



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 10.03.2021
Møtestad: Teams
Møtetid: 09:00 - 20:00

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.

Merknader:

- Møtet vert streama
- Ordinær sakshansaming startar kl. 12:00
- Sak "Rullering av planstrategi i Alver" vert ettersendt.

Sakliste

Saknr	Tittel
026/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
027/21	Godkjenning av møteprotokoll – 03.02.2021
028/21	Delegerte saker
029/21	Referatsaker
030/21	Fastsetjing av planprogram
031/21	2. gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for Risøy, del av gnr. 81, bnr. 1 mfl.
032/21	Fastsetjing av planprogram
033/21	Områdeplan Knarvik - Endring - 2. gongs handsaming - Godkjenning
034/21	Søknad om dispensasjon og løyve til frådelling - gbnr 418/10 Villanger
035/21	Byggesak GBNR 146/6 Fosse Ytre - dispensasjon
036/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av dobbelt naust - gbnr 83/1 Spjotøy
037/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av dobbelt naust - gbnr 83/1 Spjotøy
038/21	Klage på avslag på søknad om konsesjon - gbnr 219/1 Vike
039/21	Klage på vedtak om dispensasjon frå kravet til detaljregulering og kravet om stenging av Lyngvegen- gbnr 188/385 Gjervik ytre
040/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger
041/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av båtgarasje med bod - gbnr 102/9 Vabø

042/21	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for støypt båtopptrekk - gbnr 172/1 Hopland
043/21	Kulturminner i Alversund - løe og lemstove
044/21	Meldingar og orienteringar til APM - 10.03.2021

25. februar 2021

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv: <arkivID><jplD>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
026/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv: <arkivID><jplD>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 19.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
027/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

04.02.2021 Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 03.02.2021 1507731



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 03.02.2021
Møtestad: Teams
Møtetid: 09:00 - 15:15

-Det var opplæring i elektronisk avstemming før ordinær møtestart.

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Malin Helene Andvik	KRF	Utvalsleiar
Jogeir Romarheim	KRF	Medlem
Anne Grete Eide	AP	Nestleiar
Vigdis Villanger	SP	Medlem
Kenneth Taule Murberg	H	Medlem
Ingrid Fjeldsbø	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	UAVH	Medlem
Ståle Hopland	UAVH	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Leif Gunnar Taule (deltok i opplæringa)	SP	

Følgjande frå administrasjonen møtte: Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan og analyse, Kaia Marie Amland-rådgjevar Plan og analyse, Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse, Line T. Waage-samfunnsplanlegger Plan og analyse, Marianne A. Sandvik-avdelingsleiar Plan og byggesak, Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar Plan og analyse, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Tone Furustøl-rådgjevar Miljø og tilsyn, Nora Gjerde-sekretær

Sakliste

Saknr	Tittel
013/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
014/21	Godkjenning av møteprotokoll

- 015/21 Delegerte saker
- 016/21 Referatsaker
- 017/21 Reguleringsplan for Fv. 5310 Fosse - Moldekleiv og Fossekrysset - 2 gangs handsaming
- 018/21 Reguleringsplan for Fv. 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad - 2. gongshandsaming - ny høyring
- 019/21 Søknad om dispensasjon for opparbeiding av parkeringsplass - GBNR 347/9 Rossland
- 020/21 Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av brygge - gbnr 342/8 Eikeland
- 021/21 Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om etablering av minirensaneanlegg - gbnr 181/1 og 181/11 Torsheim
- 022/21 Klage på vedtak om avslag på søknad om bruksendring frå våningshus til uthus - gbnr 433/14 Hella
- 023/21 Klage på vedtak om dispensasjon for plassering av kabel og skilt - gbnr 417/1 og 417/12 Rossnes
- 024/21 Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 305/36 Fløksand
- 025/21 Meldingar og orienteringar til Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021

013/21: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021:

Behandling:

-Sak 023/21 er trekt.
Ellers ingen merknader, samrøystes.

APM- 013/21 Vedtak:

Innkalling og saksliste er godkjent.

014/21: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021:

Behandling:

Møteprotokoll frå møte 20.01.2021 vert godkjent, samrøystes.

APM- 014/21 Vedtak:

Møteprotokoll frå møte 20.01.2021 er godkjent.

015/21: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 015/21 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

016/21: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 016/21 Vedtak:

Meldinga vert teke til orientering

017/21: Reguleringsplan for Fv. 5310 Fosse - Moldekleiv og Fossekrysset - 2 gangs handsaming

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Fv. 5310 Fosse – Moldekleiv med oppgradering av Fossekrysset, PlanID. 1256 2016 0012, som vist på plankart sist datert 20.01.21 og med føresegner av revisjonsdato 21.01.21.

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

Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021:

Behandling:

Orientering til saka ved Paul Skarsvåg-Rambøll og Vigdis Berge-Multiconsult
Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 017/21 Vedtak:

Innstilling frå APM - 03.02.2021:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Fv. 5310 Fosse – Moldekleiv med oppgradering av Fossekrysset, PlanID. 1256 2016 0012, som vist på plankart sist datert 20.01.21 og med føresegner av revisjonsdato 21.01.21.

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

018/21: Reguleringsplan for Fv. 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad - 2. gongshandsaming - ny høyring

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reduleringsplan ut på ny høyring: Fv. 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad, PlanID. 1263 201407, vist på plankart sist datert 4.12.2020 og med tilhøyrande føresegner av revisjonsdato 4.12.2020».

Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021:

Behandling:

Orientering til saka ved Vigdis Berge-Multiconsult
Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 018/21 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut på ny høyring: Fv. 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad, PlanID. 1263 201407, vist på plankart sist datert 4.12.2020 og med tilhøyrande føresegner av revisjonsdato 4.12.2020».

**019/21: Søknad om dispensasjon for opparbeiding av parkeringsplass - GBNR 347/9
Rossland**

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alver kommune gir dispensasjon frå plankravet i kommunedelplan for Meland for opparbeiding av parkeringsplass på gbnr. 347/9, som omsøkt.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering.

Bortfall av løyve

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

Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 019/21 Vedtak:

Alver kommune gir dispensasjon frå plankravet i kommunedelplan for Meland for opparbeiding av parkeringsplass på gbnr. 347/9, som omsøkt.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12. G

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering.

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

020/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av brygge - gbnr 342/8 Eikeland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13757, datert 02.12.2020, 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 03.02.2021:

Behandling:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Med heimel i forvaltningslova § 33 jfr PBL § 19-2, vert Klagen tatt til følgje og vedtak i sak 20/13757 datert 02.12.2020 vert omgjort.

Grunngjeving: Tiltaket er ei utviding av ei eksisterande bryggje. Mesteparten av det omsøkte området er store delar av døgnet under vatn, og har såleis ikkje vesentleg landskapsverdi og vil heller ikkje beslagleggje meir av strandsona. Omsøkt bryggje vil gje vesenleg betre tilgang til sjø.

Tiltaket er søkt om for å få større handlingsrom for fortøyning av tre småbåtar . I dag står fortøyningane kritisk tett og lett å få tau i propellar ved ut og innkjøring av båt. I tillegg er det fare for at båtane slår i kvarandre ved kraftig vind frå sør og nordvest. APM ser at omsøkte tiltak ikkje har negative merknader frå Vestland fylkeskommune eller Bergen og omland Havnevesenfor å gje dispensasjon for dette tiltaket.

Etter ei samla vurdering er fordelane klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 020/21 Vedtak:

Med heimel i forvaltningslova § 33 jfr PBL § 19-2, vert Klagen tatt til følgje og vedtak i sak 20/13757 datert 02.12.2020 vert omgjort.

Grunngjeving: Tiltaket er ei utviding av ei eksisterande bryggje. Mesteparten av det omsøkte området er store delar av døgnet under vatn, og har såleis ikkje vesentleg landskapsverdi og vil heller ikkje beslagleggje meir av strandsona. Omsøkt bryggje vil gje vesenleg betre tilgang til sjø.

Tiltaket er søkt om for å få større handlingsrom for fortøyning av tre småbåtar . I dag står fortøyingane kritisk tett og lett å få tau i propellar ved ut og innkjøring av båt. I tillegg er det fare for at båtane slår i kvarandre ved kraftig vind frå sør og nordvest. APM ser at omsøkte tiltak ikkje har negative merknader frå Vestland fylkeskommune eller Bergen og omland Havnevesenfor å gje dispensasjon for dette tiltaket. Etter ei samla vurdering er fordelane klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

021/21: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om etablering av minirensesanlegg - gbnr 181/1 og 181/11 Torsheim

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/1 31 85, datert 1 7.1 2.2020, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 1 9-2.

Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021:

Behandling:

Orientering til saka v/Tone B. Furustøl-rådgjevar Miljø og tilsyn

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/13185, datert 17.12.2020, vert oppheva.

Med heimel i § 4.1 .1 sikringssone (H 100) i kommuneplanen sin arealdel 2019-

2030 for tidlegare Lindås kommune, jf. plan- og bygningslova § 19-2, vert det gjeve dispensasjon frå byggeforbodet i omsynssona for nedslagsfelt for drikkevatn for etablering av omsøkt minireinseanlegg på følgjande vilkår: Det skal etablerast eit minireinseanlegg klasse 1, for kloakk / svartvatn, med utløp til lukka infiltrasjon før avrenning til stadlege massar.

- Det skal oppnåast følgjande utsleppsverdiar til infiltrasjonsgrøft:
 - o Reduksjon fosfor 90%
 - o Reduksjon av BOF 90%
 - o TKB 40%-50%
- Det skal monterast UV på anlegget for å oppnå badevasskvalitet
 - o Mindre enn 1000TKB per 100ml vann
- Det skal etablerast etterpolering/ infiltrasjon etter trinn 1 for ytterlegare å redusera mengde utslepp av Fosfor, BOF og TKB.

Med heimel i plan- og bygningslova § i plan- og bygningslova § 20-1 , jf. pbl § 20-3, vert det og gjeve løyve til etablering av minireinseanlegg.

Grunngjevinga for vedtaket om dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningslova er at ein dispensasjon i saka ikkje vesentleg vil setja til side omsynet bak byggeforbodet i omsynssona for nedslagsfelt for drikkevatn, samt at det ligg føre ei overvekt av fordeler i høve til ulemper knytt til tiltaket. Omsyna bak byggeforbodet i omsynssona er å hindre auka risiko for forureining mot drikkevatnet. Det skal ikkje opnast for fleire utslepp i dette området i utgangspunktet.

Omsøkte eigedomar er allereie bebygd med tre bustadhus, med godkjente utslepp. To av bustadhusa på gbnr 181/1 har i dag eit eldre utslepp av svartvatn som vert reinsa i slamavskiljar og sandfilteranlegg før utsleppet vert ført til terreng. Bustadhuset på gbnr 181/11 har godkjent utsleppsløyve for gråvatn. Ein dispensasjon i denne saka vil medføre at dei tre bustadene får eit felles minireinseanlegg. Risikoen for forureining frå dei tre bustadene vil derfor verte betydeleg mindre enn ved dagens situasjon.

Omsyna bak byggeforbodet i omsynssona blir derfor ikkje vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon.

Det er ei ulempe at det vert gjeve dispensasjon, då byggeforbodet i utgangspunktet vert praktisert strengt. Utvalet finn likevel at det er klart større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon i denne saka.

Fordelane er som følgjer:

- Omsøkt minireinseanlegg vil medføra redusert fare for forureining til Storavatnet, sidan det skal nyttast av tre bustadhus., der to av bustadhusa på gbnr 1 81 /1 i dag har eit eldre godkjent utslepp av svartvatn som vert reinsa i slamavskiljar og sandfilteranlegg før utsleppet vert ført til terreng. Bustadhuset på gbnr 1 81 /1 1 har i dag godkjend utsleppsløyve for gråvatn, og vil og verta kopla inn på det felles minireinseanlegget. Totalt sett vil difor utsleppa

frå desse tre bustadane verta redusert i svært stor grad med ny høggrading reinsing via det felles minireinseanlegget.

- Klagenemnda i Alver kommune har i sak 006/20 den 15.06.2020 gjeve klagar medhald etter forurensningslova på søknad om utsleppsløyve, og sender saka tilbake til administrasjonen for utforming av vedtak med eventuelle naudsynte vilkår for å ivareta krav i forurensningslova.
- Eit minireinseanlegg vil vera godt nedgravd i terrenget og lite av dette vert synleg i landskapet. Den fysiske plasseringa vil ikkje medføra ulemper for almenne interesser knytt til miljø, friluftsliv, kulturminne, drikkevann eller landskapet på staden, jf. dei omsyn LNF-føremålet og omsynsområdet H-100 er meint å ivareta.
- Oppgradering av gråvatnutslepp til svartvatnutslepp er i samsvar med klaseringsføresegna, då det etter desse reglane er mogeleg å oppgradere til noverande standard inkludert moderne sanitærtekniske installasjonar i bustader. Nytt anlegg vil redusere det samla utsleppet og difor redusere faren for utslepp til nedslagsfeltet til drikkevannet, sjølv om den eine av dei tre bustadene går frå gråvatnutslepp til svartvatnutslepp.

Utval for areal, plan og miljø vurderer at omsyna bak omsynssona nedslagsfelt for drikkevann ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av utsleppsløyve og for etablering av minireinseanlegg slik det er søkt dispensasjon for. I tillegg er fordelane klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbod i omsynssona for nedslagsfelt for drikkevann for etablering av minireinseanlegg er difor oppfylt.

Utval for areal, plan og miljø viser til at etter pbl § 19-2 første ledd, så kan det setjast vilkår for dispensasjonen. I dette tilfellet meiner utvalet at det er rett å gje dispensasjon på bakgrunn av argumenta vist ovenfor. Vilkåra vil bidra til å sikre at omsyna bak byggeforbodet i omsynssona ikkje vert vesentleg sett til side.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 021/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/13185, datert 17.12.2020, vert oppheva.

Med heimel i § 4.1 .1 sikringssone (H 100) i kommuneplanen sin arealdel 2019-2030 for tidlegare Lindås kommune, jf. plan- og bygningslova § 19-2, vert det gjeve dispensasjon frå byggeforbodet i omsynssona for nedslagsfelt for drikkevann for etablering av omsøkt minireinseanlegg på følgjande vilkår: Det skal etablerast eit minireinseanlegg klasse 1, for kloakk / svartvatn, med

utløp til lukka infiltrasjon før avrenning til stadlege massar.

- Det skal oppnåast følgjande utsleppsverdiar til infiltrasjonsgrøft:
 - o Reduksjon fosfor 90%
 - o Reduksjon av BOF 90%
 - o TKB 40%-50%
- Det skal monterast UV på anlegget for å oppnå badevasskvalitet
 - o Mindre enn 1000TKB per 100ml vann
- Det skal etablerast etterpolering/ infiltrasjon etter trinn 1 for ytterlegare å redusera mengde utslepp av Fosfor, BOF og TKB.

Med heimel i plan- og bygningslova § i plan- og bygningslova § 20-1 , jf. pbl § 20-3, vert det og gjeve løyve til etablering av minirenseanlegg.

Grunngjevinga for vedtaket om dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningslova er at ein dispensasjon i saka ikkje vesentleg vil setja til side omsynet bak byggeforbodet i omsynssona for nedslagsfelt for drikkevatn, samt at det ligg føre ei overvekt av fordeler i høve til ulemper knytt til tiltaket. Omsyna bak byggeforbodet i omsynssona er å hindre auka risiko for forureining mot drikkevatnet. Det skal ikkje opnast for fleire utslepp i dette området i utgangspunktet.

Omsøkte eigedomar er allereie bebygd med tre bustadhus, med godkjente utslepp. To av bustadhusa på gbnr 181/1 har i dag eit eldre utslepp av svartvatn som vert reinsa i slamavskiljar og sandfilteranlegg før utsleppet vert ført til terreng. Bustadhuset på gbnr 181/11 har godkjent utsleppsløyve for gråvatn. Ein dispensasjon i denne saka vil medføre at dei tre bustadene får eit felles minireinseanlegg. Risikoen for forureining frå dei tre bustadene vil derfor verte betydeleg mindre enn ved dagens situasjon.

Omsyna bak byggeforbodet i omsynssona blir derfor ikkje vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon.

Det er ei ulempe at det vert gjeve dispensasjon, då byggeforbodet i utgangspunktet vert praktisert strengt. Utvalet finn likevel at det er klart større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon i denne saka.

Fordelane er som følgjer:

- Omsøkt minireinseanlegg vil medføra redusert fare for forureining til Storavatnet, sidan det skal nyttast av tre bustadhus., der to av bustadhusa på gbnr 1 81 /1 i dag har eit eldre godkjent utslepp av svartvatn som vert reinsa i slamavskiljar og sandfilteranlegg før utsleppet vert ført til terreng. Bustadhuset på gbnr 1 81 /1 1 har i dag godkjend utsleppsløyve for gråvatn, og vil og verta kopla inn på det felles minireinseanlegget. Totalt sett vil difor utsleppa frå desse tre bustadane verta redusert i svært stor grad med ny høggrading reinsing via det felles minireinseanlegget.

- Klagenemnda i Alver kommune har i sak 006/20 den 15.06.2020 gjeve klagar

medhald etter forureningslova på søknad om utsleppsløyve, og sender saka tilbake til administrasjonen for utforming av vedtak med eventuelle naudsynte vilkår for å ivareta krav i forureiningslova.

- Eit minireinseanlegg vil vera godt nedgravd i terrenget og lite av dette vert synleg i landskapet. Den fysiske plasseringa vil ikkje medføra ulemper for almenne interesser knytt til miljø, friluftsliv, kulturminne, drikkevann eller landskapet på staden, jf. dei omsyn LNF-føremålet og omsynsområdet H-100 er meint å ivareta.
- Oppgradering av gråvatnutslepp til svartvatnutslepp er i samsvar med kluseringsføresegna, då det etter desse reglane er mogeleg å oppgradere til noverande standard inkludert moderne sanitærtekniske installasjonar i bustader. Nytt anlegg vil redusere det samla utsleppet og difor redusere faren for utslepp til nedslagsfeltet til drikkevannet, sjølv om den eine av dei tre bustadene går frå gråvatnutslepp til svartvatnutslepp.

