20/1999 på Alver kommunestyre sitt vedtak – KO-068/22, datert 19.05.2022, vert teke til følge.

Vedtak om at «Plan godkjennes på vilkår av at: Mjuke trafikkantar frå Fyllingsnesvegen mot E39 må sikrast trygg veg fram til undegang i plan. Kommunestyret ber SVV om å gå i dialog for å etablere ein landbruksundergang ved det vestlige Fyllingsneskrysset», vert gjort om.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

“Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg, PlanID 1263-201804, som vist på plankart sist datert 22.01.21 og med føresegner av revisjonsdato 21.05.21.”

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §34, jf. §33 og plan- og bygningslova §12-12.

Saksopplysningar

Plannamn: Reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg, PlanID 1263-201804

Type plan: Privat detaljreguleringsplan

Forslagsstillar: Statens vegvesen

Klagar: Statens vegvesen (SVV) – frittstående statleg organ og sektorstyresmakt

Merknad til klage: Marie og Steinar Fyllingsnes grunneigarar av gards- og bruksnummer - gbnr 214/1, representert av Harris Advokatfirma AS

Saka gjeld klage frå Statens Vegvesen på vedtak frå Alver kommunestyre sitt vedtak – KO-068/22, datert 19.05.2022, kor klage frå Marie og Steinar Fyllingsnes – gbnr 214/1, representert av Harris Advokatfirma AS på vedteken plan, vart teken delvis til følgje og planen ble godkjent på vilkår om å sikre trygg veg fram til undergang samt dialog om etablering av landbruksundergang.

Vedtaket av 19.05.2022 har følgjande ordlyd:

«KO- 068/22 Vedtak:

Kommunestyret tar klagen delvis til følge.

Plan godkjennes på vilkår av at: Mjuka trafikkantar frå Fyllingsnesvegen mot E39 må sikrast trygg veg fram til undegang i plan. Kommunestyret ber SVV om å gå i dialog for å etablere ein landbruksundergang ved det vestlige Fyllingsneskrysset.»

Vedlagt klagen frå Statens Vegvesen er det to skisser. Skisse 1 viser gang- og sykkelveg sør for E39 mellom Fyllingsnesvegen og regulert undergang. Skisse 2 viser 1 m grusskulder ved same parti.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Marie og Steinar Fyllingsnes grunneigarar av gards- og bruksnummer - gbnr 214/1, representert av Harris Advokatfirma AS, på vedtaket frå KO, der planen ble godkjent på vilkår om å sikre trygg veg fram til undergang samt dialog om etablering av landbruksundergang.

Kommunen har mottatt tilsvar frå Marie og Steinar Fyllingsnes grunneigarar av gards- og bruksnummer - gbnr 214/1, representert av Harris Advokatfirma AS.

Klagerett og klagefrist

Statens Vegvesen (SVV) har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtaket frå kommunestyret (KO) av 19.05.2022 er sendt ut den 14.06.2022. Vedtaket var påklaga av SVV den 21.06.2022. Det er gitt utvida klagefrist til SVV innan den 14.10.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 11.10.2022.

Tilsvaret frå Marie og Steinar Fyllingsnes grunneigarar av gards- og bruksnummer - gbnr 214/1, representert av Harris Advokatfirma AS er rettidig mottatt innan den frist som var gitt av kommunen.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Dette fordi vi står att med den endelege planen, noko som og betyr at dei andre klagane (tidlegare klagar på vedtatt plan) ikkje lenger er tatt til følgje.

Saksgang – PMU/APM og KO

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Plan- og miljøutvalet (PMU) i møte 25.09.2019 med saknr. 099/19. PMU vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 09.10.2019 – 29.11.2019. Det kom 14 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 8 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Merknadene vart gjennomgått, kommentert og vurdert av administrasjonen i saksframlegget til møte for Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 09.06.2021 med saknr. 082/21.

Endringar etter offentleg ettersyn og høyring:

Endringar som følgje av offentlege ettersyn og høyring kjem fram planskilddinga kap. 1.6. tabell 2. Dei viktigaste endringane er som følgjer:

- Endringar i plankart og føresegnar i høve fjerning av automatisk freda kulturminne.
- Føresegn om reetablering av kantvegetasjon ved fyllingsfot i vassdrag.

- Planert og gruslagt flate på utsida av vegrekkverk i område o_SVG10 og 16 for fotgjengarar frå Fyllingsnesvegen som ikkje ynskjer å krysse E39.
- Oppdatert plankart i høve endringar for områder som er midlertidig beslaglagt til rigg- og anleggsbelte.

Planforslaget var til 2. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 09.06.2021 med saknr. 082/21. APM godkjente planframlegget til reguleringsplan, i form av detaljregulering, for E39 Vikane – Eikangervåg.

Vedtaket av 09.06.2021 har følgjande ordlyd:

«Innstilling i APM - 09.06.2021:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg, PlanID 1263-201804, som vist på plankart sist datert 22.01.21 og med føresegner av revisjonsdato 21.05.21.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12 – 12.”

Planframlegget vart samrøystes vedteke.

Innstillinga frå Utval for areal, plan og miljø (APM) vart handsama av Alver kommunestyre (KO) i møte den 24.06.2021 med saknr. 082/21. Kommunestyret godkjente planframlegget og vedtok reguleringsplan, i form av detaljregulering, for E39 Vikane - Eikangervåg

Vedtaket av 24.06.2021 har følgjande ordlyd:

“Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg, PlanID 1263-201804, som vist på plankart sist datert 22.01.21 og med føresegner av revisjonsdato 21.05.21.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12 – 12.»

Innstillinga frå APM vart samrøystes vedteke.