Utval for areal, plan og miljø vurderer at omsyna bak omsynssona nedslagsfelt for drikkevann ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av utsleppsløyve og for etablering av minireinseanlegg slik det er søkt dispensasjon for. I tillegg er fordelane klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbod i omsynssona for nedslagsfelt for drikkevann for etablering av minireinseanlegg er difor oppfylt.

Utval for areal, plan og miljø viser til at etter pbl § 19-2 første ledd, så kan det setjast vilkår for dispensasjonen. I dette tilfellet meiner utvalet at det er rett å gje dispensasjon på bakgrunn av argumenta vist ovenfor. Vilkåra vil bidra til å sikre at omsyna bak byggeforbodet i omsynssona ikkje vert vesentleg sett til side.

022/21: Klage på vedtak om avslag på søknad om bruksendring frå våningshus til uthus - gbnr 433/14 Hella

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/1360, datert 27.11.2020, 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 03.02.2021:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/1360, datert 27.11.2020 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk/natur/friluftliv) for bruksendring av eldre våningshus med bygningsnummer 176 138 777 til uthus på gnr 433 bnr 14 på Hella på følgjande vilkår:

- Bygget skal ikkje kunna nyttast til varig opphald.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 , jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve til bruksendring frå bustad til uthus.

Grunngjevinga for vedtaket om dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningslova er at ein dispensasjon i saka ikkje vesentleg vil setja til side omsynet bak byggjeforbodet i LNF-området, samt at det ligg føre ei overvekt av fordelar i høve til ulemper knytt til tiltaket.

Omsyna bak byggeforbodet i LNF området er å ivareta landbruk, natur og friluftsinteresser, slik at desse arealinteressene ikkje vert forringa eller får redusert kvalitet. Omsyna bak byggeforbodet i LNF-området vert difor ikkje vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon for bruksendring frå bustad til uthus.

Det er ei ulempe at det vert gjeve dispensasjon, då byggeforbodet i LNF område i utgangspunktet vert praktisert strengt. Utvalet finn likevel at det er klart større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon i denne saka. Fordelane er som følgjer:

- Endring av bruken frå bustadhus til uthus på bruket vil ikkje medføra ulemper for almenne interesser knytt til miljø, friluftslø, kulturminne, eller forringa kvaliteten til kulturlandskapet på staden, jf. dei omsyn LNF-føremålet på staden er meint å ivareta.
- Bygningen vil som uthus vera til nytte som lager for grønsaker og til lager for

utstyr som er viktige for drifta på bruket.

- Denne gamle bygningen er eit viktig historieforteljande element i landskapet på staden, og som eit nyare tids kulturminne har det verdi både for bruket og for bygda der det høyrer til.
- Bygningen er ein ressurs i seg sjølv, og ut frå eit reint bærekraftperspektiv er det uheldig om den må rivast. Bygningstømmeret i bygningen har i si tid fanga mykje CO₂ (klimagass), og ei riving vil medføra at treverket sannsynlegvis vert brent eller kasta. Det vil vera negativt, for det gir utslepp av CO₂.

Utval for areal, plan og miljø vurderer at omsyna bak forbodet mot bygging i dette LNF- området ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av at den gamle bustaden vert bruksendra til uthus. I tillegg er fordelane klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i LNF området er difor oppfylt.

Utval for areal, plan og miljø viser til at etter pbl § 19-2 første ledd, så kan det setjast vilkår for dispensasjonen. I dette tilfellet meiner utvalet at det er rett å gje dispensasjon på bakgrunn av argumenta vist ovenfor. Vilkåret vil bidra til å sikre at omsyna bak byggjeforbodet i LNF-området ikkje vert vesentleg sett til side.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster (Sveinung Toft-V, Kenneth Taule Murberg-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Ståle Hopland-Uavh, Heine Fyllingsnes-Uavh, Anne Grete Eide-Ap, Jogeir Romarheim-Krf, Malin Andvik-Krf)

Rådmannen sitt framlegg fekk 1 røyst og fall (Vigdis Villanger-Sp)

APM- 022/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/1360, datert 27.11.2020 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk/natur/friluftliv) for bruksendring av eldre våningshus med bygningsnummer 176 138 777 til uthus på gnr 433 bnr 14 på Hella på følgjande vilkår:

- Bygget skal ikkje kunna nyttast til varig opphald.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 , jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve til bruksendring frå bustad til uthus.

Grunngjevinga for vedtaket om dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningslova er at ein dispensasjon i saka ikkje vesentleg vil setja til side omsynet bak byggjeforbodet i LNF-området, samt at det ligg føre ei overvekt av fordelar i høve til ulemper knytt til tiltaket.

Omsyna bak byggeforbodet i LNF området er å ivareta landbruk, natur og friluftsinnteresser, slik at desse arealinteressene ikkje vert forringa eller får redusert kvalitet. Omsyna bak byggeforbodet i LNF-området vert difor ikkje vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon for bruksendring frå bustad til uthus.

Det er ei ulempe at det vert gjeve dispensasjon, då byggeforbodet i LNF område i utgangspunktet vert praktisert strengt. Utvalet finn likevel at det er klart større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon i denne saka. Fordelane er som følgjer:

- Endring av bruken frå bustadhus til uthus på bruket vil ikkje medføra ulemper for almenne interesser knytt til miljø, friluftsliv, kulturminne, eller forringa kvaliteten til kulturlandskapet på staden, jf. dei omsyn LNF-føremålet på staden er meint å ivareta.
- Bygningen vil som uthus vera til nytte som lager for grønsaker og til lager for utstyr som er viktige for drifta på bruket.
- Denne gamle bygningen er eit viktig historieforteljande element i landskapet på staden, og som eit nyare tids kulturminne har det verdi både for bruket og for bygda der det høyrer til.
- Bygningen er ein ressurs i seg sjølv, og ut frå eit reint bærekraftperspektiv er det uheldig om den må rivast. Bygningstømmeret i bygningen har i si tid fanga mykje CO₂ (klimagass), og ei riving vil medføra at treverket sannsynlegvis vert brent eller kasta. Det vil vera negativt, for det gir utslipp av CO₂.

Utval for areal, plan og miljø vurderer at omsyna bak forbodet mot bygging i dette LNF- området ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av at den gamle bustaden vert bruksendra til uthus. I tillegg er fordelane klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilråda for å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i LNF området er difor oppfylt.

Utval for areal, plan og miljø viser til at etter pbl § 19-2 første ledd, så kan det setjast vilkår for dispensasjonen. I dette tilfellet meiner utvalet at det er rett å gje dispensasjon på bakgrunn av argumenta vist ovenfor. Vilåret vil bidra til å sikre at omsyna bak byggeforbodet i LNF-området ikkje vert vesentleg sett til

side.

023/21: Klage på vedtak om dispensasjon for plassering av kabel og skilt - gbnr 417/1 og 417/12 Rossnes

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/10168, datert 24.11.2020, 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 03.02.2021:

Behandling:

Saka er trekt.

APM- 023/21 Vedtak:

Saka er trekt.

024/21: Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 305/36 Fløksand

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/11619, datert 27.10.2020, 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 03.02.2021:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 024/21 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/11619, datert 27.10.2020, 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.

025/21: Meldingar og orienteringar til Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering.

Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021:

Behandling:

Meldingar og orienteringar som vart gjevne i møtet:

1. Arbeid med samfunnsdelen – arealstrategier v/Line T. Waage-samfunnsplanlegger Plan og analyse og v/Marte H. Eriksrud-rådgjevar Plan og analyse

2. Områdeplan for Langelandsskogen og Frekhaug Nord v/Kaia Marie Amland-rådgjevar Plan og analyse, Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse, og Torunn Åsheim-Multiconsult
3. Interkommunal Plan for sjøareal v/Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan og analyse
4. Status for byggesaker v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning og Marianne A. Sandvik-avdelingsleiar Plan og byggesak
5. Utvalet vart orientert om at detaljregulering Alversund kai no er avslutta.

Fellesframlegg v/Malin Andvik-Krf

1. Utval for areal, plan og miljø ber om at arbeidet med kommuneplanen sin arealdel vert planlagt slik at ny arealplan kan godkjennast i inneverande kommunestyreperiode (seinast hausten 2023).
2. Utvalg for areal plan og miljø ber om en orientering knyttet til ny ungdomsskole som er planlagt i langelandsskogen. Vi ber også om en gjennomgang av tidligere mulighetsstudier og den planlagte mulighetsstudien som er under arbeid.
3. Alver kommune må vurdere behovet for å ta inn en lik ordlyd som Masfjorden kommune har på punkt 4.4 under særskilte tema frå dei ulike kommunane. Vi ber utvalgsleiar og medlemmer i arbeidsutvalget til IKPS om å drøfte behovet for det med statsforvalter. Det må også ses på om det er behov for å vurdere slipp, småbåthamn og dypvannskai i den interkommunale planen for sjøareal eller om det skal inn i arealplanen.

Tilleggsframlegg frå Vigdis Villanger-Sp

Utvalet ønskjer ein rapport om hjortejakta frå landbruksavdelinga.

Rådmannen sitt framlegg med tillegg vart samrøystes vedteke.

APM- 025/21 Vedtak:

Tillegg som kom fram i møtet:

1. Utval for areal, plan og miljø ber om at arbeidet med kommuneplanen sin arealdel vert planlagt slik at ny arealplan kan godkjennast i inneverande kommunestyreperiode (seinast hausten 2023).
2. Utvalg for areal plan og miljø ber om en orientering knyttet til ny ungdomsskole som er planlagt i langelandsskogen. Vi ber også om en gjennomgang av tidligere mulighetsstudier og den planlagte mulighetsstudien som er under arbeid.
3. Alver kommune må vurdere behovet for å ta inn en lik ordlyd som

Masfjorden kommune har på punkt 4.4 under særskilte tema frå dei ulike kommunane. Vi ber utvalgsleiiar og medlemmer i arbeidsutvalget til IKPS om å drøfte behovet for det med statsforvalter. Det må også ses på om det er behov for å vurdere slipp, småbåthamn og dypvannskai i den intekommunale planen for sjøareal eller om det skal inn i arealplanen.

4. Utvalet ønskjer ein rapport om hjortejakta frå landbruksavdelinga.

Arkiv: <arkivID><jplD>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
028/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

130/21, Adresseendring og adressetildeling Littlebergen 16

129/21, Adresseendring Fagervollen 8

153/21, Adresseendring frå Kubbaleitet 2 A,B til Isdalstøbakken 69 A,B

159/21, Adresseendring Romarheim 62

123/21, Adressetildeling Fuglevikvegen 12A, 12B

163/21, Adressetildeling Fuglevikvegen 12A, 12B

143/21, Adressetildeling Fuglevikvegen 26

150/21, Adressetildeling og adresseendring Naustdalslia 11

018/21, Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 236/20 Askvik

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindås 2019-2031 for etablering av bustad og endra bruk av vegtilkomst fram til eigedomen på gbnr 236/20.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av bustad på eigedom gbnr. 236/20.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

148/21, Avslag på søknad om dispensasjon for frådeling- gbnr 312/19 Tveit nedre

062/21, Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til deling - gbnr 91/6 Brundtland

133/21, Avslag på søknad om oppføring av bryggje - gbnr 1/303 Flatøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdel i kommunedelplan for Meland og frå byggjegrense mot sjøen for oppføring av bryggje på gbnr 1/303 på Flatøy.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-3, vert det ikkje gjeve løyve oppføring av bryggje.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

167/21, Avslag på søknad om rammeløyve med dispensasjon- gbnr 323/593 garasje med bod Frekhaug

127/21, Avslag til søknad om dispensasjon - gbnr 341/31 Skarpeneset

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformålet friområde, grad av utnytting og saltak for oppføring av fritidsbygg på gbnr 341/31.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

218/21, Avslått søknad om fritak frå byggesaksgebyr - gbnr 149/2 Skaret

Det ligg ikkje føre særlege grunnar for å redusere gebyret, jf. Alver kommune si gebyrforskrift punkt 4.10. Søknad om reduksjon av gebyret vert avslått.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

177/21, Avvist krav om sakskostnader - gbnr 91/1 Brundtland

147/21, Avvist søknad om arealoverføring - gbnr 414/17 Soltveit

204/21, Avvist søknad om avkøyrsløse - gbnr 196/111 Midtgård

137/21, Avvist søknad om deling/arealoverføring - gbnr 345/13 Vikebø

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4 vert søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 345/13 avvist.

Når søknaden er avvist vert saka avslutta.

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

206/21, Avvist søknad om fritidsbustad - gbnr 414/164 Soltveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om løyve til etablering av fritidsbustad på eigedom gbnr 414/164 avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

De er velkommen til å søkje på nytt ved seinar høve. Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

190/21, Avvist søknad om Ny brygge - gbnr 42/1-3 Sæverås

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om dispensasjon for flytebrygge avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

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

138/21, Avvist søknad om rehabilitering av kai - gbnr 336/121 Ådland nordre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om rehabilitering av kai avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

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

146/21, Avvist søknad om samanslåing av to brukseiningar - gbnr 137/635 Alver

139/21, Avvist søknad om terrasse - gbnr 306/8 Brakstad ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om oppføring av terrasse til bustad avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

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

156/21, Dispensasjon for oppføring av garasje på vilkår - gbnr 328/7 Grasdal

211/21, Dispensasjon frå LNF-føremålet i samband med forelegging ny nettstasjon og legging av jordkablar - gbnr 325/12 mfl. Fosse

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplan for Meland for etablering av ny nettstasjon og legging av luftline i jordkabel.

Tiltaket er omfatta av områdekonsesjon og krev ikkje vidare handsaming etter plan- og bygningslova. Utover dette har avdeling for Plan- og byggesak ingen merknad til førelegging av anlegget.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

041/21, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 220/2 og 20/13 Store Urdal

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrensa langs vassdrag, jf. pbl § 11-6, (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for arealoverføringa av 248 658 m² frå gbnr 220/2 til gbnr 220/13.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d, vert det gjeve løyve til arealoverføringa av 248 658 m² frå gbnr 220/2 til gbnr 220/13 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.05.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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 vera i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

141/21, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 220/2 og 220/9 Store Urdal

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrensa langs vassdrag, jf. pbl § 11-6, (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel), og arealføremålet naturføremål av LNF (LNA), jf. pbl § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) for arealoverføringa av 10 920 m² frå gbnr 220/2 til gbnr 220/9.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d, vert det gjeve løyve til arealoverføringa av 10 920 m² frå gbnr 220/2 til gbnr 220/9 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.05.2020 (parsell 2), jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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

197/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 445/470 Manger nedre
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen (jf. pbl § 12-4 rettsverknad av reguleringsplan) for oppføring av garasje slik det er søkt om og med ei utnyttingsgrad på 26,5 % BYA.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til oppføring av garasje slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.11.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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

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

227/21, Eittrinnsløyve til etablering av 10 -mannsbustad innan felt BB2 - gbnr 137/803 Alver
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eittrinn til etablering av bygg 1, 10-mannsbustad, innan reguleringsplan Kubbaleitet/planid.: 1263-201215 felt BB2 på eigedom gbnr. 137/803. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 01.02.2021 og i samsvar med byggegrense gjeve på gjeldande plankart, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 27.01.2021 i sak 21/498, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Før arbeid kan ta til skal det ligge føre oversikt over samla bruksareal (BRA) for bygget, samt oppdatert situasjonsplan som syner oppmerkning av parkeringsplassar og påført ytre hovudmål på bygget. Føresegna til planen oppgjev krav til tal HC-plassar samt moglegheit for lading av elektisk køyretøy.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget, i sak 20/7972.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle i sak 20/7972.
4. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for godkjent planering i sak 20/15902.
5. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
6. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

111/21, Endringsløyve og igangsetjingsløyve for heile tiltaket - oppføring av tomannsbustad med carport - gbnr 445/491 Manger Nedre

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 b), jf. § 20-3 vert søknad om endring av tomannsbustad med endra plassering godkjent i samsvar med mottatt situasjonsplan revidert 18.12.20.

178/21, Endringsvedtak - endra plassering utebod nye Lindås barnehage - gbnr 108/283 Lindås

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, jf. § 20-3 vert søknad om endra plassering av utebod slik som omsøkt og synt på teikningar motteke 01.02.2021 godkjent.

219/21, Ferdigattest - gbnr 104/56 tilbygg til bustad Haukås

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til bustad på gbnr 104/56 Haukås.

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

164/21, Ferdigattest - gbnr 53/1 Grimstad

144/21, Ferdigattest einebustad - gbnr 137/657 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad og forstøtningsmur på gbnr 137/657.

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

217/21, Ferdigattest bustad - gbnr 196/159 Midtgård

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bustad, terrasse og støttemur på gbnr 196/159.

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

142/21, Ferdigattest einebustad og garasje - gbnr 322/16 Mjåtveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad og garasje på gbnr 322/16.

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

212/21, Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 327/41 Moldekleiv

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for fritidsbustad på gbnr 327/41.

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

131/21, Ferdigattest garasje - gbnr 137/657 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på

gbnr 137/657.

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

243/21, Ferdigattest garasje - gbnr 172/31 Hopland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 172/31.

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

154/21, Ferdigattest hobbyrom - gbnr 319/61 Nedre Sagstad

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for hobbyrom som anneks til bustad på gbnr 319/61.

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

244/21, Ferdigattest infrastruktur VVA - gbnr 137/203 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for teknisk infrastruktur (VVA) innan reguleringsplan Sundheim, på gbnr 137/203.

166/21, Ferdigattest mur - gbnr 488/93 Sæbø Ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for forstøtningsmur på gbnr 488/93.

187/21, Ferdigattest naust - gbnr 417/128 Rossnes

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for naust på gbnr 417/128.

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

216/21, Ferdigattest reparasjon av bustad - gbnr 306/42 Brakstad Ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for reparasjon av einebustad etter vannskade, på gbnr 306/42.

134/21, Ferdigattest ringmur og forstøtningsmur - gbnr 137/657 Alver

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

155/21, Ferdigattest riving av bustad - gbnr 116/68 Lauvås

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for riving av einebustad på gbnr 116/68.

180/21, Ferdigattest terrasse - gbnr 423/7 Marøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg i form av terrasse på gbnr 423/7.

229/21, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 309/214 Hjertås

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for veranda på gbnr 309/214.

226/21, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 134/134 Hilland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for overbygd altan på gbnr 134/134 .

214/21, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad og bod - gbnr 491/12 Kvitstein

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til fritidsbustad, platting og ny bod på gbnr 491/12.

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

182/21, Ferdigattest tilbygg reiskapshus - gbnr 432/10 Uthella

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til reiskapshus på gbnr 432/10.

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

245/21, Ferdigattest - gbnr 170/21 Vatne

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for minirensanlegg med tilhøyrande leidningsnett og bruksendring av tilleggsdel til hovuddel på gbnr 170/21/ / .

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

248/21, Ferdigattest vertikaldelt tomannsbustad - gbnr 321/86,103 Dale nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for vertikaldelt tomannsbustad på gbnr 321/86,103.

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

246/21, Fritak frå kravet om gjødselplan Gbnr 341/1 Skarpenes

201/21, Fritak frå kravet om gjødselplan gbnr 349/1 lo

169/21, Godkjenning av søknad om jordpåfylling og planering for felt 1 (utviding) og felt 2 - gbnr 211/5 Eikangerlien

223/21, Godkjenning etter jordlova til omdisponering av 0,1 daa overflatedyrka jord til veg - gbnr 126/1 Hope.

162/21, Godkjent endring av gitt løyve - gbnr 188/48 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3/20-4 § vert søknad om endring av gitt løyve for oppføring av garasje godkjent.

125/21, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 318/36 Sagstad øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert tilkomstveg i

reguleringsplan for Solhaug, gnr. 18 bnr. 14 m.fl..

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

242/21, Igangsettingsløyve for heile tiltaket - gbnr 103/7 Fjellanger

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a), jf. § 21-2, 5.ledd, vert det gjeve løyve til igangsetting av arbeidet med oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 11.11.2020 med vilkår gjeld for tiltaket.
2. Plasseringa av tiltaket vert godkjend slik det går fram av situasjonsplan datert 24.10.2018 som er mottatt 16.12.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. Erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom og lufttettleik skal sendast inn.
4. Gjennomføringsplan som viser ansvarsdelinga i tiltaket skal sendast inn.

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

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

152/21, Igangsettingsløyve for resterande del av byggetrinn 2 blokk A og B Langheiane felt B9 - gbnr 188/776 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av resterande del av tiltak knytt til Blokk A og B (byggetrinn 2) i Langheiane B9, felt BBB. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 20.03.2019 med vilkår gjeld for tiltaket, jf. sak 18/3923 i tidlegare Lindås kommune.

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

1. Rekkefølgekrav i føresega § § 3.1.1, 3.2.1, 3.2.3 og 3.2.4 nokre av desse er handsama i eigen sak jf. vedtak datert 11.01.19 i sak 18/3858(tidlegare Lindås kommune), administrativt vedtak saknr. 033/19.
2. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

195/21, Igangsettingsløyve for sanitærinstallasjoner - gbnr 327/207 Moldekleiv

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstava , jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av sanitærinstallasjonar slik som omsøkt. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 03.07.2018, administrativt vedtak saknr 151/2018 i historisk sak 18/1527 i tidlegare Meland kommune med vilkår gjeld for tiltaket.**

215/21, Igangsettingsløyve for tilbygg, rehabilitering, ombygging og riving av del av einebustad - gbnr 347/8 Rossland

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for riving av delar av bustad, ombygging, oppføring av tilbygg, rehabilitering av einebustad på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 15.12.20 med vilkår gjeld for tiltaket.**
2. **Tiltaket skal oppførast i samsvar med reviderte teikningar mottatt 11.02.21.**

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

220/21, Innvilga konsesjon for overtaking - gbnr 49/2 og 49/3 Fjelsbø søndre

145/21, Klage på grensesetting av kommunal områdereguleringsplan for Rylandshøgda vert avvist - gbnr 343/78 Ryland

174/21, Korrigert vedtak. Løyve til endring i berande konstruksjon - gbnr 188/360 Gjervik ytre

239/21, Landbrukssak gbnr 238/2 Eknes Ytre - Svar på søknad om bygging av landbruksveg

188/21, Løyve for oppføring av mur, levegg og bod med dispensasjon gbnr 428/127 Kvalheim nedre

126/21, Løyve til arealoverføring - gbnr 195/234 Leknes

184/21, Løyve til arealoverføring - gbnr 446/12 Manger øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gitt løyve til overføring av areal, om lag 300 m² frå gbnr. 446/12 til gbnr. 446/31, på følgjande vilkår:

- **Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.**

194/21, Løyve til bruksendring av garasje - gbnr 309/119 Hjertås

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til bruksendring frå garasje til soverom/oppholdrom i einebustad på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal etablerast som gjort greie for i søknad datert 04.02.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

2. **Før tiltaket kan takast i bruk må det søkjast om ferdigattest.**

233/21, Løyve til deling etter jordlova for arealoverføring - gbnr 443/9 Toska

151/21, Løyve til endring av gitt løyve - gbnr 323/61 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3 § vert søknad om endring av gitt løyve til oppføring av utestove godkjent. Endringa inneber montering av stålpile og eldstad.

209/21, Løyve til etablering av minirensesanlegg - gbnr 109/13 Saltnes

175/21, Løyve til etablering av minirensesanlegg - gbnr 315/19 Hopland

240/21, Løyve til etablering av minirensesanlegg - gbnr 438/34 Helland

202/21, Løyve til etablering av minirensesanlegg - gbnr 86/3 Ones

208/21, Løyve til fasadeendring for fritidsbustad gbnr 354/38 Husebø

170/21, Løyve til forlenging av antennemast - gbnr 149/2 Skaret

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn

for forlenging av antennemast i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- **Ansvarleg søkar skal, seinast 30 dagar før oppstart, melda til Statens kartverk om endring av luftfartshinder, jf. Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.**

160/21, Løyve til oppføring - gbnr 188/360

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, bokstav a) jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve i eitt-trinn til utskifting av 3stk tresøyler til stålsøyler slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. **Endringa går fram av teikning nr. A1-131 F01U1, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

200/21, Løyve til oppføring av bustad med carport gbnr 341/8 Skarpeneset

192/21, Løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 353/1 Bratshaug

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.11.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket må sikrast for skadeleg avrenning til vassdraget.
4. Det må ikkje fjernast kantvegetasjon for gjennomføring av tiltaket.

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

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

213/21, Løyve til oppføring av garasje med carport - gbnr 323/39 Frekhaug

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 11.02.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før tiltaket vert teke i bruk, skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket. Endelig plassering i kart må visast ved søknad om bruksløyve/ferdigattest.

191/21, Løyve til oppføring av pipe - gbnr 342/29 Eikeland

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

1. Tiltaket skal oppførast som gjort greie for i søknad datert 28.01.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

165/21, Løyve til oppføring av reiskapshus - gbnr 234/11 Eide Ytre

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gitt løyve til oppføring av driftsbygning i samsvar med søknad .

Før det vert gitt ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

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

207/21, Løyve til oppføring av Svømmebasseng - gbnr 10/9 Rødland

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.10.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket må sikrast i tråd med plan- og bygningsloven § 28-6.

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

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

168/21, Løyve til oppføring av Terrasse - gbnr 145/36 Fosse Indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gitt løyve til oppføring av terrasse som tilbygg til bustad i samsvar med søknad.

122/21, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 323/342 Frekhaug

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

1. Tiltaket skal oppførast og plasserast som vist i teikningar og situasjonsplan vedlagt søknad motteken 13.01.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

158/21, Løyve til oppføring av Tilbygg - gbnr 108/505 Lindås

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense mot veg for

oppsetting av tilbygg til eksisterande bustadhus på dei vilkår stilt av avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning i uttale datert 2.2.2021.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.08.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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

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

173/21, Løyve til oppføring av tilbygg og riving av garasjedel i einebustad- gbnr 318/61 Sagstad øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av tilbygg til einebustad og til riving av garasjedelen på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.11.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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

181/21, Løyve til oppføring av tilbygg til bustad og garasje på vilkår gbnr 343/90 Ryland

232/21, Løyve til oppføring av vinterhage - gbnr 188/293 Gjervik Ytre

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

1. Tiltaket skal oppførast og plasserast som vist i søknad datert 13.01.2021, supplert 08.02.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

132/21, Løyve til oppretting av grunneigedom - gbnr 424/210 Bø

198/21, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/77 Mjåtveit

221/21, Løyve til oppretting av ny grunneigedom tomt 13 - gbnr 172/66 Hopland

140/21, Løyve til reduksjon av brygge og kaianlegg - gbnr 212/45 Eikanger øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve i eit trinn for reduksjon av etablert kaianlegg og bryggje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke her den 20.07.2020, men utførast i tråd med vedlagte teikningar, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

189/21, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 446/2 Manger øvre

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

1. Arbeidet skal utførast som gjort greie for i søknad datert 20.01.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

157/21, Løyve til reparasjon av bygning - gbnr 327/153 Moldekleiv

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for vesentleg reparasjon av bygning i form av riving og oppføring av nytt brannskilje mellom bueiningar.

Før bygningen kan takast i bruk må det søkjast om ferdigattest.

124/21, Løyve til riving av einebustad - gbnr 214/41 Fyllingsnes

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til riving av eldre einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket som skal rivast er vist i situasjonsplan datert 15.12.2020 og har bygningsnummer 176290528.
2. Ansvarleg føretak for nedbrenning er Nordhordland brann og redning, organisasjonsnummer 935084733.

203/21, Løyve til seksjonering gbnr 188/776 Gjervik

237/21, Løyve til terrenginngrep for etablering av bensin- og dieselanlegg - gbnr 428/63 Kvalheim nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til etablering av bensin- og dieselanlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.01.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Det må ikkje gjerast tiltak innanfor byggjegrænse mot veg utan at dette er søkt om spesifikt.

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

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

149/21, Løyve til tilbygg einebustad - gbnr 203/12 Fyllingen

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

1. Tiltaket skal etablerast som vist i situasjonsplan og teikningar vedlagt søknad datert 05.01.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

172/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 315/19 Hopland

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 315/19 Hopland på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minirensanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minirensanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ein kvar tid liggja føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
8. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

199/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn frå minirensanlegg - gbnr 109/13 Saltnes

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 109/13 Saltnes på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minirensanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minirensanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ein kvar tid liggja føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.

5. Eigedomen skal knytast til offentlig godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
8. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

238/21, Løyve til utslepp av avløpsvatn frå minirenseanlegg - gbnr 438/34 Helland

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for einebustad på gbnr. 438/34 Helland på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minirenseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minirenseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ein kvar tid liggja føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentlig godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
8. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

222/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 477/89 s.1-4 firemannsbustad Solheim Vestre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for 4mannsbustad på gbnr gbnr 477/89 seksjonar 1-4 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket: 4mannsbustad med tilhøyrande sportsbodar på tomt 2 BK02.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 19.02.2022.
3. Før det vert søkt om ferdigattest, skal det liggje føre ferdigattest på sikringsmur på gbnr. 477/35, saknr: 18/2581.
4. Før det vert søkt om ferdigattest, skal det liggje føre dokumentasjon på ferdigstilling av veg1 og 2 med VA-anlegg innanfor Hylla bustadfelt godkjent på gbnr 477/79 i sak 18/1848.
5. Før det vert søkt om ferdigattest skal det liggje føre avfallsplan og oppdatert gjennomføringsplan.
6. Det skal moterast permanent sikring av uteareal og leikeplass.

7. Tiltaket skal sikrast med anleggsgjerde mot anleggsområde.
8. Asfaltering skal vere ferdig.

224/21, Mellombels bruksløyve - gbnr 477/90 firemannsbustad s.1-4 med bodar Solheim Vestre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for 4mannsbustad på gbnr 477/90 seksjonar 1-4 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket: 4mannsbustad med tilhøyrande sportsbodar på tomt 3 BK02.**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 19.02.2022.**
3. **Før det vert søkt om ferdigattest, skal det liggje føre ferdigattest på sikringsmur på gbnr. 477/35, saknr: 18/2581.**
4. **Før det vert søkt om ferdigattest, skal det liggje føre dokumentasjon på ferdigstilling av veg1 og 2 med VA-anlegg innanfor Hylla bustadfelt godkjent på gbnr 477/79 i sak 18/1848.**
5. **Før det vert søkt om ferdigattest skal det liggje føre avfallsplan og oppdatert gjennomføringsplan.**
6. **Det skal moterast permanent sikring av uteareal og leikeplass.**
7. **Tiltaket skal sikrast med anleggsgjerde mot anleggsområde.**
8. **Asfaltering skal vere ferdig.**

Ansvarleg søker har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt, med unntak av nokre mindre vesentlege arbeid. Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka 18/2502 DS 71/2019, datert 11.04.19

Ansvarleg søker har stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleiksnivå til å takast i bruk.

Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket: 4 mannsbustad med sportsbodar.

Ansvarleg søker har opplyst tidspunkt for ferdigstilling til: 19.02.2022.

Det vert elles vist til søknad motteken 15.02.21.

VURDERING

Kommunen legg motteken dokumentasjon til grunn og vurderer at det står att mindre vesentleg arbeid, og finn

etter ei samla vurdering at det kan skrivast ut mellombels bruksløyve for [heile/delar] av tiltaket.

Skildring

Adresse:	Austesundvegen 42 A,B,C og D
Bygningstiltak:	4 mannsbustad med bodar
Bygningsnummer:	300744689
Bruksareal:	344 m2
Avløp:	kommunalt
Vatn:	kommunalt
Tal på røykløp:	2

Oppfølging av mellombels bruksløyve

Dersom søknad om ferdigattest ikkje ligg føre innan opplyst frist skal kommunen gje pålegg om ferdigstilling. Pålegg om ferdigstilling kan gjennomførast ved sanksjoner.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve.

Regelverk

- Krav til sluttkontroll og ferdigattest følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 21-10.
- Kommunen kan gje mellombels bruksløyve før ferdigattest, jf. pbl § 21-10 tredje ledd.
- Kommunen skal følgje opp mellombels bruksløyve som er gått ut på dato og eventuelt gi pålegg om ferdigstilling, jf. pbl kapittel 32.
- Viss du skal endre bruken av bygningen krev dette søknad, jf. pbl § 20-1 bokstav d).

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere

nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/5962.

179/21, Mellombels bruksløyve einebustad - gbnr 227/12 Molvik

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for einebustad på gbnr 227/12 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: delar av tiltaket.**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 31.12.2022.**

136/21, Mellombels bruksløyve einebustad - gbnr 309/215 Hjertås

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for einebustad på gbnr 309/215 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: heile tiltaket**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 31.03.2021.**

225/21, Mellombels bruksløyve utvida frist for ferdigstilling - gbnr 477/79 Solheim vestre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve utvida frist for ferdigstilling av veg og VA-anlegg innan reguleringsplan Hylla bustadfelt/planid.: 12602018000500, gbnr 477/79 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: Heile**
2. **Seinast ved søknad om ferdigattest skal det ligge føre koordinatar i form av KOF- filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**
3. **Ferdigattest skal liggje føre innan 01.01.22.**

249/21, Rammeløyve på vilkår til riving av driftsbygning - gbnr 1/12 Flatøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av driftsbygg på følgjande vilkår:

1. **Riving kan gjennomførast etter søknad og løyve til igangsetting.**
2. **Tiltaket som skal rivast er vist i situasjonsplan, datert 22.12.20 motteke 23.12.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
3. **Det skal liggje føre avfallsplan for tiltaket.**

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

1. **Sluttrapport for avfallsplan skal sendast inn med kvitteringar for innlevert avfall.**

228/21, Rammeløyve til riving av brannskadd bustad og avslag på søknad om oppføring av ny - gbnr 43/19 Natås

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til riving av brannskadd bustad på gbnr 43/19 på følgjande vilkår:

1. Bygget som skal rivast er vist i situasjonsplan datert 06.07.2020, jf. pbl. § 29-4/

SAK § 6-3.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal det liggja føre:

1. Gjennomføringsplan og nødvendige erklæringar om ansvarsrett
2. Avfallsplan og miljøsaneringsskildring

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Søknad om oppføring av ny bustad vert avslått. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

193/21, Søknaden om ferdigattest vert avvist - gbnr 172/208 Hopland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 jf. byggesaksforskrifta § 8-1 vert søknad om ferdigattest for vertikaldelt tomannsbustad på gbnr 172/208 avvist.

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

205/21, Tillatelse til ny avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 1/14 Flatøy

Vedtak:

Alver kommune gjev løyve til å etablere ny avkjørsle frå kommunal veg med heimel i veglova §§ 43 med tilhøyrande regelverk.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle må flyttast slik at den ikkje kjem i konflikt med eksisterande avkjørsle til Gbnr 1/33.
- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen

grunn.

- På dei to første metrane skal avkjørsle ha eit jamt fall frå kant kommunal veg på 2,5% (jf. forskrift om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg» pkt.3.
- Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/ brukarane av avkjørsle.
- Svingradius i avkjørsle vert sett til $R = 4$ meter.
- Det skal etablerast snuareal på eigen grunn slik at ein unngår rygging ut i og inn i frå kommunal veg.
- Under avkjørsle skal det leggjast ned dreneringsrør med ei indre diameter på 200 mm. Dreneringsrør skal leggjast slik at overvatn i frå kommunal veggrøft får fritt løp inn og ut av røret. Kommunalt grøfteareal skal oppretthaldast langs heile eigedomsgrensa.

105/21, Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 124/29

Vedtak:

Alver kommune gjev, med heimel i Veglova §§40 til 43, løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsel frå kommunal veg for ei fritidsbustad på gbnr 124/29.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av Vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle (minimum 200 mm) og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Det skal ligge føre tinglyst rett til å nytte privat veg.