Klage på planvedtak - Reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg - PlanID 1263-201804 vart handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 09.02.2022, der følgjande vedtak vart fatta:

«APM- 020/22 Vedtak:

APM utvalet utset saka og ber om meir utgreiing rundt gjennomføring av undergang

opp mot avbøtande tiltak med tanke på dei lovnadane klagar har fått av Statens vegvesen.»

Planframlegget vart samrøystes vedteke.

Utgreiinga rundt gjennomføring av undergang opp mot avbøtande tiltak med tanke på dei lovnadane klagar hadde fått frå Statens Vegvesen (Marie og Steinar Fyllingsnes – gbnr 214/1, representert av Harris Advokatfirma AS), vart handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 23.03.2022 med saknr. 041/22, der følgjande vedtak vart fatta:

«APM- 041/22 Vedtak:

Saka blir utsett i påvente av synfaring.»

Planframlegget vart samrøystes vedteke.

Utval for areal, plan og miljø (APM) var på synfaring før møtet tok til den 20.04.2022.

Klage på planvedtak - Reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg - PlanID 1263-201804 vart handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 20.04.2022 med saknr. 058/22, der følgjande vedtak vart fatta:

«APM- 058/22 Vedtak:

Innstilling i APM - 20.04.2022:

Klagen vert delvis teke til følge. Før det vert gjeve bruksløyve / ferdigattest til gang og sykkelveg så skal undergang for mjuke trafikantar i Fyllingsneskrysset vere ferdig bygd og fått bruksløyve / ferdigattest. Hovedformålet med prosjektet er å sikre mjuke trafikantar og ein undergang vil bygge opp under dette målet.”

Innstillinga vart samrøystes vedteke.

Innstillinga frå Utval for areal, plan og miljø (APM) vart handsama av Alver kommunestyre (KO) i møte den 19.05.2022 med saknr. 068/22, der følgjande vedtak vart fatta.:

«KO- 068/22 Vedtak:

Kommunestyret tar klagen delvis til følge.

Plan godkjennes på vilkår av at: Mjuke trafikkantar frå Fyllingsnesvegen mot E39 må sikrast trygg veg fram til undegang i plan. Kommunestyret ber SVV om å gå i dialog for å etablere ein landbruksundegang ved det vestlige Fyllingsneskrysset.»

Handsaming KO 19.05.2022:

Laila Bjørge ba om habilitetsvurdering, som saksbehandlar i denne saka. Kommunestyret gjorde samrøystes vedtak om at ho er ugild i denne saka. Leif Taule møtte som vara.

Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø fekk ingen røyster og fall.

Framlegg frå M.Andvik-KRF:

Kommunestyret tar klagen delvis til følge.

Plan godkjennes på vilkår av at: Mjuke trafikkantar frå Fyllingsnesvegen mot E39 må sikrast trygg veg fram til undegang i plan. Kommunestyret ber SVV om å gå i dialog for å etablere ein landbruksundegang ved det vestlige Fyllingsneskrysset.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Vedtaket frå KO den 19.05.2022 er blitt påklaga av SVV. Det er klagen frå SVV, på vilkår om å sikre trygg veg fram til undegang samt dialog om etablering av landbruksundegang, som no vert handsama i møte for APM den 07.12.2022 med innstilling til KO. Marie og Steinar Fyllingsnes – gbnr 214/1, representert av Harris Advokatfirma, har kome med tilsvar til klagen.

Møte mellom SVV og Alver kommune

Det har vore møte mellom SVV og Alver kommune (administrasjon og politisk leiar frå APM) den 06.09.2022 då SVV fant vedtaket upresist og det var behov for avklaring.

Det var gjort følgjande avklaringar av vedtaket frå KO av 19.05.2022:

KO- 068/22 Vedtak:

Kommunestyret tar klagen delvis til følge.

Plan godkjennes på vilkår av at: Mjuke trafikantane frå Fyllingsnesvegen mot E39 må sikrast trygg veg fram til undergang i plan. Kommunestyret ber SVV om å gå i dialog for å etablere ein landbruksundergang ved det vestlige Fyllingsneskrysset.

Punkt	Sak	Ansvar/Frist
	Agenda: 1) Gjennomgang av vedtaket 2) Avklaringer og diskusjoner med formål å konkretisere utformingen	

1	Innledning med en kort gjennomgang av vedtaket. SVV viser hvilke formuleringer som er upresise. Det står «<i>Planen godkjennes på vilkår av at:</i>». Dette oppfatter SVV som at AK mener at de punktene som er nevnt som vilkår lar seg realiserer innenfor gjeldende arealplan. Det er ikke SVVs oppfatning, så vi har sett behov for å få konkretisert vilkårene.		
2	Diskusjon og avklaring: «Mjuke trafikantane må sikrast trygg veg fram til undergang i plan»: Diskusjon i møtet. Alver kommune		
	presiserer at gruset trase/gangareal på 1 m ikke er tilstrekkelig. Det viktige i vedtaket er at gående får en trygg vei, og Alver kommune ber SVV om å visualisere det på plankartet, og beskrive hvordan det kan gjennomføres. Gangarealet på sørsiden antas å være en midlertidig løsning frem til Fyllingsnes-området blir utbygd med blant annet nytt veisystem. - Alver kommune avklarer at «...sikrast trygg veg» må forstås som at gangarealet skal etableres samtidig med resten av GS-vegen. «Kommunestyret ber SVV om å gå i dialog for å etablere ein landbruksundergang ved det vestlige Fyllingsneskrysset»: Alver kommune presiserer at de ikke krever at det skal etableres en undergang ved det vestlige Fyllingsneskrysset, men at intensjonen med vedtaket er at kommunestyret ønsket at SVV vurderer på nytt mulighet for en undergang for beitedyr/ gående. - Alver kommune avklarte i møtet at de ønsker at SVV skal ha en dialog med klager ang undergang, selv om kommunen ser at det vanskelig lar seg realisere.		

Stadfesting frå SVV – ingen dialog/forhandlingar

Sist er det mottatt stadfesting frå SVV den 27.11.2022 om dei ikkje vil ha dialog eller forhandlingar med Marie og Steinar Fyllingsnes om alternativ for landbruksundergang – gbnr 214/1:

«Pga planens status og mulige utfall av saksbehandlingen kan ikke Vegvesenet gå i diskusjon eller forhandling med klager.»

Føremålet med reguleringsplanen

Det er Statens vegvesen som har fremja reguleringsplan for E39 frå Vikane til Eikangervåg. Hovudføremålet er å regulere ny gang- og sykkelveg på strekninga. Reguleringsplanen legg vidare opp til generell utbetring av trafikktryggleik i området gjennom å sikre areal til forsterka midtoppmerking på E39 og utbetring av kryss og avkøyrslar langs strekket.

E39 Vikane - Eikangervåg ligg inne som prosjekt nr. 17 i Nordhordlandspakken.

E39 Vikane - Eikangervåg er ein trafikkert veg med høg fartsgrense. Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs strekket gjer barn moglegheit til å ferdast trygt til og frå aktuelle målepunkt i området. Generelt styrkar gang- og sykkelvegane folkehelsa fordi det vert meir attraktivt å gå eller sykle til eks. kollektivtilbod.

Hovudmålet med planen er å auka trafikkikkerheita og å auke talet på mjuke trafikantar langs denne strekninga. Køyrevegen vert utbetra med breiare køyrefelt i begge retningar, asfaltert skulder og god breidde på grøfter. Eksisterande kryss og avkøyrslar langs tiltaket vil bli oppgradert, lagt om eller sanert. Det vert etablert eit separat, gjennomgåande tilbod for gåande og syklande, der ein rabatt og/eller rekkverk held dei mjuke trafikantane skild frå køyrevegen. Kollektivhaldeplassar vert oppgradert og justert med tanke på utforming og plassering. Framkome til haldeplassane er sikra med fortau/gang- og sykkelveg, tilrettelagt kryssingspunkt og planskild kryssing av E39. Planframlegget inkluderer nytt kryss til utbyggingsområde på Fyllingsnes i tråd med Lindås kommunestyre sitt vedtak om plassering av ny Eikanger skule.

Tiltaka i plan vil gje konsekvensar for omgjevnadane som grensar til utbygginga i form av arealinngrep på private eigedomar, endra køyremønster, påverknad på vegnære kulturminne og vegkantflora. Realisering av planframlegget vil mellom anna føre til at ein einbustad må løysast inn og sanerast; Osterfjordvegen 1160.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. gongs handsaming i PMU samt planframlegg til 2. gongs handsaming i APM og KO, som ligg vedlagt saka.

Kart/foto



Utsnitt gbnr 214/1



Klagegrunnar og tilsva

Statens Vegvesen har påklaga vilkår om å sikre trygg veg fram til undergang samt dialog om etablering av landbruksundergang. Harris Advokatfirma AS har kome med tilsva til klagen.

Kvifor Statens Vegvesen klagar på vilkåra

Statens vegvesen klagar på Alver kommune sitt vedtak av 19.05.2022 med bakgrunn i sakshandsamingsfeil knytt til manglande utgreiing av vedtatt løysing, jf. forvaltningslova §17. Vegvesenet ber om at vedtaket av 19.05.2022 vert oppheva og at plan ID 1 263201 804 vert ståande som vedtatt reguleringsplan.

Dei presiserer at sakshandsamingsfeil var først synleg på tidspunktet for siste vedtak i saka. På høyringstidspunktet låg det ikkje føre motstrid eller synlege feil som gav vegvesenet grunnlag for å fremje motsegn.

Vidare stiller Statens vegvesen spørsmål om Alver kommune ser på plan med ID 1 263201 804 som vedtatt, når de nemnde vilkåra ikkje kan realiserast innanfor juridiske plangrenser, jf. ordlyden i vedtaket; «...Plan godkjennes på vilkår av at ...

Dei ynskjer dialog med Alver kommune for å få til ei tilstrekkeleg løysing for eit gangareal på sørsida av E39 frå Fyllingsneskrysset til undergangen ved bensinstasjonen innafor juridisk plangrense som ligg i plan ID 1 263-201 804 vedtatt juni 2021 .

Kvifor Harris Advokatfirma har kome med tilsva

Harris Advokatfirma AS, på vegne av Marie og Steinar Fyllingsnes – gbnr 214/1, anmoder Alver kommune primært om å utsette handsaming av klage frå Statens vegvesen til det har vore dialog mellom vegvesenet og Fyllingsnes om alternativ for landbruksundergang.

Subsidiært anmoder dei Alver kommune om å stille krav til opparbeiding av gang- og sykkelveg som vist på skisse 1 vedlagt vegvesenet si klage. Opparbeiding må også sikrast med rekkefølgekrav.

Heimel for vedtak med vilkår

Harris opplys at forvaltningslova (fvl) § 33 gir kommunen heimel til å oppheve eller endre eit vedtak viss den finn at klaga er grunngeve. I denne saka fann kommunen v/Utval for areal, plan og miljø grunnlag for ei synfaring i området på bakgrunn av klage frå Fyllingsnes. Då såg dei utfordringane og konsekvensane som vedteken plan ville få for området, og på bakgrunn av dette valte kommunen å ta klaga til følge med heimel i

fvl § 33. Dette er i samsvar med den kompetansen kommunen har til å ta ei klage til følge etter fvl § 33.