186/21, Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 141/17 Kvamsvågen

Vedtak:

Alver kommune gjev avkjøringsløyve etter søknad om å flytte eksisterande avkjørsel til kommunal veg med heimel i veglova §§ 40 til 43.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktsoner kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsle.
-

176/21, Vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 203/29 Fyllingen

275/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 233/115 Eide indre
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå byggegrensa mot veg i reguleringsplan for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gitt løyve til oppføring av

garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 21.12.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

272/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/182 Gjervik ytre
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå byggegrensa mot naboeigedom i reguleringsplan for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gitt løyve til oppføring av

tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 03.12.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

273/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/198 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå byggegrensa mot naboeigedom i reguleringsplan for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gitt løyve til oppføring av

tilbygg på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 10.12.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

258/21, Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 433/42 Hella indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 godkjenner Alver kommune søknad om dispensasjon frå arealformålet i kommunedelplanen for oppføring av tilbygg til hytte på gbnr 443/42 Hella indre, i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Plassering skal vera i samsvar med situasjonsplan mottatt 07.12.2020

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gitt løyve til oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 7.12.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

- Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg

264/21, Ferdigattest del av trase for overvatn, vatn og avløp - gbnr 188/116 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for trasé for overvatn, vatn og avløp på eigedom gbnr 188/116 jf. vedtak i historisk sak 18/3720 i tidlegare Lindås kommune, administrativt

vedtak saknr.: 014/19 datert 08.01.2019.

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

276/21, Ferdigattest for støttemur - gbnr 172/208 Hopland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for støttemur på gbnr 172/208.

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

270/21, Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 58/95 Lygren indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for fritidsbustad på gbnr 58/95.

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

262/21, Ferdigattest riving av bensinstasjon - gbnr 188/358 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for riving av bensinstasjon på gbnr 188/358.

254/21, Fritak frå kravet om gjødselplan Gbnr 335/2

269/21, Igangsettingsløyve for resterande delar av VA-anlegg - gbnr 188/741 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av resterande delar av VA-anlegg på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 12.4.2019 med vilkår gjeld for tiltaket.**

253/21, Landbrukssak gbnr 43/2 Natås - Svar på søknad om bygging av landbruksveg

271/21, Løyve til deling/arealoverføring etter jordlova - gbnr 197/3 Øvstegård

267/21, Løyve til endring av godkjend mur - gbnr 172/208 Hopland

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a), jf. § 20-3, vert søknad om endra plassering av støttemur godkjent.

266/21, Løyve til omdisponering og deling etter jordlova - gbnr 207/1 Hegertveit

241/21, Løyve til oppføring av altan - gbnr 188/83 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gitt løyve til tiltak for oppføring av altan på følgjande

vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 04.02.2021,
med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

274/21, Løyve til oppføring av bustad - gbnr 126/64 Hope

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.07.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 095/21 datert 19.01.2021 og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 02.12.2020.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vassverk.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avlaupsanlegg.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

259/21, Løyve til oppføring av tilbygg til einebustad - gbnr 305/16 Fløksand

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av tilbygg til einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan, datert revisjon 24.02.21, mottatt 24.02.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Med heimel i pbl § 23-8, jf. SAK §6-8, godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for Halvard Fløysand som utførande for betong- og tømrararbeid.

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

250/21, Løyve til seksjonering - gbnr 477/91 Solheim vestre

251/21, Løyve til seksjonering - gbnr 477/92 Solheim vestre

252/21, Løyve til seksjonering - gbnr 477/93 Solheim vestre

261/21, Mellombels bruksløyve gangveg, kai og VA-trase - gbnr 188/116 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for vass- og avløpsleidningar, samt kaianlegg med turstiar på gbnr 188/116 jf. vedtak i historisk sak 18/3848 i tidlegare Lindås kommune datert 14.01.2019. Mellombels bruksløyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: heile tiltaket
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 30.06.2021.

Vi ber om at det seinast samstundes med søknad om ferdigattest vert sendt inn koordinatar for kai, i enten formata .sosi eller .kof.

265/21, Mellombels bruksløyve Region Nordhordland Helsehus - gbnr 188/323 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for Region Nordhordland Helsehus og allmenningen på eigedom gbnr 188/323. Mellombels bruksløyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld hele tiltaket.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 30.06.2021.

263/21, Rammeløyve til oppføring av flytebrygger - gbnr 196/140 Midtgård

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av flytebrygger og endring og oppstramning av avkjørsel på følgjande vilkår:

1. Tiltaket godkjennes i tiltaksklasse 2 for prosjektering og utførelse, og det må sendast inn nye

- erklæringar om ansvarsrett som dekker tiltaksklasse 2.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.04.20 (avkjørsel) og 14.08.19 (flytebrygger), mottatt hhv. 03.04.20 og 06.02.20.
 3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
 4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
 5. Det må være mulig for fiskere å feste lås i bryggeanlegget ved behov, jf. Fiskeridepartementets uttale og reguleringsplanens § 6.2.

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

1. Godkjenning i frå Bergen og Omland Farvannsforvaltning for utlegging av flytebrygger.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Før det gis bruksløyve på flytebryggene må avkjørselen ha bruksløyve. Bruksløyve for avkjørselen og flytebryggene kan søkast samstundes.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk. [ved mindre tiltak (tilbygg og påbygg), garasje mv kan dette punktet vurderast fjerna]

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

257/21, Viltfond, Støtte fra kommunal viltfond, Myking og Hundvingrend Grunneigarlag

Arkiv: <arkivID><jplD>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
029/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

007/21, Klageavgjerd - dispensasjon og samtykke til frådeling av tomt med bustad - gbnr 319/5 Sagstad nedre

008/21, Oversending av klageavgjerd frå settstatsforvaltaren - gbnr 148/7 Littlekare

009/21, Stadfestelse - Byggesak - gbnr 323/500 Frekhaug - oppføring av garasje

010/21, Vedtak i klagesak som gjelder dispensasjon til etablering av vei på eiendommen gbnr 1/403 og 1/12 Flatøy



ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Saksbehandlar

Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjerd - dispensasjon og samtykke til frådeling av tomt med bustad – gnr. 319, bnr. 5 i Alver kommune. Tiltakshavar: Terje Marheim

Fylkesmannen i Vestland klaga på kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet og samtykke til å dela frå ei tomt med bustadhus. Statsforvaltaren i Rogaland som sette statsforvaltar gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.

Statsforvaltaren viser til sending dagsett 29.10.2020 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet der Statsforvaltaren i Rogaland vert oppnemnt som sette statsforvaltar til å avgjere klagen.

Bakgrunn for saka

Tiltakshavar søkte om dispensasjon frå LNF-føremålet og samtykke til å dela frå tomt med bustadhus og å oppretta ny matrikkeleining, jf. pbl. § 20-1 (m). Fylkesmannen i Vestland rådde frå dispensasjon i brev dagsett 2.6.2020.

Alver kommune gjorde 14.7.2020 følgjande vedtak:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i kommunedelplanen for Meland, for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 319/5.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr. 319/5 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.3.2020, jf. pbl. § 29-4.*
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Det skal vere minst 4 meter frå bygningane til eigedomsgrensa.*
- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over gbnr. 319/5 må tinglysast seinast*



samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

• Vegrett over gbnr. 319/5 må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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

Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket i brev dagsett 27.7.2020 og gjorde mellom anna gjeldande at arealet det er søkt om ligg tett opptil overflatedyrka mark og midt på eigedomen. Frådeling vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Frådeling til bustadføremaal inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg og eigartilhøva er over tid ofte skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. Tomte grenser til dyrka mark på fleire sider. Dette kan potensielt føre til konflikter mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomen. Klagaren meiner også at på ein landbrukseigedom av denne storleiken må hus nummer to reknast som ein ressurs for bruket. Eigedomen ligg sentralt i Alver med kort veg til Frekhaug og det ligg ikkje føre særlege bustadomsyn som taler for dispensasjon. Det er mange tilsvarende søknadar om dispensasjon i Alver kommune og det er fare for uheldig presedens og for at kommuneplanen som styringsverktøy vert sett til side. Klagaren meiner at omsyna bak kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon. Klagaren kan heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar som taler for dispensasjon og vilkåra for dispensasjon er ikkje oppfylte. Statsforvaltaren viser elles til klagen som er lagt ved saka.

Klagen vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte den 14.10.2020 i sak 131/20 der Alver kommune sitt delegerte vedtak datert 14.07.2020 i sak 20/8253 vart samrøystes oppretthaldt og klagen ikkje tatt til følgje. Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 131/20 Vedtak:

20/8253 - 21

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/8253, datert 14.07.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for oppnemning av setjefylkesmann for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagaren har klagerett og at klagen er sett fram i rett tid, jf. forvaltningslova (fvl.) § 28 og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Klageinstansen kan prøve alle sidene av saka og ta omsyn til nye omstende i saka, jf. fvl. § 34.



Eigedomen ligg i eit ikkje regulert område som er avsett til landbruks- natur- og friluftsføremål (LNF-føremål) i kommuneplanen. Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Dispensasjon kan bli gitt etter grunngitt søknad, jf. pbl. § 19-1. Vilkår for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Det er ikkje høve til å gi dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det må dispenserast frå eller omsyna i føremålsparagrafen i pbl. vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. Ved vurdering av dispensasjon frå planar skal det leggst særleg vekt på statlege og regionale rammer og mål. Kommunen bør ikkje dispensera frå planar eller forbodet i pbl. § 1-8 der ein statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden. I tillegg må fordelane med å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkår i § 19-2 er rettslege føresegner som ikkje kan setjast til side i kraft av forvaltninga sitt frie skjønn.

Statsforvaltaren viser til at planar vert vedtekne av kommunestyret etter ein omfattande prosess der mange omsyn og interesser er vurdert og til dømes føremål og byggegrenser er valt etter ei konkret vurdering. Det er ikkje kurant å fråvike gjeldande plan. Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane sitt verd som kjelde til informasjon og grunnlag for avgjerder. Det er normalt ikkje høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det viktig at endringar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

LNF-føremålet skal verna landbruks-, natur- og friluftsiinteressene og det skal ikkje tillatast tiltak i slike område som ikkje stetter disse interessene. Tiltaket det er søkt om er ikkje er knytt til slike interesser medan bustaden ved generasjonsskifte kan ha verdi for bruket. Det er også eit nasjonalt mål om omdisponere så lite dyrka jord som mogleg og dispensasjon og frådeling er i strid med denne målsettinga.

Etter frådeling vert eigedomen ein fritt omsetteleg bustadeigedom. Det er erfaring for at det kan oppstå konflikt mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, særleg dersom bustaden får eigarar med mindre toleranse for ulempene som følgjer med landbruksverksemda, som til dømes støy, lukt og støv. Eigedomen ligg midt på bruket og grenser til dyrka mark på fleire sider og det er potensiale for framtidig interessekonflikt som kan legga band på landbruksverksemda. Statsforvaltaren vurderer det slik at dispensasjon set til side omsyna bak LNF-føremålet.

Statsforvaltaren er samd men klagaren i at frådeling av tomta fører til ei uheldig oppsplitting av landbruksarealet, men legg til at denne verknaden må reknast som mindre når ein tar omsyn til at huset på tomta allereie er bygt. Eigedomen ligg sentralt i kommunen i nærleiken av Frekhaug og det gjer seg ikkje gjeldande vesentlege busetjingsomsyn som talar for tiltaket.



Statsforvaltaren ser det som viktig å unngå at kommuneplanen sitt verd som kjelde for informasjon og grunnlag for avgjerder vert uthola. Det er opplyst at det er mange liknande delingssaker i kommunen og dispensasjon i denne saka kan skapa uheldig presedens og forventningar hos andre grunneigarar om å få dispensasjon.

Frådeling av tomta er ein fordel for tiltakshavaren, men etter praksis kan det vanlegvis ikkje leggst vekt på personlege ønsker og behov ved vurdering av dispensasjon. Det er hovudsakleg samfunnsmessige tilhøve som er relevante i denne samanhengen, som omsynet til god areal- og ressursutnytting.

Statsforvaltaren finn at fordelane med dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Det vert vist til ulempene for landbruksverksemda og faren for presedensverknader. Samstundes er det ikkje vesentlege fordelar ved dispensasjon. Kommunen har grunngitt dispensasjonen mellom anna med at det er ein økonomisk fordel for bruket å sleppe vedlikehaldsutgifter på hus nummer to, at storleiken på jordbruksteigane gjer at det berre er småskala husdyrdrift som er pårekneleg driftsform og at parsellen har eigen tilkomst. Disse tilhøva kan nok i nokon grad redusera ulempene ved dispensasjon men ikkje slik at fordelane vert større enn ulempene. Vilåra for dispensasjon er ikkje oppfylt. Statsforvaltaren må gjere om kommunen sitt vedtak og avslå søknaden.

Tiltaket krev også samtykke med heimel i jordlova. Når dispensasjon er avslått er det ikkje naudsynt å vurdere samtykke etter jordlova.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 14.7.2020 og avslår søknaden. Klagen er tatt til følgje.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna styresmakt, jf. fvl. § 28.

Erik Thomsen
seniorrådgivar

Svein Undheim
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Terje Marheim	Dalstøvegen 86	5918	Frekhaug

Fra: Eriksen, Tage A. T. <fmroter@statsforvalteren.no>
Sendt: tirsdag 16. februar 2021 10:25
Til: Tone Margrethe Bærland Furustøl
Emne: Oversending av klageavgjerd - gbnr 148/7
Vedlegg: Vedtak - Alver kommune.pdf

Hei,

Syner til e-post datert 10.2.2021 der de etterlyser Statsforvaltaren sitt vedtak i sak 20/1053 – gbnr 148/7.

Vi behandla saka i vårt vedtak datert 24.6.2020 som ligg vedlagt til denne e-posten. Det kan sjå ut til at kommunen ved ein feil ikkje har vore på adresselista. Vi beklagar dette.

Med venleg helsing

Tage A T Eriksen
fagleiar/seniorrådgivar



Statsforvaltaren i Rogaland

Telefon: 51 56 88 92

E-post: fmroter@statsforvalteren.no

Web: www.statsforvalteren.no/ro



Trond Flatøy og
Anne-Lene Sundby Flatøy
5918
5918 Frekhaug

Saksbehandler, innvalgstelefon
Beate Lambach, 5557 2118

Alver kommune – gnr 323/bnr 500 – Frekhaug – Oppføring av garasje

Vi viser til deres klage av 28.09.2020, samt til Alver kommunes oversendelse av klagesaken den 22.11.2020, sak 20/14140.

Vedtak

Statsforvalteren stadfester Alver kommunes vedtak av 08.09.2020, sak 20/14140.

Sakens bakgrunn

Eiendommen gnr. 323 bnr. 500 er bebygd med bolig og har tidligere vært bebygd med garasje. Den opprinnelige 15 år gamle garasjen ble totalskadd som følge av brann og er godkjent revet i sak 20/8383, administrativt vedtak 438/20 datert 26.04.2020.

Alver kommune ga den 08.09.2020 tillatelse til oppføring av garasje. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad. Dispensasjon er omsøkt og ble innvilget av kommunen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-1 og 19-2.

Vedtaket ble påklaget 28.09.2020. Dere påpeker at dere ikke ønsker en garasje med loftsetasje, da den ekstra høyden på bygget gjør bygget mye større. Videre er dere bekymret for brannsikkerheten og mener det er større sjanse for spredning jo høyere et bygg er. Etter deres mening vil det ikke være tilstrekkelig å bygge i brannhemmende materialer, og dere vurderer derfor å kreve at det settes opp en brannmur mellom garasjen og deres tomtengrense. Byggets høyde vil også i større grad hindre lys og utsikt enn et lavere bygg. Vi viser ellers til klagen i sin helhet.

Ansvarlig søker har på vegne av tiltakshaver den 28.10.2020 kommet med kommentarer til klagen. Vi viser til kommentarene i sin helhet.

Utvalg for areal, plan og miljø (APM) behandlet deres klage i møte den 11.11.2020, sak 159/20. Klagen ble ikke tatt til følge og vedtaket var enstemmig.



Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen i Vestland, nå Statsforvalteren i Vestland, for klagebehandling.

Regelverk

Statsforvalterens myndighet

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for Statsforvalterens behandling av klagesaken, jf. pbl. § 1-9 første avsnitt. Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan- og bygningsloven, jf. § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/ 09 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD).

Under klagebehandlingen kan vi prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til eventuelle nye omstendigheter, jf. fvl. § 34. Som klageinstans har vi kompetanse til å treffe nytt vedtak i saken, stadfeste kommunens vedtak eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34. Ved vurderingen av omstendigheter underlagt det frie skjønn, skal Statsforvalteren legge stor vekt på det kommunale selvstyret, jf. fvl. § 34.

Plansituasjon

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan Frekhaug senter/vest, planid 125619951011.

Tillatt utnyttelsesgrad (TU) skal ifølge reguleringsplanen maksimalt være 20%, jf. § 3 bokstav d.

Plan- og bygningsloven – dispensasjon

Ifølge § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt», jf. andre avsnitt første setning. Videre stilles det krav om at «fordelene ved å gi dispensasjon [må] være klart større enn ulempene», jf. andre avsnitt andre setning. Begge disse vilkårene må være oppfylte.

Statsforvalteren sin vurdering

Utnyttelsesgraden for området følger av reguleringsplanen for Frekhaug senter/vest og er satt til TU 20 %. Den omsøkte garasjen medfører at utnyttelsesgraden for eiendommen blir rundt 32 % BRA og tiltaket krever derfor dispensasjon fra reguleringsplanen.

Det første som må vurderes er om «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt», jf. § 19-2 andre avsnitt første setning.

Hensynet bak å fastsette utnyttelsesgrad er «regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene», jf. byggteknisk forskrift (TEK 17) § 5-1. Når det gjelder forholdet til omgivelsene skal det blant tas hensyn til å sikre tilstrekkelig lys, luft og åpenhet på tomten.