Vilkåra i vedtaket

Det er satt vilkår i vedtak frå KO om å sikre trygg veg fram til undergang samt dialog om etablering av landbruksundergang. Statens Vegvesen meiner at vilkåra i vedtaket er upresise med tanke på kva tiltak kommunen krev at skal etablerast. Kommunen ikkje har vurdert tilstrekkeleg:

1. Om det er mogeleg å gjennomføre tiltaka vilkår omhandlar, innanfor juridisk plangrense.
2. Det er ikkje gjort utgreiingar eller lagt fram teikningar som viser at kommunestyret sitt vedtak er teknisk mogeleg å gjennomføre.
3. Det er heller ikkje vurdert om dei aktuelle tiltaka vil krevje reguleringsendring og i kva grad ei eventuell reguleringsendring vil påverke framdrift og dei økonomiske rammene knytt til Statens vegvesen si gjennomføring av dette vegprosjektet.

Utgreiing av undergang

Harris viser til skrivet frå Alver kommune av 01.03.2022, der kommunen bad om meir utgreiing om undergang.

Statens Vegvesen svarte kommunen den 10.03.2022 om at ei eventuell ny utgreiing av landbruksundergang ved Fyllingsnes vil verte eit omfattande arbeid. Mellom anna vil dette krevje grunnundersøkingar, innmålingar, vegplanlegging, vurdering av grunnnerv, vurdering av konstruksjonar, utvida overvasshandtering, fråvikssøknad og nytt anslag.

Kommunedirektøren viser til at slik utgreiing ikkje ligg føre i saka. Det er heller ikkje gitt ein oversikt på noverande tidspunkt om kven som blir direkte berørt av endringa i planen, herunder kven som har eigedomar som grenser opp mot arealet og kven som må avstå grunn (grunnnerv) til tiltaka, verken dei direkte berørte innanfor planen og de som eventuelt er utanfor planen sine juridisk grenser.

Statens Vegvesen meiner at manglande utgreiinga i forkant av vedtaket frå Alver kommune v/kommunestyret si side (pkt. 1-3) representerer ein sakshandsamingsfeil, jf. Forvaltningslova §17. (forvaltningsorganets utrednings- og informasjonsplikt).

Harris har eit anna syn. Dei er av den oppfatning at det er Statens Vegvesen som skal stå for denne utgreiinga. Viss prosjekteringsgrunnlaget hadde vist at ein landbruksundergang faktisk ikkje let seg gjennomføre, så ville kanskje kommunestyret ha fatta eit vedtak som ikkje stilte krav til undergang. Harris meiner at det ikkje kan leggst til grunn at manglande utgreiing er sakshandsamingsfeil etter fvl § 17 når det var vegvesenet sjølv som nekta å gjere nødvendig utgreiing for å avklare spørsmålet. Det er ikkje er kommunen som har ansvaret for å gjere nødvendig utgreiing i planarbeid.

Vidare viser Harris til at kommunen ikkje er ansvarleg for å prosjektere grunnlag for ein reguleringsplan. Dette er det opp til forslagsstillar å gjere. Kommunen kan stille vilkår, og så blir det opp til forslagsstillar å prosjektere og vurdere om vilkåra kan oppfyllest. Eit vilkår kan vere ugyldig for det tilfellet at det ikkje let seg gjennomføre. Det er ikkje tilfelle i denne saka.

Oppsummert viser kommundirektøren til at Statens Vegvesen og Harris er ueinige om ei utgreiing, slik Statens Vegvesen viser til i pkt. 1-3 er naudsynt på tidspunktet for vedtak, og kven som har ansvaret for ei slik utgreiing.

Vilkår om å sikre trygg veg fram til undergang

Statens Vegvesen viser til gangareal på sørsida av E39 og møtet med representantar frå Alver kommune den 06.09.2022 om at dei ynskjer et tilbod som kan vedlikehaldas vinterstid. Statens vegvesen kan ikkje sjå at dette er mogeleg å realisere innanfor plangrensene og meiner derfor at det ikkje kan setjast vilkår om breiare gangareal innanfor dagens juridiske plangrense.

Harris viser til at kommunen stilte vilkår om at mjuke trafikantar må sikrast trygg tilkomst frå Fyllingsnesvegen til regulert undergang i plan. Korleis vegvesenet skulle løyse dette, var ikkje sagt. Det var heller ikkje nødvendig. Slik vilkåret er stilt, overlet kommunen til vegvesenet å endre planen i slik grad at mjuke trafikantar får ein trygg tilkomst. Vegvesenet skriv i sin klage at kommunen har stilt vilkåret utan å gjere utgreiingar eller legge fram teikningar som viser at vedtaket er teknisk mogleg å gjennomføre.

Videre viser Statens Vegvesen til at det er vedtatt ein tilgrensande plan, PlanID 1 263-200807, som tek i vare mjuke trafikantar frå Fyllingsnes til undergang ved bensinstasjonen. Kommunen sine representantar gav i møtet uttrykk for at gangarealet kan vere ein mellombels løysing fram til nytt vegsystem er bygt.

Harris kan ikkje sjå kva relevans denne tilgrensande planen har for tilkomsten for mjuke trafikantar ved Fyllingsneskrysset.

Kartet under viser plassering av reguleringsplanen for Fyllingsnes som vegvesenet viser til, mot aust, medan Fyllingsneskrysset er markert mot vest som er vedlagt tilsvaret frå Harris.
--



Harris stiller spørsmål om mjuke trafikantar vest på Fyllingsnes skal gå heile Fyllingsnesvegen rundt og opp til regulert gang- og sykkelveg i reguleringsplan for Fyllingsnes for å gå under E39 for å komme til busshaldeplass mot Knarvik. Det seier seg sjølv at ingen vil ta den omvegen.

Vilkår om dialog om etablering av landbruksundergang

Statens Vegvesen vil ikkje ha dialog eller forhandlingar med Marie og Steinar Fyllingsnes om alternativ for landbruksundergang – gbnr 214/1 slik det går fram av deira stadfesting av 27.11.2022. Dette pga. «planens status og mulige utfall av saksbehandlingen kan ikke Vegvesenet gå i diskusjon eller forhandling med klager.»

Nå det gjeld sjølve landbruksundergangen, så kan ikkje Statens vegvesen sjå at ein eventuell landbruksundergang ved Fyllingsneskrysset kan realiserast utan ei planendring.

Statens Vegvesen meiner at det ikkje skal setjast vilkår om etablering av landbruksundergang ved Fyllingsneskrysset. I planarbeidet har dei vurdert ei heilskapleg løysing opp mot dagens bustadsituasjon og framtidig utbygging, og planen legg til rette for undergang ved bensinstasjonen som vi meiner er den mest fornuftige plasseringa. Det er tidlegare vurdert at det vil vere mest hensiktsmessig å etablere undergang ved bensinstasjonen på grunn av nærleik til busslommer og planlagd byggjefelt, med potensielt mange mjuke trafikantar. Når det nye byggjefeltet vert etablert er det sannsynleg at fleirtalet av gåande og syklande vil nytte den nye kommunale vegen frå Fyllingsneset skrått opp til bensinstasjonen. Mjuke trafikantar frå Fyllingsneset vil få eit gangareal sør for E39 mot undergang/busslommer som kan nyttast om dei ikkje vil krysse E39 direkte. Sikta i krysset vil bli utbetra etter gjeldande krav i handbok N1 00.

Statens Vegvesen viser til topografiske forhold på staden i relasjon til landbruksundergang. Når det gjeld landbruksundergang ved Fyllingsneskrysset, så er terrenget i området svært utfordrande med tanke på å etablere ein kulvert, men også med tanke på trafikkavvikling i anleggstida; bratt og ulent skråning mot sjø og fjell tett på veg på motsett side. Statens vegvesen har lagt fram at terrenget ved Fyllingsneskrysset er utfordrande med tanke på undergang og at dette medfører behov for tidlegare nemnte tiltak. (Mellom anna grunnundersøkingar, innmålingar, ny vegplanlegging meir grunnnerv, konstruksjonar utvida

overvasshandtering, fråvikssøknad og nytt anslag.) Samla sett vil ein undergang medføre auka kostnadar og utsett framdrift av prosjektet. Pr. i dag har Statens vegvesen ikkje finansiering som dekker kostnadane.

Harris viser til Statens vegvesen sine opplysningar om at ein undergang vil medføre auka kostnadar og utsatt framdrift av prosjektet, og at dei pr. i dag ikkje har finansiering til å dekke kostnadane med dette tiltaket. Det er ønskeleg, frå Inger Marie og Steinar Fyllingsnes si side, å diskutere andre alternativ for å løyse utfordringa med å frakte dyr frå eigedomen sør til nord for E39. Det er ønskeleg å utsette sak fram til det er gjort nødvendig avklaring mellom Fyllingsnes og vegvesenet.

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

VURDERING

Pbl § 1-9 tredje ledd om innsigelse gjeld ved vedtak av plan etter pbl § 12-12. Det vi står overfor no er eit nytt enkeltvedtak i samband med klagehandsaming, og SVV har klagerett etter fvl § 28, jf. fvl. §33.

Statens Vegvesen og Harris er ueinige om ei utgreiing, slik Statens Vegvesen viser til i pkt. 1-3 er naudsynt på tidspunktet for vedtak, og kven som eventuelt har ansvaret for ei slik utgreiing. Kommunedirektøren kan vanskeleg konkludere på dette spørsmålet, men det illustrerer at vilkåra har store konsekvensar for gjennomføringa av planen både kostnadmessig, i høve vesentlege terrenginngrep og korleis grunneigarar vert berørt, både direkte og indirekte, av planen si gjennomføring.

Vurdering av vilkår om å sikre trygg veg fram til undergang

Løysing for gangareal på sørsida er SVV villig til å ha dialog kring, men det er viktig med presisering i relasjon til avklaring av nivå/kvalitet på gangarealet.

Vurdering av vilkår om dialog om etablering av landbruksundergang

Statens Vegvesen er klar på at dei ikkje vil ha dialog eller forhandlingar med Marie og Steinar Fyllingsnes om alternativ for landbruksundergang – gbnr 214/1. Kommunedirektøren ser difor at moglegheita for dialog er bortfalt.

Det som da gjenstår er å sjå på sjølve etableringa av landbruksundergangen. Landbruksundergangen vil etter Statens Vegvesen sitt syn hindre planens gjennomføringsevne. Kostnadmessig har dei ikkje finansiering til å dekke planen slik den opprinneleg var vedtatt utan vilkår. Dei viser til at «Samla sett vil ein undergang medføre auka kostnadar og utsett framdrift av prosjektet. Pr. i dag har Statens vegvesen ikkje finansiering som dekker kostnadane.». Finansiering for opparbeiding av undergang vil ytterlegare vanskeleggjere finansiering av prosjektet og planen sin gjennomføringsevne er i enda større grad vanskeleggjort.

I tillegg så kan planens gjennomføringsevne ha betydning for andre parter i planen og andre som blir direkte berørte av planen. En utbygging av E39 vil innebære ein betre veg og betra forhold for både næringsdrivande og private. Deira eigne planar kan avhenge av at E39 utbygginga Vikane – Eikangervåg vert gjennomført. Dette er ei forventning som har ei side til forutberegnelighet for Alver kommune sine innbyggjarar og næringsdrivande. Det at vi har eit godt utbygd og moderne vegnett, som inviterer folk til å bu og drive verksemd i vår kommune, er viktig å få etablert.