Videre fremgår det av lovens formålsbestemmelse at «planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter [, og] det skal legges vekt på langsiktige løsninger, (...) hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene», jf. § 1-1 fjerde og femte avsnitt.



Dispensasjon fra planbestemmelser skal ifølge forarbeidene ikke være kurant da planene er vedtatt i kommunens høyeste organ etter en prosess der hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning skal være ivaretatt, og er sentrale som informasjons- og styringsverktøy¹.

Det skal i utgangspunktet foreligge tungtveiende grunner for å innvilge dispensasjonssøknader. Det vil imidlertid ha stor betydning for vurderingen av og terskelen for dispensasjonssøknaden om det gjelder et nybygg eller en gjenoppføring av et bygg.

Etter pbl. 1985 § 7 var det krav om at det forelå «særlige grunner» for å innvilge dispensasjoner. Gjenoppføring ble lett ansett som en slik særlig grunn og blant annet Sivilombudsmannen har uttalt seg om dette hensynet i en rekke saker. I sak 841/84 fikk gjenoppføringshensynet avgjørende betydning da det nye bygget som ble ført opp ikke ville bli «vesensforskjellig fra det tidligere bygg» og det ville heller ikke medføre «noen økt ulempe i forhold til tidligere»². I Pedersen m. fl. legges det til grunn at dersom den faktiske situasjon blir den samme, så vil de hensyn som skal ivretas gjennom den bestemmelsen man ønsker å dispensere fra, ikke kunne sies å bli skadelidende³.

Sivilombudsmannen har senere presisert at det likevel må foretas en konkret vurdering, hvor det at det er tale om en gjenoppføring vil være ett av flere moment. Det vil etter forholdene imidlertid kunne være grunn til å tillegge dette hensynet atskillig vekt.⁴ Gjenoppføringshensynet vil ha særlig vekt i saker hvor bygninger må rives som følge av naturkatastrofer som storm, brann eller lignende⁵. Sivilombudsmannen uttalte følgende i sak 871/89 som gjaldt gjenoppføring av en totalskadet sjøbu etter en storm:

«Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet, vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring. En slik rett kan også være uttrykkelig fastsatt i reguleringsbestemmelser uten at det er tilfelle i vår sak. Bestemmelser av denne karakter synes imidlertid bare å gi uttrykk for et alminnelig rimelighetsprinsipp, der det oppstår uventede eller uvanlige situasjoner. Om ikke stormen hadde kommet, ville eieren ved vanlig vedlikehold trolig kunne ha opprettholdt bygget på lovlig måte i mange år fremover.»⁶

Selv om enkelte av sakene fra Sivilombudsmannen gjelder dispensasjonsbestemmelsen i pbl. 1985 og vilkårene for å gi dispensasjon etter gjeldende lov er strammet noe inn, legges det i Pedersen til grunn at tilsvarende synspunkt også gjør seg gjeldende for dagens dispensasjonsbestemmelse⁷. Dette er Statsforvalteren enig i.

Dere mener den omsøkte garasjen vil bli for høy med loftsetasjen og viser til økt fare for brannspredning, negativ påvirkning på lys og utsikt, reduksjon av verdi på eiendommen deres, samt at dere føler dere innebygget.

Det er i denne saken tale om oppføring av en garasje som erstatning for den garasjen som stod der opprinnelig. Den opprinnelige garasjen hadde stått der i 15 år og ble totalskadd på grunn av en brann, og det fremgår ikke noe i saken som tyder på at dette skyldes irregulære forhold, som for

¹ Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

² Sivilombudsmannens årsmelding 1985 (s.150).

³ Pedersen m.fl., *Plan- og bygningsrett 3.utg. Del 2* (2011). Universitetsforlaget, Oslo. (s.224).

⁴ SOM-2007-2389.

⁵ Pedersen m.fl. (s.224).

⁶ Sivilombudsmannens årsmelding av 1990 (s.165).

⁷ Pedersen m.fl. (s.224).



eksempel dårlig vedlikehold eller lignende. Statsforvalteren mener derfor at både tiltakshaverne og naboene hadde god grunn til å forvente at garasjen ville bli stående som den gjorde i mange år fremover. Etter vårt syn har gjenoppføringshensynet derfor atskillig vekt i denne saken.

Som det fremgår av kommunens begrunnelse er utformingen av den nye garasjen svært lik den opprinnelige, men noe redusert i størrelse sammenlignet med den som brant. Den er også trukket noe lenger inn på eiendommen slik at det er større avstand til nabogrensen. Både opprinnelig og ny garasje har loftsetasje, men verken ny eller opprinnelig garasje hadde målverdig areal på loftet da taket er for lavt. Arealet kan derfor kun brukes til bod og ikke til varig opphold.

Det er forståelig at dere som nære naboer er bekymret for brannsikkerheten med tanke på den opplevelsen dere har hatt. Vi finner imidlertid, i likhet med kommunen, at brannsikkerheten er ivaretatt i dette tilfellet da den nye garasjen vil oppføres i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK17) og må oppfylle krav for å hindre brannsmitte. Vi finner det også positivt at tiltakshaver har redusert garasjens totale størrelse og høyde sammenlignet med den opprinnelige, samt trukket den noe mer bort fra deres grense for å oppfylle avstandskrav og imøtekomme merknader fra dere. Vi er derfor enig med kommunen i at en ny garasje som oppfyller dagens tekniske krav og i tillegg er mindre og lenger unna deres eiendom vil være bedre rustet til å tåle brann og hindre brannspredning. På denne bakgrunn finner vi heller ikke grunn for å sette krav om brannmur mellom garasjen og grensen deres.

Dere viser til at garasjens høyde i større grad hindrer for lys og utsikt enn et lavere bygg. Dersom et tiltak i negativ grad påvirker omgivelsene med tanke på lys og utsikt vil dette være forhold som i utgangspunktet kan tale for at en dispensasjon for tiltaket potensielt tilsidesetter hensynene bak en bestemmelse om utnyttelsesgrad i vesentlig grad. Situasjonen stiller seg imidlertid noe annerledes når det er tale om å vurdere gjenoppføring av et bygg som følge av brann. Da vurderes i større grad om det nye bygget utgjør en forskjell sammenlignet med slik situasjonen var med det opprinnelige bygget. I denne saken kan vi ikke se at dere blir dårligere stilt i forhold til tidligere, da den nye garasjen både er redusert i størrelse og høyde, samt trukket noe lenger unna deres grense. Dersom den nye garasjen utgjør noen endring for situasjonen med tanke på lys og utsikt, vil det etter vår mening sannsynligvis være en forbedring sammenlignet med tidligere.

Statsforvalteren har, i likhet med kommunen, forståelse for at dere føler dere innebygget som ledd i utbygging på de regulerte naboeiendommene. Utbygging på naboeiendommene er imidlertid ikke relevant for vurderingen av om den omsøkte garasjen oppfyller vilkårene for dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

Etter en samlet vurdering finner vi at forholdet til omgivelsene ikke vesentlig tilsidesettes ved en dispensasjon for den nye garasjen. Vi kan heller ikke se at andre hensyn bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse berøres ved en dispensasjon i denne saken. Vi finner at brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt og legger avgjørende vekt på at situasjonen med den nye garasjen fører til tilnærmet uendrede, om ikke forbedrede forhold, når det gjelder lys- og utsiktsforhold på nabotomten.

Det neste som må vurderes er om «fordelene ved å gi dispensasjon [er] (...) klart større enn ulempene», jf. andre avsnitt andre setning.



Ifølge forarbeidene er det ikke tilstrekkelig med en alminnelig interesseovervekt, men krav om en klar interesseovervekt for at en dispensasjon kan innvilges⁸.

Også ved denne vurderingen har det atskillig vekt at det er tale om gjenoppføring av en garasje som følge av brann. Utgangspunktet vil da være om den nye garasjen vil føre til ulemper sammenlignet med slik situasjonen var med den opprinnelige garasjen.

Vi kan ikke se at det foreligger slike ulemper i denne saken. Ulempene som er påpekt i form av fare for brannspredning, ulemper for lys og utsikt, følelse av å være innebygget og reduksjon av verdi på egen eiendom kan vi ikke se egentlig er ulemper som kommer med en ny garasje når det har stått en tilsvarende garasje der i 15 år. Som påpekt tidligere anser vi hensyn til brannsikkerheten ivaretatt og de andre forholdene som påpekes er ikke forhold som har endret seg når det er tale om gjenoppføring av garasjen og den nye situasjonen faktisk er noe forbedret sammenlignet med tidligere. Det vil etter Statsforvalterens mening stride mot både rimelighetshensyn og den alminnelige rettsoppfatning om naboer skulle dra fordel av at et bygg brenner ned på nabotomten.

Vi vil videre peke på at en rekke av innvendingene deres er tatt hensyn til i løpet av søknadsprosessen ved at tiltaket ble revidert og justert i tråd med deres nabomerknad, blant annet ble både bruksareal og høyde redusert, og trapp ble tatt inn i garasjen.

Fordelene med å innvilge dispensasjonen er at tiltakshaver får mulighet til å føre opp et bygg han mistet som følge av brann, og dermed tilfredsstilt både behov for bod- og parkeringsplass, behov han tidligere hadde dekket på lovlig vis. Det er også en klar fordel i samfunnet at man får anledning til å gjenoppføre et bygg man uforskyldt mister som følge av brann eller annen naturkatastrofe, så lenge erstatningsbygget ikke påfører ulemper som ikke eksisterte ved det opprinnelige bygget. Den rimelighetstanken som ligger bak gjenoppføringshensynet har etter vår mening betydelig vekt i denne vurderingen, særlig med tanke på at den nye garasjen er noe mindre og mer trukket bort fra nabogrensen. Vi finner derfor at fordelene er klart større enn ulempene ved å innvilge dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

Vi vil avslutningsvis komme med noen merknader angående kommunens begrunnelse da vi finner den noe mangelfull i denne saken, jf. fvl. § 25. Ved vurderingen av de anførte ulempene i form av reduserte lys- og utsiktsforhold har kommunen lagt til grunn et uriktig vurderingstema. Kommunen har vurdert om ulempene utgjør betydelige ulemper etter avstandsregelen i § 29-4. Det riktige ville være å vurdere tap av lys og utsikt som del av vurderingen av dispensasjon fra utnyttelsesgraden. Forskjellen på de to vurderingene er at det skal mer til for naboer å bli hørt med ulemper i en vurdering etter § 29-4 enn ved ulemper i en dispensasjonsvurdering. Utgangspunktet i en dispensasjonsvurdering er nemlig motsatt enn ved en § 29-4-vurdering fordi man i ved en dispensasjon søker om å bygge i strid med lov eller plan. Normalt sett kunne en mangelfull begrunnelse ført til en opphevelse av saken og en påfølgende ny behandling i kommunen. I denne saken har vi imidlertid kommet til at den mangelfulle begrunnelsen ved kommunens vedtak ikke har hatt betydning for sakens utfall⁹, da gjenoppføringshensynet står svært sterkt og det forhold at den omsøkte garasjen faktisk er noe mindre og trukket noe mer bort fra naboenes eiendom. Vi vil også påpeke at vi som klageinstans har full overprøvingsrett ved behandlingen av en klagesak, samt at vi har funnet saken tilstrekkelig opplyst til å kunne fatte vedtak, jf. fvl. §§ 17 og 34.

⁸ Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.242.

⁹ Jf. fvl. § 41.



Statsforvalteren finner at vilkårene i pbl. § 19-2 andre avsnitt er oppfylt, og dispensasjon fra utnyttelsesgraden i reguleringsplanen for Frekhaug senter/vest innvilges for oppføring av den omsøkte garasjen.

Oppsummering

Statsforvalteren har vurdert deres klage og sakens rettslige og faktiske sider.

Klagen har ikke ført frem. Kommunens vedtak er stadfestet.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan derfor ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje avsnitt.

Med hilsen

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Beate Lambach
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Kristin Brakstad Traa	Holtermandsvegen 12 B	5918	Frekhaug
Alver kommune	Postboks 4	5906	Frekhaug
Per Arne Traa	Holtermandsvegen 12 B	5918	Frekhaug
Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	Valestrandsfossen



Inge Østergaard
Østliveien 32
1389 HEGGEDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ida Loftesnes Kvåle, 5764 3155

Vedtak i klagesak som gjelder dispensasjon til etablering av vei på eiendommen gbnr. 1/403 og 1/12, Flatøy i Alver kommune

Vi viser til oversending av klagesak fra Alver kommune den 22.11.2020, og klage datert 22.09.2020.

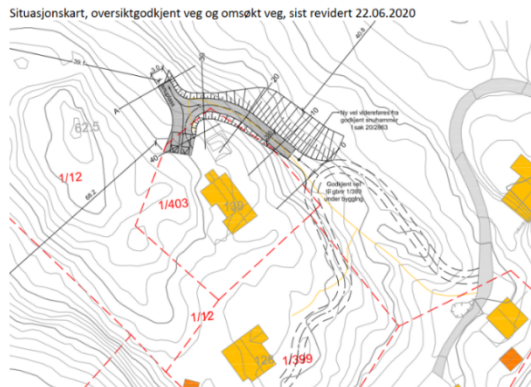
Vedtak

Statsforvalteren stadfester Alver kommune sitt vedtak datert 17.09.2020, sak 20/890. Det blir gitt dispensasjon for etablering av vei til eiendommen gbnr. 1/403.

Sakens bakgrunn

Alver kommune gjorde den 17.09.2020 sak 20/890, vedtak om å gi dispensasjon fra arealformålet og tillatelse til fremføring av vei¹ til eksisterende hytte på eiendommen gbnr. 1/403.

Etablering av veien (som skal følge trase for eksisterende kjerrevei) krever tiltak på gbnr. 1/12 og 1/403. Tilkomstveien er på ca. 40 meter, med en bredde på 3 meter. Det skal være snuplass og parkering for to biler i enden av veien. Tilkomstveien til gbnr. 1/403 vil være en forlenging av godkjent vei til gbnr. 1/399.²



Hjemmelshaver på eiendommen gbnr. 1/12 er Hilda Pauline Austegard og hjemmelshaver på eiendommen gbnr. 1/403 er Henrik Brigsten og Berit Sofie Hoffstad.

Hjemmelshaver på eiendommen gbnr. 1/399, Inge Østergaard, har klaget på vedtaket i klage datert 22.09.2020, og tilleggsinformasjon datert 08.10.2020. Klagen er i grove trekk begrunnet med at

¹ Søknad datert 28.04.2020, mottatt 02.06.2020, med tilleggsopplysninger datert 11.09.2020.

² Godkjent i Alver kommune den 30.01.2020, sak 20/2863.



tiltakshaver ikke har dokumentert bruksrett til godkjent vei, som er under bygging til gbnr. 1/399. Videre er det vist til at 16% stigning på veien er for bratt.

Tiltakshaver har kommet med tilsvar til klagen datert 23.10.2020. Det er vist til at gbnr. 1/403 har de privatrettslige rettighetene som er nødvendig i avtale med gbnr. 1/12. Videre er det vist til dialog med gbnr. 1/399 om bruksrett og vedlikehold.

Utvalg for areal, plan og miljø behandlet klagen i møte den 11.11.2020, sak 160/20. Klagen ble ikke tatt til følge og saken ble sendt til Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Planstatus

Eiendommene er i kommuneplanens arealdel³ satt av til LNF-formål. Området er ikke regulert.

Det framgår av plan- og bygningsloven § 11-6 at kommuneplanen er juridisk bindende for nye eller utvidelse av eksisterende tiltak. I LNF-områder er det ikke tillatt med fradeling eller bygging til andre formål enn landbruksformål eller næringsvirksomhet basert på brukets ressursgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Dispensasjon

Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare tillates dersom det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndighetene skal som hovedregel ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesaker. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.

Kommunens avgjørelse har bare virkning for byggesaken, og avgjør ikke det privatrettslige forholdet, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst til å gjøre vedtak i saken, jf. forvaltningsloven § 33. Videre er du hjemmelshaver på naboeiendommen og har derfor rettslig klageinteresse, og det er klaget til rett tid, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Etablering av vei krever dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel. Det er søkt om og gitt dispensasjon. Selve dispensasjonen er ikke påklaget, og vi vil derfor ikke gå nærmere inn på dispensasjonsspørsmålet ved vår behandling av saken.

³ Kommuneplanens arealdel Meland kommune 2015 – 2026, planid. 125620100003. Godkjent 17.06.2015.



Klagen er delt opp i to deler. Det er for det første anført at tiltakshaver ikke har bruksrett til veien som er under bygging. Det er videre vist til at den planlagte stigningen på veien (16%) ikke kan godtas. På bakgrunn av dette mener du at kommunen har gjort vedtak på feilaktig grunnlag. Vi vil i det følgende vurdere disse punktene hver for seg.

1. «Bruksrett»

Kommunen har mottatt dokumentasjon på vegrett fra ansvarlig søker.

Hovedregelen etter plan- og bygningsloven § 21-6 er at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold. Dersom det derimot er åpenbart at tiltakshaver ikke har de nødvendige rettene for å gjennomføre et omsøkt tiltak, plikter kommunen å avise søknaden.

Ordlyden i plan- og bygningsloven tilsier at det er en høy terskel for å avise søknader på bakgrunn av privatrettslige forhold. Det er den som har innvendinger mot tiltaket som har bevisbyrden for å sannsynliggjøre at det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter.⁴

Det er i klagen anført at gbnr. 1/403 ikke har bruksrett til vei til gbnr. 1/399⁵ som er under utbygging, jf. Alver kommune sin sak 20/2863 datert 30.01.2020.

Det følger av sakens dokumenter at Alver kommune i sak 20/2863, datert 30.01.2020 (vei til gbnr. 1/399) har vist til at hjemmelshaver på gbnr. 1/12 samtykket til at veien kan plasseres som omsøkt i «Avtale om kjøreveirett», datert 04.09.2019 og 11.09.2019. Hjemmelshaver på gbnr. 1/403 har også godkjent den omsøkte veien den 17.01.2020. Videre viser kommunen til at de ved behandlingen av sak 20/2863 har lagt til grunn at hjemmelshaver på eiendommen gbnr. 1/12 i dokument datert 22.11.2019 (tinglyst 17.03.2020) har samtykket til at tiltaket kan plasseres som omsøkt.

I denne saken foreligger det avtale mellom gbnr. 1/12 og gbnr. 1/403 om ny/videreføring av bruksvei til gbnr. 1/403 over gbnr. 1/12. Avtalen er datert 08.11.2019. Denne avtalen ble i følge kommunen først tinglyst den 17.03.2020. På grunn av feil i pkt. 2 (som gjelder parkeringsplasser) ble denne endret/rettet opp i egne erklæringer datert 25.04.2020 og 19.05.2020.

Vi kan ikke se at ny avtale er tinglyst, men vi kan heller ikke se at avtalen pkt. 1 eller 3 er endret eller trukket tilbake av noen av partene.

Det følger videre av erklæring datert 25.04.2020 at dersom Alver kommune godkjenner videreføringen som er omsøkt, skal det skrives «eigen avtale mellom eigar av Gbnr. 1/12 og eigarane av Gbnr. 1/403 der eigartilhøve, rett til tildeling av bruksrett/bruk av veg og P-plass, vedlikehaldsansvar m.m. framgår.»

Avtale om bruksrett til ny veg, datert 08.11.2019

Avtale om bruksrett til ny veg.

Avtalen gjelder retten til bruk av ny veg.

I skjøtet for gbnr. 1/403, spesielle avtaler, har eiere av gbnr. 1/403 bruksrett til vegen som fører fram til Flatøyvegen 126 og videre på gammel kjerreveg opp til Kråkhaugen, som tilkomstveg til eiendommen.

Ny veg har startpunkt i vegen mot Flatøyvegen 126, (i løp/driftsbygningen til gbnr. 1/12.) går i nordlig retning mot kjerrevegen til U-sving og videre mot grensa til gbnr. 1/399. Eier av gbnr. 1/399 har etter avtale med eier av gbnr. 1/12 rett til å legge den planlagte vegen på gbnr. 1/12 sin eiendom.

1- **Bruksrett.** Eier av gbnr. 1/403 skal ha rett til å kjøpe bruksrett av eier av gbnr. 1/12 Hilda Austegard i samsvar med avtale om kjøreveirett pkt. 6, mellom eier av gbnr. 1/399 og gbnr. 1/12, til den delen som går på gbnr. 1/12. For denne retten skal eiere av gbnr. 1/403, Henrik Brigtzen og Berit Sofie Hoffstad betale kr 20 000 til eier av gbnr. 1/12. Summen skal betales når vegen er ferdig utbygd. Avtalen forutsetter at avtale om nabosamtykke til bygging av veg gis umiddelbart, slik at bygging av veg kan begynne så snart som mulig.

2- **Parkeringsplasser.** Ved U-sving er det planlagt snuplass, mulig videreføring av vegen mot Kråkhaugen. Det er også planlagt 1+1 biloppstillingsplasser for gbnr. 1/403. Disse ligger på gbnr. 1/12. Eiere av gbnr. 1/403, Berit Sofie Hoffstad og Henrik Brigtzen har rett til å bruke disse parkeringsplassene. Det forutsetter at den opprinnelige vegplanen blir bygd (plan A).

3- **Vedlikehold.** Eiere av gbnr. 1/403 skal delta i vedlikehold av den delen av den nye vegen de har rett til å bruke. Ansvar for vedlikehold av biloppstillingsplassene har eiere av gbnr. 1/403.

Flatøy 1. nov 2019

Hilda Austegard

19. nov 2019

Berit Sofie Hoffstad

Henrik Brigtzen

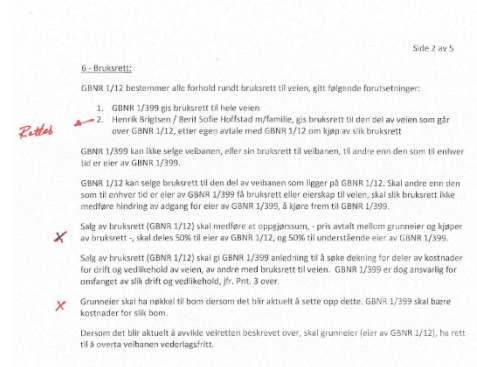
⁴ Prp. 99 L (2013-2014) side 103.

⁵ Godkjent av Alver kommune den 30.01.2020, sak 118/20.



Kommunen viser i sin vurdering til at tiltakshaver har dokumentert veirett, gjennom avtaler med hjemmelshaver på grunnen veien går over. Bygningsmyndigheten skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold, og saken kan avvises bare dersom det fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.

Det går frem av avtalen (ikke tinglyst) mellom gbnr. 1/12 og 1/399, pkt. 4 – eierforhold, at gbnr. 1/12 eier veigrunnen og at gbnr. 1/399 eier veibanen. Det går likevel fram av pkt. 6 - bruksrett i samme avtale at gbnr. 1/12 «bestemmer alle forhold rundt bruksrett til veien.» På bakgrunn av dette kan vi ikke se at dine anførsler om at gbnr. 1/102 ikke kan gi bruksrett til andre, fører frem.



Utklipp fra avtale om kjøreveirett mellom 1/399 og 1/12, datert 04.09.2019.

Etter vårt syn kan ikke avtalen om bruksrett over gbnr. 1/12, som er lagt til grunn i sak 20/2863, tolkes så snevert som at eier av gbnr. 1/399 har fått eierskap og eksklusiv bruksrett til veien som går over gbnr. 1/12. Vi ser i likhet med kommunen til at avtalene som er gjort med hjemmelshaver på gbnr. 1/12, og som er lagt til grunn i begge sakene i Alver kommune, er inngått i samme tidsperiode og er ganske like. Vi viser også til at det går frem av kartgrunnlaget i sak 20/2863 at det er lagt opp til muligheten for å videreføre veien, opp mot gbnr. 1/403, ref. «alt. snuplass/veifortsettelse.»

Det er forutsatt at hjemmelshaverne på eiendommen gbnr. 1/403 og 1/12 i etterkant av godkjenning i kommunen skal inngå egen avtale om privatrettslige forhold. Dette vil naturlig også inkludere hjemmelshaver på eiendommen gbnr. 1/399. Slik vi ser det har gbnr. 1/403 og gbnr. 1/399 lik rett til bruk av veien og lik plikt til vedlikehold av veien, da begge har inngått (tilnærmet likelydende) avtale med eier av grunnen veien ligger på.

Vi er etter dette kommet til at det ikke er åpenbart at gbnr. 1/12 ikke har de rettighetene som søknaden forutsetter, jf. plan- og bygningsloven § 21-6. Anførselene i klagen blir derfor ikke tatt til følge.

Vi vil presisere at vi ikke med bindende virkning har tatt stilling til de privatrettslige forholdene i saken. Den privatrettslige tvisten må finne sin løsning partene imellom, eventuelt ved hjelp av domstolene.

2. Stigning

Det er i klagen vist til at omsøkt tilkomstvei er godkjent med en stigning på 16%, jf. tegninger datert 22.06.2020. Det anføres at dette er for bratt og ikke kan godkjennes. Dette er blant annet begrunnet med at «*fremtiden vil mer enn sannsynlig medføre trafikk på, og bruk av omsøkt veiltak, som ikke er begrenset til en hytte.*»

Statsforvalteren viser til at kravene til tilkomstvei til fritidseiendommer ikke er de samme som til boligbebyggelse. Ansvarlig søker har også vist til at veien skal prosjekteres og utformes slik at det blir tatt hensyn til de utfordringer som gjør seg gjeldende for bratt tilkomst.

Vi legger til grunn at veien blir etablert i samsvar med teknisk forskrift og andre bestemmelser som gjør seg gjeldende. I tillegg er det satt som vilkår i vedtaket at «*Det skal utførast detaljprosjektering av*



veg, evt. naudsyn fjellsikring, murar og andre naudsynte sikringstiltak knytt til vegen før det kan gis igangsettingsløyve»

Vi kan etter dette ikke se at anførselen om at veien er for bratt kan tas til følge.

Oppsummering

Statsforvalteren har gjennomgått sakens rettslige og faktiske sider. Vi slutter oss til vurderingene som kommunen har gjort, og stadfester kommunens vedtak. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Ida Loftesnes Kvåle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Berit Sofie Hoffstad	Helleveien 267	5039	Bergen
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Henrik Brigtsen	Bruskedalsreset 86	5115	Ulset
INGENIØR AARLAND AS	Eidsvågbakken 1	5105	EIDSVÅG I ÅSANE
Hilda Pauline Austegard	Flatøyvegen 154	5918	Frekhaug

Arkiv: <arkivID><jpID> FA-L1
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 23.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
030/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021
	Alver kommunestyre	

Fastsetjing av planprogram

Vedlegg i saken:

23.02.2021	1.Planprogram_rev-02_19.2.2021	1516546
23.02.2021	2.Merknadsskjema_oppstart_23.2.2021	1516547
23.02.2021	3.Samlefil_uttaler_19.2.2021	1516548



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
	Alver kommunestyre	

Sakshandsamar:	Plan og byggesak			Lennart Falkenberg-Arell	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	20/17061	Klassering:	

Fastsetjing av planprogram

Detaljreguleringsplan for Grøn omstilling av Mongstad, gbnr. 127/91 mfl. PlanID 46312020006

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Alver kommunestyre fastset planprogram dagsett 7.12.2020 med siste revisjonsdato 19.2.2021 som grunnlag for vidare utarbeiding av detaljreguleringsplan for Grøn omstilling av Mongstad, gbnr. 127/91 mfl. PlanID 46312020006.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-9 tredje ledd og forskrift om konsekvensutredninger § 16.».

Bakgrunn for planarbeidet

På vegne av Asset Buyout Partners og Mongstad Eiendomsselskap AS har Multiconsult AS utarbeida framlagt planprogram som gir føringar og rammer for det vidare reguleringsarbeidet. Detaljreguleringsplan for Grøn omstilling av Mongstad er eit viktig ledd av initiativ «Greenspot Mongstad» som skal transformera heile Mongstad til ein allsidig grøn industripark, som legg til rette for framtidsretta næringsverksemdar som vil satse på berekraftig teknologiutvikling.

Planprosess

I samband med varsel om oppstart vart forslag til planprogram sendt på høyring med utvida uttale- og merknadsfrist sett til 19.2.2021. Det kom inn 14 uttaler frå offentlege mynde og 2 merknadar frå private partar/lag/organisasjonar. Merknadsskjema med samanfatta uttaler/merknader og forslagsstillar si kommentar ligg vedlagt saka. Fullstendig versjon av innkomne uttaler/merknader ligg og vedlagt saka.

Vurdering

Rådmannen støttar seg til forslagsstillar sine kommentarar ved innkomne uttaler og merknader, og vurderer at revidert planprogram tar hand om dei krav og innspel som vart sendt inn i samband med høyringa.

Konklusjon

Rådmannen rår til at framlagt planprogram vert fastset.

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

1.Planprogram_rev-02_19.2.2021	1516546	23.02.2021
2.Merknadsskjema_oppstart_23.2.2021	1516547	23.02.2021
3.Samlefil_uttaler_19.2.2021	1516548	23.02.2021

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-4631 2020
001, Plannavn-
Detaljplan Risøy -
planID 4631 2020
001, Komnr-4631,
GBNR-81/1, FA-L12,
HistSak-19/1706

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

02.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
031/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021
	Alver kommunestyre	

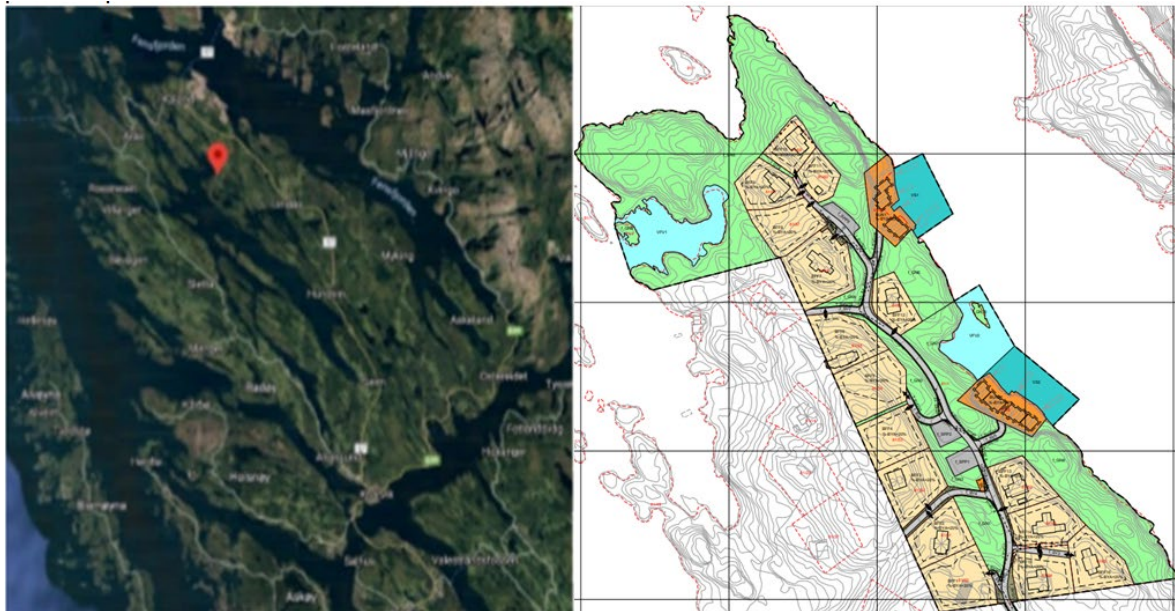
**2. gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for Risøy, del av gnr. 81, bnr. 1 mfl.
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Risøy, del av gnr. 81, bnr. 1 mfl. PlanID 4631 2020 001, som vist på plankart sist datert 1.2.2021 og med føresegner av revisjonsdato 1.2.2021. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12 – 12.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Risøy hyttevev legg Holon Bergen AS fram forslag til reguleringsplan for Risøy del av gnr. 81 bnr. 1 mfl. Planområdet er på om lag 57,5 daa og omfattar området nordaust på Risøy, som vist på kartutsnittet under. Området består i dag av fritidsbustadar, naust, småbåtanlegg, felles parkeringsplassar og trafikkareal. Med unntak av 5 fritidsbustadar, er heile planområde allereie bygd ut. På grunn av endring i tomtestruktur, nyare reguleringspraksis og oppdaterte føringar i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden kring bruk og utnytting av fritidseigedomar, ynskjer Risøy hyttevev på vegna av grunneigarane ei reguleringsendring av eksisterande vedteken plan frå perioden 2007- 2011.



Figur 1 (t. v.): Flyfoto som syner overordna lokalisering. Figur 2 (t.h.): Planområde.

Kort om planforslaget

Planforslaget går ut på å endre gjeldande detaljreguleringsplan for gnr. 81 bnr. 1 m.fl. Risøy. PlanID 1263-200808. Endringane er i hovudsak følgjande:

- Oppdatert plankart og føresegn i tråd med eksisterande situasjon.
- Opna for køyreåtkomst og parkering på fritidsbustadtomtane i tråd med eksisterande situasjon.
- Auke utnyttingsgrad for fritidsbustad i tråd med kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.
- Justering av plassering av småbåthamn og ei mindre utviding av arealformål for å omfatte naudsynt areal for manøvrering og forankring på havbotn.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen (vedlegg 3) og saksframstilling til 1. gongs handsaming i APM, som ligg vedlagt saka (nr. 10).

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 2.9.2020, som sak 120/20. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 12.9.2020 – 24.10.2020. Det kom 0 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 7 uttalar frå offentlege høyringsinstansar.

Revidert planforslag vart sendt på begrensa høyring til Statsforvaltaren i Vestland 8.12.2020. Uttalar og

forslagsstillar sine kommentarar ligg vedlagt saka.

Vurdering

Administrasjonen viser i hovudsak til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming. Rådmannen sluttar seg til forslagsstillar sine kommentarar som kjem fram av vedlagt merknadsskjema (nr. 8), og vurderer at dei endringar som er gjort etter offentlig ettersyn og høyring og begrensa høyring tar hand om krava frå Statsforvaltaren i Vestland.

Naturmangfald

Planområdet grensar til vedteken marin verneplan for Lurefjorden og Lindåsosane. I planomtalen

kap 8.1.4 er det vurdert at tiltak i plan ikkje er i strid med verneforskrifta. Vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12 opp mot tiltak i plan, kjem fram av planomtalens kap 8.4. Det er vurdert

at planen ikkje bryt miljøprinsippa som kjem fram av lova.

Landskap/Terrenginngrep/Tilkomstveggar & parkering

Planområdet er i hovudsak allereie ferdig utbygd og det vert vurdert at gjenverande tiltak planen opnar for, vil medføra minimalt med terrenginngrep. I utgangspunktet rår administrasjonen til at ein i område for oppføring av fritidsbustader, legg opp til felles parkeringsanlegg i staden for køyretilkomst til kvar einskild tomt med egne parkeringsplassar slik opprinneleg plan legg føringar for. Bruk av fellesløysingar er eit planfagleg grep som reduserer terrenginngrep i landskapet og bidrar ofte til å redusera skjemmande fjernverknad. Utifrå ortofoto kan ein sjå at det innanfor planområde er opparbeidd grusveggar og parkeringsområder ved dei fleste av hyttane. I denne planen vurderer rådmannen at det å opne opp for tilkomst og parkering ved kvar hytte vil medføre minimalt med terrenginngrep.

Økonomi

Detaljreguleringsplanen vill ikkje medføra behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg.

Konklusjon

Me slutter oss til hovudformålet i planendringa med å oppdatera plangrunnlaget etter gjeldande situasjon. Forslagets planfaglege grep vurderas å vera av tilfredsstillande kvalitet og detaljreguleringsplanen anbefalas vedtatt.