Vidare stiller Statens Vegvesen spørsmål om Alver kommune ser på plan med ID 1 263201 804 som vedtatt, når de nemnde vilkåra ikkje kan realiserast innanfor juridiske plangrenser, jf. ordlyden i vedtaket; «...Plan godkjennes på vilkår av at ...

Isolert sett vil det å sette vilkår om gjennomføring av tiltak utanfor planen sine juridiske grenser vere problematisk iht. til kriteria nødvendighet og proporsjonalitet. I Mortensruddommen frå 2021 var det satt som vilkår frå Oslo kommune, som vart stadfesta av Statsforvaltaren, om at utbygger av eit bustadområde måtte opparbeide og bekoste ein natursti utanfor planområdet. Vilkåret var ugyldig iht. til kriteria nødvendighet og proporsjonalitet. Utbygger fekk her tilbakebetalt frå Oslo kommune den kostnad han hadde hatt for å opparbeide naturstien utanfor planområdet da naturstien ikkje var nødvendig og ikkje ansett å oppfylle kravet til proporsjonalitet. Høysterettsdommen er ansett å vere konkret og gir truleg svar på eit rekkefølgevilkår i dette konkrete tilfellet slik at overføringsverdien til andre plansaker er noko avgrensa.

Kommunedirektøren ønskjer med Mortensruddommen å illustrere at kommunen sitt frie forvaltningsskjønn, til å sette vilkår i plan, er bundet opp av rettsleg rammer om nødvendighet og proporsjonalitet. Det er krav til at vilkår må gjennomgå ein grundig vurdering i det konkrete tilfellet for så å ta eit standpunkt til om vilkår er gyldige.

Dertil kommer planens gjennomføringsevne, det at planen faktisk kan realiserast, med henblikk på finansiering. I tillegg kommer inngrep overfor andre berørte grunneigarar i planområdet samt kommunen sin nytte av planen.

Konklusjon – klage frå Statens Vegvesen

Det er kommunaldirektøren si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

“Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg, PlanID 1263-201804, som vist på plankart sist datert 22.01.21 og med føresegner av revisjonsdato 21.05.21.”

Merknad frå part i planen

Det er mottatt fleire merknader frå part i kraft å vere grunneigarar i planområdet av 25.11.2022.

Deira merknader vert ikkje tatt med i sjølve klagevurderinga. Merknadene er heller ikkje oversendt Marie og Steinar Fyllingsnes grunneigarar av gards- og bruksnummer - gbnr 214/1, representert av Harris Advokatfirma AS, til uttale då merknadene ikkje er ein sjølvstendig klage, men lagt ved noverande saksframlegg til orientering om moglege framtidige konsekvensar av tilleggsvilkår til vedtatt plan.

Merknadene av 25.11.2022 lyder som følger:

«Det vises til klage fra Statens Vegvesen (SVV) datert 11.10.22. Alver Tomteselskap (AT) og Fyllingsnes Utvikling (FU) støtter de innsigelser som fremmes i klagen. Vi vil nedenfor redegjøre ytterligere for vårt syn.

Formelt skulle vi dessuten - som parter i saken - etter forvaltningsloven vært varslet om klagen. Vi tillater oss derfor alternativt å påpeke innvendinger i dette brevet.

Kort oppsummert ble detaljreguleringsplan for E39 - Vikane - Eikangervåg (PlanID 1263201804) vedtatt 24.06. 2021. Nytt vedtak ble imidlertid fattet 19.05.2022 som et resultat av klage fra grunneier som ønsker seg landbruksundergang. Dette ønsket var Alver kommune kjent med da det opprinnelige vedtaket ble fattet. På tross av dette velger Alver kommune å tillate "ekstraomganger" og fatter, ifølge SVV, et både feilaktig og upresist vedtak 19.05.2022.

Vi har ikke kompetanse på det som blir beskrevet som feilaktig fra SVV, men legger til grunn at SVV har innsikt i gjeldende lover og regler. Det upresise i vedtaket knytter seg til formuleringen: *"Kommunestyret ber SVV om å gå i dialog for å etablere en landbruksundergang ved det vestlige Fyllingsneskrysset"*. Setningen ber om dialog, men forutsetter ikke et endelig mål knyttet til dialogen. Samtidig kan den tolkes som at dialogen skal ha som formål å få etablert en landbruksundergang før prosjektet realiseres. Når vi støtter klagen fra SVV er det spesielt med bakgrunn i at de forhold som blir tatt opp 19.05.2022 ikke representerer noe nytt i relasjon til saksgangen fra det opprinnelige vedtaket datert 24.06.2021.

AT og FU er parter i ovennevnte sak og vi må legge til grunn at reguleringsprosessene i Alver kommune skjer på en tillitsfull og forutsigbar måte. Dette impliserer åpenhet ved at partsinteresser og befolkningen har anledning til å fremme innspill i forkant av den politiske behandlingen. I vedtaket datert 19.05.2022 foreligger det som nevnt ingen ny informasjon og vedtaket representerer i sin nåværende form en helt unødig utsettelse av prosjektet og i verste fall terminering av prosjektet. Prosjektet er praktisk talt blitt forsinket som følge av den nye politiske behandlingen som er gjenstand for klage, og som til overmål var en del av beslutningsgrunnlaget i det opprinnelige vedtaket. Vi ber derfor, i likhet med SVV, om at vedtaket datert 19.05.2022 oppheves og at det opprinnelige vedtaket datert 24.06.2021 blir stående som det gjeldende.»

«Alver Tomteselskap AS er part i saken på grunn av at reguleringsplanen berører tomteselskapets eiendom gnr/bnr 214/225 i Alver kommune. Dette da realisasjon av planen forutsetter grunnerverv på denne eiendommen.

Tilsvarende gjelder også for Fyllingsnes Utvikling AS, eier av gnr.214, bnr.213 og gnr.214, bnr.230 i Alver kommune, hvor planen også forutsetter grunnnerverv.

For øvrig viser vi til merknadene nedenfor hvor det fremgår at vi støtter Statens Vegvesen sin klage fullt ut, men vårt støtteskriv er ingen selvstendig klage på vedtaket.»

«Eiendommene til Alver Tomteselskap AS og Fyllingsnes Utvikling AS vil trolig ikke være gjenstand for grunnnerverv for å kunne realisere disse tiltakene.

Når det er sagt har Alver Tomteselskap AS fått gjennom godkjent reguleringsplan fra 2008 for sin eiendom. Tilsvarende foreligger det plan for Fyllingsnes Utvikling AS . Felles for begge parter er at realisering av egne planer er avhengig av at SVV får gjennomført sine planer i PlanID 1263201804. Kommunens tilføyelse i vedtak KO-068/22 den 19. mai 2022 medfører som SVV påpeker i sin klage usikkerhet for hele gjennomføringen av tiltaket.

«Som påpekt tidligere er ønsket fra Alver Tomteselskap AS og Fyllingsnes Utvikling AS å signalisere at de stiller seg bak klagen fra Statens vegvesen, slik at planen godkjennes i sin opprinnelige form.»

Kommentar frå kommundirektøren si side

Alver Tomteselskap AS og Fyllingsnes Utvikling AS har fremma merknader til klagen frå Statens Vegvesen - sak 20/1999. Spørsmålet er om merknadene skal kunne tillatast fremma.

Alver Tomteselskap AS og Fyllingsnes Utvikling AS er part i vedtatt plan. Dei har stadfesta at dei ikkje vil være direkte berørt av tiltaka landbruksundergang og sikring av trygg veg fram til undergang. Dette fordi eigedomane deira truleg ikkje vil være gjenstand for grunnnerverv for å kunne realisere tiltaka. Isolert sett kan dei ikkje fremme merknad til klagen frå Statens Vegvesen, jf. forvaltningsloven (fvl.) kap.VI, eller at desse partane skal varslast om vedtatte endringar i klageomgangen.

Derimot påpeker dei et viktig poeng om kven som skal varslas om vedtatt planendring i klageomgangen med det formål å kunne fremme og sikre interesser. Utgangspunktet er at ved endring av plan i en klageomgang, vil grunneigar, festar, servitutthavar m.fl., som er direkte berørt av endringa i planen i relasjon til landbruksundergang og sikring av trygg veg fram til undergang, ha krav på varsel om endring i plan.

Dette baserer seg på pbl. §12-14 om at endring av reguleringsplan gjedler samme bestemmelser som ved utarbeiding av ny plan, varslingsreglene om planforslag for «direkte berørt» etter plan- og bygningsloven (pbl.) §12-10 andre ledd, jf. føremålsbestemmelse i pbl. §1-1 fjerde ledd som skal sikre openheit, forutsigbarheit og medverknad ved planlegging og vedtak samt kommunen sitt ansvar for medverknad etter pbl. § 5-1, jf. forvaltningslovens §17 om å opplyse saken så godt som mogleg. Dette er ikkje gjort i klageomgangen overfor

de direkte berørte parter i relasjon til landbruksundergang og sikring av trygg veg fram til undergang.

Grunnen er at det ikkje gitt en oversikt på noverande tidspunkt om kven som blir direkte berørt av endringa i planen, herunder kven som har eigedomar som grenser opp mot arealet og kven som må avstå grunn (grunnerverv) til tiltaka, verken dei direkte berørte innanfor planen og de som eventuelt er utanfor planen sine juridisk grenser. Det kan da stilles spørsmål om varslingsreglene og lovens føremålsbestemmelse for planendring er ivaretatt når kommunen skal ta stilling til klagen frå Statens Vegvesen.

Videre visast det til planens gjennomføringsevne som vil påverke samtlige parter og således kunne være et objektivt argument som kan påberopast av samtlige parter i planen. Slik Alver Tomteselskap AS og Fyllingsnes Utvikling AS opplyser, så kan planens gjennomføringsevne ha betydning for deira planer. Det kan da stilles spørsmål om samtlige av planens sine parter burde ha vært varsla om klagen. Moglegheita til medverknad og til å bli høyrte om en planendring i klageomgangen støttes av juridisk teori med en «bør» regel om at alle parter i saken varslast om klagen. Dette standpunktet inneberer at samtlige parter i planen blir varsla om planendringa i klageomgangen og gis moglegheit til å påklaga denne. Med ein meir til det mindre betraktning, vil merknader til klage frå part i plan kunne tillatast fremma.

Med bakgrunn i pbl. §12-14 om at endring av reguleringsplan gjedler samme bestemmelser som ved utarbeiding av ny plan, varslingsreglene om planforslag for «direkte berørt» etter plan- og bygningsloven (pbl.) §12-10 andre ledd, jf. føremålsbestemmelse i pbl. §1-1 fjerde ledd som skal sikre openheit, forutsigbarheit og medverknad ved planlegging og vedtak samt kommunen sitt ansvar for medverknad etter pbl. § 5-1, jf. forvaltningslovens §17 om å opplyse saken så godt som mogleg, leggest merknadene ved saksframlegget, men utan å vere ein direkte del av sjølve klagevurderinga. Dette fordi Harris på vegne av Fyllingsnes ikkje er gitt moglegheita til kontradiksjon (moglegheita til å motsi). Merknaden er mottat på eit så seint tidspunkt i handsaminga av klagen at det ikkje var mogleg å oversende desse til Harris for uttale, ei heller Statens Vegvesen.