Vedlegg i saken:

02.02.2021	1.Plankart_A2_1.2.2021
02.02.2021	2.Føresegner_1.2.2021

1506910
1506911

02.02.2021	3.Planskildring med ROS_1.2.2021	1506912
02.02.2021	4.Illustrasjonsplan_A3_1.2.2021	1506913
02.02.2021	5.Illustrasjon veier_A3_1.2.2021	1506914
02.02.2021	6.3D-illustrasjoner	1506915
02.02.2021	7.Tekniske teikningar for stigning og kurvatur_3.12.2020	1506916
02.02.2021	8.Merknadsskjema_offentleg ettersyn & høyring & begrensa høyring	1506917
02.02.2021	9.Uttaler_offentleg ettersyn & høyring & begrensa høyring	1506918
02.02.2021	10.Saksframlegg 1.ghs.	1506919

Arkiv:

<arkivID><jplD>
Plannavn-Ytre
Eidsnes, Komnr-4631,
GBNR-215/2 m.fl, FA-
L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

22.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
032/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021
	Alver kommunestyre	

Fastsetjing av planprogram

«Alver kommunestyre fastset planprogram dagsett 19.02.2021 som grunnlag for vidare utarbeiding av detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-9 tredje ledd og forskrift om konsekvensutredningar § 16.»

Bakgrunn for planarbeidet

På vegne av Egil Magnar Eidsnes har ABO Plan & Arkitektur utarbeida det framlagte planprogrammet. Planprogrammet gjev føringar og rammer for det vidare reguleringsplanarbeidet. Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. legg opp til 5 bueiningar. Planinitiativet har vore oppe til Alver kommunestyre den 17.09.2020, der Alver kommunestyre godkjente oppstart av planarbeidet.

Planprosess

I samband med varsel om oppstart vart forslag til planprogram sendt på høyring med uttale- og merknadsfrist sett til 23.01.2021. Det kom inn 6 uttaler frå offentlege mynde og 0 merknadar frå private partar/lag/organisasjonar. Merknadsskjema med samanfatta uttaler/merknadar og forslagsstillar si kommentar ligg vedlagt saka. Fullstendig versjon av innkomne uttaler/merknadar ligg òg vedlagt saka.

Rådmannen si vurdering

Det har kome innspel om å inkludere tema naturmangfald, kulturlandskap og bustad-, areal og transport som KU-tema, saman med born og unge sine interesser. Alle desse utanom born og unge sine interesser er i det reviderte planprogrammet tatt med som KU-tema. Konsulent har ikkje gjort nokon registreringar som tilseier at born og unge sine interesser burde vere eit eige utgreiingstema. Planforslaget si betyding for born og unge vil i denne reguleringsplanen vere eit viktig gjennomgåande tema i planskildringa.

Rådmannen støttar seg til forslagsstillar sine kommentarar til innkomne uttaler og merknadar, og vurderer at revidert planprogram som no ligg føre, tar hand om dei krav og innspel som vart sendt inn i samband med

høyringa.

Konklusjon

Rådmannen rår til at framlagt planprogram vert fastsett.

Vedlegg i saken:

22.02.2021	Planprogram 19.02.2021	1515420
22.02.2021	Merknadsskjema planoppstart	1515419
22.02.2021	Uttalar til planoppstart og planprogram Ytre Eidsnes samanstilt	1515421

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-1263-201002,
Plannavn-
Områdeplan
Knarvik, Komnr-4631,
FA-L12, HistSak-19/67,
2013/564, 2010/289

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

18.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
033/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021
	Alver kommunestyre	

Områdeplan Knarvik - Endring - 2. gongs handsaming - Godkjenning

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til endring av Områdeplan for Knarvik, planID 1263-201002.

Gjeldande plandokument vert etter dette føresegn og plankart datert hhv xx.yy.2021 og 02.11.2020.

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

Politisk handsaming

- Saka har i fyrste høyringsperioden vore til orientering og for uttale i:
 1. Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne
- Saka godkjennast for høyring og offentleg ettersyn og innstilling til kommunestyret:
 1. Plan- og miljøutvalet
- Saka skal avgjerast og vedtak om godkjenning i:
 1. Kommunestyret

Planprosess

Arbeidet med denne planendringa har gått over litt tid og mellom to planutval. Det har og vore to høyringar og dels omfattande dialog både internt og eksternt. Arbeidet med plan og den pågåande gjennomføringa syner at det er mange interessentar, meiningar, tema og moglege løysingar.

Det ligg mykje bra i gjeldande plandokument og dialogen om utviklinga av Knarvik er spanande. Alle desse gode intensjonane, moglegheitene og potensiala klarar me ikkje å leggje til rette for eller løyse med eit plangrep. Samstundes syner det at transformasjon og store endringar av ein tettstad er utfordrande.

Bakgrunn

Områdeplan for Knarvik sentrum blei vedtatt i Lindås kommune i juni 2015. I tillegg blei det vedtatt ein gjennomføringsstrategi som konkretiserte kommunen si rolle i utviklinga av region- og kommunesenter.

Hovudmålet med områdeplanen er å utvikle Knarvik til ein attraktiv og grøn småby med bymessige strukturar og kvalitetar. Knarvik skal utviklast slik at dei gåande har ei klar prioritering og det skal bli tilrettelagt for handel, service, effektive parkeringsløyningar og gode byrom for aktivitet og sosialt samvære. Områdeplanen har eit langsiktig perspektiv og skal vere ein transformasjonsplan som skal bidra til å endre eller omforma den tettstaden vi kjenner i dag til eit meir attraktivt og tilgjengeleg region- og kommunesenter.

I tida etter godkjenning av planen i 2015 har kommunen jobba aktivt med å leggje til rette for utvikling av Knarvik. I gjennomføringsstrategien var det særleg lagt vekt på at kommunen må sikre seg kompetanse og ressursar på utbyggingsavtalar, dette er eit viktig verktøy for å avklare ansvar og roller i realisering av utbyggingsprosjekt. I tillegg har kommunen gjennomført planlegging og prosjektering av viktig infrastruktur som legg grunnlaget for byutviklinga. I løpet av 2020 er bygging av helsehus og sentral infrastruktur i full gang.

Det å transformere ein tettstad og byggje ein by er utfordrande. For å realisere aktuelle prosjekt i Knarvik må utbyggjarar ha ein utbyggingsavtale med kommunen, og dette blir avklart gjennom forhandlingar. Kommunen har vore i forhandlingar med fleire aktørar dei siste åra, og det er kome fram fleire utfordringar knytt til planen og som gjer det vanskeleg å realisere prosjekt i planen.

Ein sentral utfordring er oppbygging og struktur på rekkjefølgjekrava i områdeplanen. Dei er bygd opp på ein slik måte at det kan gje store variasjonar på det økonomiske bidraget frå dei ulike områda i planen. I tillegg er strukturen på rekkjefølgjekrava slik at det er vanskeleg å realisere felles infrastruktur der det er behov.

Rekkjefølgjekrava blir opplevd som komplisert og forhandlingar har tatt mykje ressursar og tid, både for kommune og for utbyggjarar. For å sikre ei betre gjennomføring av planen og ei meir lik fordeling av økonomisk bidrag, er det behov for å gjere endringar i føresegnene – og særleg knytt til måten rekkjefølgjekrav er bygd opp på.

Utsnitt frå Kvalitetsprogrammet – Helsehus og oval rundkøyring



Saksopplysningar:

Administrasjonen fekk som utgangspunkt eit arbeidsoppdrag frå planutvalet i Lindås kommune som rådmannen vil skildre slik:

- Det er eit politisk ønskje om at det vert gjort endringar i områdeplanen som skal ha som mål å forenkle forhandlingane om utbyggingsavtale og gjennomføring av rekkefølgjekrava
- Vidare er det eit behov for å gjera endringar i føresegnene i områdeplanen. Dette gjeld mellom anna retting av feil, forenkle oppsettet i dokumentet, tydeleggjering av kva tiltak som er omfatta av rekkefølgjekrav og ikkje mm
- Plan- og miljøutvalet ber administrasjonen om å legge fram ei sak der det vert gjort greie for kjende utfordringar i planen når det gjeld rekkefølgjekrav og endringar i føresegnene. Dersom det er andre forhold som er nødvendig for å få gjennomført planen, så må administrasjonen legge fram desse til vurdering
- Endringar av forhold som til dømes arealføremål, høgder på bygningar og utnyttingsgrad for dei ulike byggeområda er forhold som i utgangspunktet ikkje skal vera tema ved ei planendring

Oppstart av planarbeid om endring av Områdeplan Knarvik vart lagt fram for planutvalet i Lindås sak 016/19 den 13.2.2019. Saka skildra tre hovudval:

- Det fyrste var om arbeidet kunne gjerast som ei mindre endring eller om omfanget var av ein slik art at endringa måtte reknast som vesentleg. Konklusjonen vart vesentleg og det vidare arbeidet gjerast etter dei vanlege prosessreglane i plan- og bygningslova
- Det andre var at ein i denne omgang berre skulle endre føresegna og ikkje opne opp for endringar i plankartet
- Det tredje var val av modell for korleis krava om rekkjefølgje skulle endrast. Ønsket var krav om rekkjefølgje som gjer gjennomføringa av områdeplanen enklare, som bidreg til å forenkle og forkorte forhandlingane om utbyggingsavtalar og som gjev mindre skilnad i anleggsbidraget (m2/BRA-sum) mellom dei ulike utbyggjarane og som aukar kommunens gjennomføringskraft

Med denne bakgrunnen vart plankartet retta opp i høve til nokre konkrete feil medan føresegna vart vesentleg omarbeida. Framlegg til endra plan vart lagt fram for utval for areal-, plan- og miljø i møte den 10.6.2020, sak 097/20. Utvalet vedtok at framlegget skulle leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn. Framlegget til endra plan har i seg mange detaljar, men rådmannen vil særleg vise til to tilhøve.

- Det eine er endring i status på plandokumenta. Tidlegare var det ei blanding der det låg element av juridisk binding i fleire av plandokumenta. Ved endring no vil plandokumenta vere delt i 3 grupper. Områdeplan for Knarvik omfattar følgjande dokument som utfyller kvarandre:

1. Juridisk bindande
 1. Plankart
 2. Føresegner
2. Gjev ramme for innhald, kvalitet og utforming
 1. Planomtale
 2. Illustrasjonsplan
 3. Kvalitetsprogram
 4. Grøne punkt
 5. Grøn overflatefaktor
3. Tydeleggjer detaljert formgjeving og innhald i offentlege gater og byrom
 1. Gatebruk- og lysplan
 2. Offentlege gater og uterom (Skisseprosjekt)

- a. Juridisk bindande
 - i. Plankart
 - ii. Føresegner
- b. Gjev ramme for innhald, kvalitet og utforming
 - i. Planomtale
 - ii. Illustrasjonsplan
 - iii. Kvalitetsprogram
 - iv. Grøne punkt
 - v. Grøn overflatefaktor
- c. Tydeleggjer detaljert formgjeving og innhald i offentlege gater og byrom
 - i. Gatebruk- og lysplan
 - ii. Offentlege gater og uterom (Skisseprosjekt)

2. Det har vidare vore ein del av oppdraget frå planutvalet at endringane skulle bidra til å lette gjennomføringa av planen. Rådmannen vil gjere synleg nokre hovudpunkt som kan bidra i denne samanheng:

4. Tydeleg kva som er juridisk bindande (pkt. 1.3)
5. I større grad leggje vekt på eit tiltak sitt bidrag til gjennomføring av plan i si heilskap i vurderinga av plan eller dispensasjon i eit delområde (pkt. 1.6.2)

6. Utomhusplan vert viktigare verktøy som syner tiltak og korleis kvalitetskrav er teken i vare (pkt. 1.9.6)
 7. Målsetjinga med omforminga av krava om rekkjefølgje (kap. 2) er at dei lettare skal kunne tilpassast dei einskilde prosjekta/delområde
 8. Omfang av tiltak på inntil 30.000m² er endra frå rammeløyve til bruksløyve/ferdigattest (pkt. 2.4.1)
 9. Opning for meir noko tilpassing når det gjeld plassering av bygg (pkt. 3.1.3)
 10. Opning for at overflateparkering kan vere mellombels løysing som ein del av gjennomføringa av planen i sin heilskap (pkt. 3.1.9)
- a. Tydeleg kva som er juridisk bindande (pkt. 1.3)
 - b. I større grad leggje vekt på eit tiltak sitt bidrag til gjennomføring av plan i si heilskap i vurderinga av plan eller dispensasjon i eit delområde (pkt. 1.6.2)
 - c. Utomhusplan vert viktigare verktøy som syner tiltak og korleis kvalitetskrav er teken i vare (pkt. 1.9.6)
 - d. Målsetjinga med omforminga av krava om rekkjefølgje (kap. 2) er at dei lettare skal kunne tilpassast dei einskilde prosjekta/delområde
 - e. Omfang av tiltak på inntil 30.000m² er endra frå rammeløyve til bruksløyve/ferdigattest (pkt. 2.4.1)
 - f. Opning for meir noko tilpassing når det gjeld plassering av bygg (pkt. 3.1.3)
 - g. Opning for at overflateparkering kan vere mellombels løysing som ein del av gjennomføringa av planen i sin heilskap (pkt. 3.1.9)

Framdrift - Høyring, offentleg ettersyn og justering av plan

Planutvalet i Alver gjorde den 10.6.2020, sak 097/20 vedtak om at framlegg til endring av Områdeplan Knarvik vart sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Perioden for dette var frå 19.6.2020 til 11.9.2020

I perioden kom det inn 9 uttaler, 3 frå offentlege mynde, 2 frå firma og 4 frå innbyggjarar. Uttalene gir nyttig innspel til det vidare arbeidet med områdeplanen, men fører ikkje med seg større endringar plankart eller føresegn. Arbeid med sak for godkjenning av planendring og vedtak i planutval og kommunestyret vart klargjort til utvalets møte den 11.11.2020.

Samstundes som arbeid med planendringa går føre seg er fleire utbyggingsprosjekt i Knarvik i prosess. For at offentleg og teknisk infrastruktur skal halde tritt med eller vere litt i forkant av desse prosjekta må det gjerast nokre grep. For denne saka gjaldt det val om utforming av og byggjehøgde på Kvassnesvegen og særleg krysset mellom Kvassnesvegen og Bruvegen.

Rådmannen heldt difor orientering til planutvalet den 11.11.2020 om vegutforming og verknadane av denne. Rådmannen anmoda om at framlegget til plan vart returnert til administrasjonen for at naudsynt justering knytt til byggjehøgde kunne innarbeidast i føresegna og gjennomføre høyring.

Etter justeringa av føresegna er det gjennomført begrensa høyring i perioden 8.1. – xx.yy.2021 for direkte berørte partar. Vi har motteke 6 uttaler, 3 frå offentleg mynde og tre frå involverte partar i planområdet.

Plansaka vart ikkje realitetshandsama av planutvalet i novembermøte og i det vidare følgjer ein samla gjennomgang av innspel frå dei to høyringsperiodane. Dei ulike innspela er kommentert av rådmannen fortløpande. Det er i tillegg gjort ei nærare vurdering av nokre hovudpunkt til sist.

Høyring og offentleg ettersyn – Perioden 19.6 – 11.9. 2020 - Innkomne innspel

Arbeidsoppdraget gjeve av planutvalet har vore konkret og tydeleg. Mellom anna gjeld dette at *“endringar av forhold som til dømes arealføremål, høgder på bygningar og utnyttingsgrad for dei ulike byggeområda er forhold som i utgangspunktet ikkje skal vera tema ved ei planendring.”*

Nokre av innspela og dialog kring endringa er særleg retta mot alle dei tre nemnde tilhøva ovanfor. Samstundes er det delområde og prosjekt som er i prosess no. Endring av premiss og vilkår vil kunne påverkast gjennom handsaminga av denne saka. Alver kommune har i perioden ikkje fått gjort ei samla vurdering av konsekvensane knytt til desse ulike og viktige tilhøva i heilskap. Med den bakgrunn velger rådmannen å halde seg til bestillinga frå planutvalet og ikkje gå inn i dei tre nemnde forholda arealføremål, høgde og utnyttingsgrad

Leif Sleire

Hosøy skriv at han opplever det som vanskeleg å få med seg endringane i plandokumenta og at det som er foreslått kunne komen tydelegare fram. Vidare at:

- Områdeplanen er viktig for utviklinga av Knarvik og det er viktig at både innbyggjarar, næringsdrivande og grunneigarar forstår innhaldet
- Grunna Covid-19 er det enda viktigare enn tidlegare at kommunen strekk seg langt for å nå ut til berørte parter og involverte
- Ser at det vert opna for overflateparkering, men vil peike på at det er viktigare at det vert tilrettelagt for kollektivtransport, sykkel og gange
- Overflateparkering må ikkje kome på bekostning av gode kvalitetar, grøntstruktur og møteplassar
- Overflateparkering er i utgangspunktet i strid med planen og bør berre godkjennast gjennom politisk handsaming

Rådmannen

Det å innføre moglegheit for overflateparkering må sjåast på som eit ledd i gjennomføring av plan og ikkje ei varig løysing. Skal ikkje gå på bekostning av kvalitet og utforming som skildra.

Spørsmålet om overflateparkering ligg inne i framlegg til endring av føresegna. Eit tillegg i vurderinga om tillating er at overflateparkering bidreg til gjennomføring av funksjonar og intensjon i planen.

Sæbjørg Hageberg Kjeka

Kjeka skriv at ho synes det er vanskeleg å få med seg alle endringane i plandokumenta og at det som er foreslått endra kunne vore markaert tydelegare. Vidare skriv Kjeka at:

- Ønskjer minst mogleg av parkeringa kjem som overflateparkering
- Synes det er positivt at meir av sykkelparkeringa skal kome under tak
- At område o_BIN5 burde setjast av til omsorgsbustadar eller barnehage
- At nye skystasjonen ikkje er nemnd i førsegna eller vist i plankart. Plassering og utforming av nye skystasjon oppleves som positiv

Rådmannen

Innspela knytt til endra arealføremål vert ikkje tatt stilling til no.