GENERELL INFORMASJON

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere 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:

20.05.2022	Klage på planvedtak med utgreiing av undergang - Reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg - PlanID 1263-201804	1701520
02.03.2022	Bestilling av utgreiing frå Statens Vegvesen - undergang - sak 20/1999 - E39 Vikane - Eikangervåg	1700658
02.09.2021	Supplerande klageskriv - Reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg	1604847
02.09.2021	Uttale frå landbruksavdeling som gjeld vedteken plan for E39 Vikane - Eikangervåg og nødvendig tilkomst til Fyllingsnes si slåttemark, skogsareal og beiteareal på gbnr. 214_1 nord for E39.	1604848
12.08.2021	Klage_over_planvedtak_- _REGULERINGSPLAN_FOR_E39_VIKANE_-EIKANGERVÅG	1596658
12.08.2021	Brev_til_Statens_Vegvesen_13_07_18_- _merknad_E39_Vikane_-Eikangervåg_saksnr_17_23022	1596659
14.02.2022	Klage på planvedtak - Reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg - PlanID 1263-201804	1677173
11.01.2022	Klage på vedtak - reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg - gbnr 21492 (L) (471734)	1671031
12.08.2021	Klage over planvedtak - reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg	1596657
11.08.2021	Klage vedrørende kunngjering av vedtatt reguleringsplan for E39	1596290
11.08.2021	Alver Kommune-klage-reguleringsplanE39	1596291
11.08.2021	Radu - kart over vegutbygging	1596292
19.07.2021	Kommentar til Reguleringsplan for Vikane -Eikangervåg	1591074
05.07.2021	Klage på reguleringsplan for E39 Vikane - Eikangervåg – Melding om planvedtak	1586305
01.07.2021	Kunngjering av vedtatt reguleringsplan	1581990
28.06.2021	Detaljregulering for E39 Vikane - Eikangervåg, 2. gongs handsaming	1555920
27.05.2021	1_Planomtale E39 Vikane-Eikangervåg	1562911
27.05.2021	2_Reguleringsføresegner E39 Vikane-Eikangervåg	1562912
27.05.2021	3_Reguleringsplankart E39 Vikane-Eikangervåg	1562913
27.05.2021	4_Merknadsskjema E39 Vikane-Eikangervåg	1562914
27.05.2021	5_Konsekvensvurdering kulturarv E39 Vikane- Eikangervåg	1562915
27.05.2021	6_Konsekvensvurdering naturmangfald E39 Vikane- Eikangervåg	1562916
27.05.2021	7_Kulturminnerapport E39 Vikane-Eikangervåg	1562917
27.05.2021	8a_Geologisk rapport E39 Vikane-Eikangervåg	1562918

27.05.2021	8b_Geologisk rapport vedlegg E39 Vikane-Eikangervåg	1562919
27.05.2021	9_Miljøgeologi E39 Vikane-Eikangervåg	1562920
27.05.2021	10_Geoteknikk E39 Vikane-Eikangervåg	1562921
27.05.2021	11_Støyvurdering E39 Vikane-Eikangervåg	1562922
27.05.2021	12_Tekniske_vegteikningar E39 Vikane-Eikangervåg	1562923
27.05.2021	13a_VA-rammeplan E39 Vikane-Eikangervåg	1562924
27.05.2021	13b_VA-rammeplan - G001 E39 Vikane-Eikangervåg	1562925
27.05.2021	13c_VA-rammeplan - G002 E39 Vikane-Eikangervåg	1562926
27.05.2021	13d_VA-rammeplan - G003 E39 Vikane-Eikangervåg	1562927
27.05.2021	14_PMU Vedtak E39 Vikane-Eikangervåg	1562928
31.01.2022	Klagehandsaming - Reguleringsplan for E39 vikane - PlanID 1263201804	1679935
14.03.2022	Svar på bestilling av utgreiing fra Statens vegvesen av - undergang- sak 201999	1706112
02.09.2021	Supplerande klageskriv i sak som gjeld klage på reguleringsplan for E39 Vikane-Eikangervåg	1604846
31.01.2022	E-post korrespondanse - Stadfestar klage - Reguleringsplan for E39 vikane - PlanID 1263201804	1679936
09.09.2021	Svar på E39 Vikane-Eikangervåg - Klage på vedteken plan	1607655
15.03.2022	Merknad_til_Statens_vegvesen_sitt_brev_-_reguleringsplan_for_E39_Vikane-Eikangervåg	1708243
12.10.2022	Klage på forvaltningsvedtak - E39 Vikane Eikangervåg - Alver kommune – Behandling av klage på PlanID 1263-201804	1817231
12.10.2022	KOMMENTARAR TIL SKISSER.PDF	1817232
12.10.2022	Skisse 1 C101 C102.PDF	1817233
12.10.2022	Skisse 2 C103 C104.PDF	1817234
22.09.2022	Svar på førespurnad om ytterlegare utvida frist innan 14.10.2022 for supplerig av klagen - E39 Vikane Eikangervåg - sak 20/1999	1807214
09.09.2022	Referat fra møte med Statens Vegvesen - E39 Vikane Eikangervåg diskusjon av klagevedtak	1797687
22.06.2022	Svar frå kommunen på e-post av 21.06.2022 - E39 Vikane Eikangervåg	1759528
21.11.2022	Merknad til klage frå Statens vegvesen - Reguleringsplan for E39 Vikane Eikangervåg	1839342
29.11.2022	Mortensruddommen - Norges Høyesterett - Dom - HR-2021-2364-A	1840120
28.11.2022	Stadfesting om behandling i APM møte 07.12.2022 med merknad - sak 20/1999 - Reg.plan for E39 Vikane - Eikangervåg - PlanID 1263-201804	1842457
27.11.2022	Merknad til klage frå Statens Vegvesen frå part - sak 20/1999	1842477