Steiner Ekkeren

Ekkeren skriv at planen må ta høgde for at folketalet aukar og at der er tilstrekkeleg med sentrumsareal for å møte denne auken. Vidare at:

- Løysingar for parkering må leggjast til rette meir fleksibelt. Utelukkande parkering under bakken er på noverande tidspunkt eit hinder for utvikling. Til dømes kan eit parkeringshus i fleire etasjar som fellesprosjekt vere med å løyse ut andre investeringar
- Få klarlagt vegsystem, bussterminal og pendlerparkering samt framtidig E39 og FV57
- I naudsynt grad forenkle førsegn og gjer den meir funksjonell
- I høve til krav om rekkjefølgje må det vere tydeleg kva krav som gjeld for kvart byggeområde, at naudsynt infrastruktur er inkludert og når ulike tiltak skal vere gjennomført
- Kvalitetsprogram, offentlege byrom, grønt overflatefaktor og grøne punkt vedlegg til planen som er positivt og gir ramme for utforming, kvalitet og innhald

Rådmannen

Endringa av førsegna skal vere eit bidrag til forenkling og lettare gjennomføring. Planlegging og utbygginga av infrastruktur er viktig og mellom anna krav om rekkjefølgje bidreg til naudsynt framdrift. Ei mellombels løysing for parkering er utfordrande og innspel knytt til dette tas med i vidare arbeid.

Håkon Vatnøy

Vatnøy skriv at tilhøvet til gjesteparkering i høve til bebuarar ikkje er løyst i plan. Krav om garasjeanlegg må ha i seg krav om etablering av gjesteparkering slik at ikkje parkering knytt til nabobustad eller langs kommunal vert nytta til dette. Vidare at anlegg for gjesteparkering må vere tilgjengeleg og ha nok takhøgde til å ta i mot bilar høgare enn vanlig personbil.

Rådmannen

I utgangspunktet skal dei einskilde utbyggingsprosjekta ta i vare både bebruar og gjesteparkering.

Arc Arkitekter

Arc Arkitekter er engasjert av Alverporten AS for å utvikle eigedomane innan for delområde BS7 og BS8 i områdeplanen

Arc Arkitekter skriv at sjølv om dei ser at arbeidsoppdraget og denne endringa ikkje tar opp plankartet ønskjer dei likevel å problematisere konsekvensar for bruk og utnytting av område BS7 og BS8 i høve til gjeldande plankart. Dette er utreda i tidlegare dispensasjonssøknad i sak 20/8216.

Arc Arkitekter tek vidare opp at:

- Klargjering av skilje mellom dei ulike plandokumenta synast greitt, men at ein i framlegget i pkt. 1.9.6 om illustrasjonsplan og kvalitetsprogram nyttar ordlyden «oppfylt» som indikerer krav i staden for til dømes «gjere greie for» eller liknande
- Det er stilt plankrav til fleire av delområda enn tidlegare, meiner at det framleis må vere opning for å gjennomføre tiltak som er i tråd plan
- Savnar ein tydelegare definisjon av metode for kva som reknast som fasadelengde
- Kotehøgde i Kvassnesvegen kan påverke forminga av prosjekta i delområde BS7 og BS8. Ein har forventning om at ved ei eventuell heving av Kvassnesvegen vert det gjeve rom for tilsvarande heving i byggeområda
- Byggjehøgde for delområde BS7 ønskes auka med 2m
- Byggjehøgde for delområde BS8 vert sett til K + 42 mot o_SF5 (Vest)

Rådmannen

Med utgangspunkt i bestillinga frå planutvalet vil ikkje dette arbeidet ta inn konkrete framlegg til endring i arealføremål, høgde og utnyttingsgrad.

Orion prosjekt

Orion prosjekt driv arbeidet med Kvassnesvegen 33 AS som er dagens Nordhordland Transportkontor. Over tid har det vore arbeida med forming av eit bustadprosjekt innan for rammene av områdeplan Knarvik.

I høve til parkeringsløyising har prosjektet tidlegare fått godkjent dispensasjon for delområdet der utnyttingsgraden er auka frå 200% til 280%. Løyve til dispensasjon har no gått ut. Hovudgrunn for dette er at parkeringskjellar har vore rekna som ein del av bruksarealet (BRA) og utgjer ein for stor del av den tillate bruksarealet til at prosjektet kan gjennomførast.

Tiltakshavar ser at endra føresegn dels løyser problemstillinga, men ikkje fullt ut og har difor framlegg om justering av føresegna på ein av to måtar for å unngå dispensasjonshandsaming:

- a. %-BRA for BKB2 vert auka frå 200% til 280%
- b. Endra ordlyden i føresegna pkt. 3.1.1 til:

«Garasjeanlegg heilt – eller delvis under terreng skal ikkje inkludrast i arealrekneskapet for tomteutnyttinga. (Med garasjeanlegg meines her parkeringsplassar inkl. naudsynt manøvreringsareal)

Rådmannen

Med utgangspunkt i bestillinga frå planutvalet vil ikkje dette areidet ta inn konkrete framlegg til endring i arealføremål, høgde og utnyttingsgrad.

Fylkesmannen i Vestland

Fylkesmannen skriv at han ikkje har vesentlege merknadar til saka slik den ligg føre.

Vestland fylkeskommune

Fylkeskommunen skriv at eit tydeleg, overordna og samanhengande nettverk for alle trafikkgrupper er viktig. Gatebruks- og lysplanen for Knarvik er difor viktig å ha i botn å følgje opp. Viktig med krav til ferdselsårer og at heilskapleg infrastruktur vert sikra og gjennomført slik vist i føreseigna pkt. 2.2.1. Fylkeskommunen legg til grunn at etablering av felles infrastruktur, møteplasser, blå-grøne strukturer og urbane kvaliteter vert sikra.

Statens vegvesen

Statens vegvesen skriv at i høve til denne planen er deira interesser fyrst og fremst er knytt til E39 og prosjektet ny oval rundkøyring som ligg inne i planområdet. Anbud for dette prosjektet er ute i marknaden, men etter plan ventar ein oppstart seint 2020 og om lag 2 års byggjetid.

Statens vegvesen er positiv til arbeid med gjere krava om rekkjefølgje meir tydeleg slik at planen vert eit betre styringsredskap. Alver kommune må ha kunnskap og oversikt om korleis føreseigna best kan endrast. Kommunen må likevel ha med seg kva konsekvensar endringane kan ha for omsynet til trafikktryggleik slik at løysingane for mjuke trafikantar vert bedra.

Begrensa høyring – Perioden 8.1. – 29.1.2021 - Innkomne innspel

se arkitektur

se arkitekter er engasjert av COOP for å utvikle eigedom innan for delområde BS13 i områdeplanen. Dette er i dag den vestre delen av Geco- bygninga som ligg langs med Kvassnesvegen.

se arkitektur skriv at dei meiner det er positivt at krav om rekkjefølgje vert meir oversiktleg og ser i møte ei meir rettferdig fordeling innan planområde. Vidare er det positivt at det vert gjort meir tydeleg kva som er juridisk bindane i plandokumenta.

Det ligg i krava om rekkjefølgje at oval rundkøyring må ferdigstillast før ein kan tillate meir enn 30.000m² bruksareal. Tidspunktet for ferdigstilling er foreslått flytta frå rammesøknad til brukstillatelse. Konsulenten peiker på at det er mogleg at bygg kan vere ferdig før rundkøyringa og at det er ein risiko. Vidare at sjølv om illustrasjonsplanen no vert gjort til retninggivande står det framleis "retningsgivande" høgder i dokumentet.

se arkitektur anmoder om følgjande punkt vert endra i framlegget til føresegn:

- Krav om detaljplan for delområde BS13-14 vert tatt ut (pkt. 1.6) fordi:
 1. Ser ikkje kva juridiske tilhøve som ikkje vert teken i vare utan plankrav
 2. Plankravet gjeld BS13 og BS14, eine aktøren er Coop og den andre er Alver kommune som i dag ikkje har plan for utvikling av BS14 som gjer felles detaljplan vanskeleg å utforme
 3. Gjeldane plandokument og detaljerte krav om utomhusplan gjer tilstrekkeleg forutsigbarhet
 4. Plankravet førar med seg ekstra prosess, auka kostnader og forsinka framdrift
 5. Ikkje i tråd med overordna målsetjinga om rask og enkel realisering
- Krav om permeabelt dekke mellom BS13-14 vert tatt ut (pkt. 3.2.6 f) fordi:
 1. I føreseigna er det krav om felles uterom mellom BS13 og BS14
 2. Sonen krysser over siktlinjen (#15) og kan bare etableres på bakkenivå
 3. Det er søkt dispensasjon frå dette i pågåande byggjesak
- Krav knyttet til dokumentasjon i høve til lys- og gatebruksplan vert flytta frå rammesøknad til søknad om igangsetting (pkt. 1.9.6)
 4. Meiner dette er tilhøve som avklarast i detaljprosjekteringen

Rådmannen

Når det gjeld kravet om detaljplan for delområde vises det til eiga punkt nedanfor da det gjeld fleire delområde.

Rådmannen oppfattar plandokumenta slik at det felles uterommet mellom BS13 og BS14 over siktaksen (#15) skal etablerast på gatenivå og at dette er ein funksjon i mellom delområda. Sjølv om det er søkt om dispensasjon finn ein ikkje grunn til å ta kravet ut av føreseigna. Kva type uterom dette området vil utvikle seg til å verte kan ta ulike vegar og halde på moglegheita for ein samanheng til delområde BS14 synes

naturleg.

Når det gjeld kravet til dokumentasjon i høve til lys- og gatebruksplan ligg dette i pkt. 1.9.6 som gjeld utomhusplan. Denne skal etter framlegg til føresegnvere ein del av rammesøknaden. Detaljgraden er kanskje omfattande, men kravet er forma slik fordi me ønskjer at tiltakshavar tidleg i sitt arbeid tar inn over seg både dei juridiske rammene og forventningane til utforming og kvalitet. Vi meiner det er viktig at pågåande tiltak og prosjekt tidleg gjer synleg korleis ein vil skape gode byrom og nærmiljø.

Arc Arkitekter

Arc Arkitekter er engasjert av Alverporten AS for å utvikle eigedomane innan for delområde BS7 og BS8 i områdeplanen (Haugland).

arc Arkitekter skriv at dei er positive til at byggehøgda vert justert opp med +1m for delområda BS7 og BS8. Dei skriv vidare at hevinga har ein verknad for prosjektet sitt tilhøve til Lyngvegen som ein har fått dispensasjon for å oppretthalde som tilkomstveg. Ber om at det i endringsframlegget vert sikra moglegheit for at Lyngvegen kan hevast.

Rådmannen

Rådmannen ser i utgangspunktet ikkje ein tydeleg samanheng eller verknad mellom fastsetting av høgde og heving av krysset Bruvegen/Kvassnesvegen til at einaste moglege løysing for prosjektet Alverporten er heving av Lyngvegen.

Det er framleis slik at sjølv om det er innvilga dispensasjon fell ikkje vurderinga vekk om at det å la Lyngvegen vere open fagleg sett er uheldig i høve til trafikktryggleiken. Verknaden av å halde Lyngvegen open er så langt ikkje vurdert i plansamanheng.

I høve til høgder er det ikkje i plankartet fastsatt høgder på veganlegga, men det er krav om utarbeiding av teknisk plan for endra og nye veganlegg, jfr pkt. 1.9.2 i framlegg til endra føresegn der mellom anna høgde må gjerast greie for.

Langenes Eiendom AS

Langenes Eiendom AS skriv at løysinga som vist i notat utarbeida av Norconsult vil ha store verknadar for eigedomen og drifta av byggvarebutikken til Langenes Bygg.

Langenes etterspør kvifor ein ønskjer å heve Kvassnesvegen i slikt omfang som notat syner og skriv vidare at det er underleg om vegen skal tilpassast nye bygg i staden for andre vegen.

Langenes ønskjer ikkje at trapp opp til parkeringsdekke aust på eigedomen skal rivast dels for å etablere innkøyring på denne sida. Løysinga er ikkje ønska og vil føre med seg vanskar for ulemper for den daglege driften. Langenes Eiendom ber om at hevinga av vegen gjerast så lav som mogleg slik at rampe (tilkomst) foran Langens Bygg ikkje vert for bratt.

Rådmannen

Etter at Alver kommune mottok innspel frå Langenes Eiendom AS vart det gjennomført synfaring på eigedomen mellom Langenes Eiendom, konsulent og Alver kommune.

Etter synfaringa har konsulent bearbeida framlegg til gjennomføring der innspela til Langenes Eiendom AS er tatt omsyn til. Denne bearbeidinga har ikkje innverknad på framlegget til plan slik at rammen for mogleg gjennomføring av Kvassnesvegen slik opphøveleg notat syner framleis er til stades.

Statens vegvesen

Statens vegvesen skriv at deiral ansvar knytt til planarbeidet fyrst og fremst gjeld arealbruken langs riksvegen. Denne uttalen gjeld rolla forvaltar av riksveg og fagstyresmakt innanfor vegtransport.

Vegvesenet skriv vidare at:

- Samd i at krysset Bruvegen/Kvassnesvegen vert heva slik at stigning/fall i Bruvegen vert redusert
- Dispensasjon frå plan om stenging av Lyngvegen der vegvesenet uttalte seg negativt er uheldig ut frå

omsynet til trafikktryggleik

· Saknar kart og tydeleggjering av sykkeltilbodet i området, mellom anna er det tilsynelatande berre særskilt framkomelegheit for sykkel i Kvassnesvegen

Statsforvaltaren og Vestland fylkeskommune

Verken Statsforvaltaren eller fylkeskommunen har vesentleg merknad til justeringa av plan.

Krav om detaljplan og tilhøvet til gjennomføring

Kravet om detaljplan er det fleire som har teke opp både gjennom innspel og merknadar i dei to høyringsperiodane og i det førebuande arbeidet med å endre føresegna.

I utgangspunktet ser rådmannen på gjennomføring av områdeplanen for Knarvik som ein balansegang på fleire plan. Det gjeld å ha rimeleg kontroll over rammer knytt til ulike prosjekt, sikre juridisk grunnlag og forutsigbarheit både for kommunen og tiltakshavarar, tilpasse utbygging av ny og naudsynt infrastruktur, sikre økonomisk grunnlag og sist syte for at verksemdene i Knarvik kan halde opent og at funksjonane i tettstaden fungerer. Med eit slikt bilete er det viktig at områdeplanen fungerer som styringsverktøy for å forme framtidens Knarvik.

Rådmannen vil peike på gjeldande føresegn (pkt. 2.1.1) og kravet til detaljplan her som seier:

“For tiltak som nemnd i pbl § 20-1 og som ikkje er omfatta av eller i samsvar med illustrasjonsplan og kvalitetsprogram, jf. § 2.2 og §2.3 skal det utarbeidast detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal omfatta feltet som tiltaket ligg i, og tilstøytande areal som kommunen finn naudsynt for å ivareta ei heilskapleg utvikling».

Erfaringa med gjennomføringa av områdeplanen for Knarvik syner så langt at det har vore naudsynt med fleire dispensasjonar og at kommunen fortløpande har vurdert kravet om detaljplan. Ttil no har ein konkludert med at ein ikkje vil stå på kravet. Samstundes som den planlagte transformasjonen av Knarvik har byrja har vurderingar og analyser vist at det er fleire tilhøve i planen som er svært utfordrande å gjennomføre og dei kviler i utgangspunktet på tanken om fellesskapsløyisingar.

I forarbeidet til endringa av føresegna er det særleg tilhøva knytt til parkering, handtering av buss, tilkomst og varelevering som svært tydeleg er utfordrande. Rådmannen ser at det kan vere teneleg og justere plankartet og om Alver kommune vil leggje dette inn i framlegg til revidert planstrategi som i det næraste skal vurderast.

Her kan døme vere interne bindingar i planområdet, mogleg tilpassing til byvekstarbeid og endring knytt til fastsetting av trase for framtidens E39. Innhaldet og rammene i områdeplanen vert nok truleg utfordra vidare, men difor kan ikkje kommunen på generelt grunnlag risikere å “byggje byen” på ei vedvarande rekkje av dispensasjonar.

For og å vere konkret i høve til delområde BS13 meiner rådmannen at kommunen må og skal vurdere heilskapen i gjeldande plansituasjon i høve til dei utfordringane som mellom anna er nemnd i denne saka. Tilhøvet til einskilde grunneigarar, tiltakshavar og pågåande prosjekt ser me ikkje bort frå, men må leggje rammer som sikrar heilskapen best mogleg over tid innanfor planområdet. På generelt grunnlag ser kommunen frå andre stader at sjølv om tillatelse vert gjevne er det ikkje garanti for at prosjekt vert gjennomført. Det er difor naturleg for kommunen som planmynde at kravet til detaljplan vert ståande.

Når det vidare gjeld omfanget av en detaljplan for delområdet er det for det fyrste ikkje slik at slik detaljplan må omfatte begge delområda og for det andre sjølv om kommunen ikkje uttalt har konkrete utviklingsplanar for næraste delområde (BS14) er ikkje det til hinder for at ein tiltakshavar kan starte oppstart av planarbeid ut frå eiga interesse for begge områda.

Oppsummering

Områdeplanen for Knarvik er eit viktig styringsverktøy for Alver kommune knytt til utviklinga av kommune- og regionsenteret Knarvik. Arbeidet med endring av planen har belyst fleire tilhøve som må arbeidast vidare med

og som ikke vert løyst med det utgangspunktet som vart gjeve for denne saka. Rådmannen meiner likevel at dette arbeidet er eit steg i riktig retning og eit bidrag til ei enklare gjennomføring

Vedlegg i saken:

25.02.2021	OP Knarvik Føresegn 080121	1517990
25.02.2021	OP Knarvik Plankart Vertikalnivå 2 021120	1518000
25.02.2021	OP Knarvik Kvalitetsprogram 040315	1517998
25.02.2021	OP Knarvik Grøn Overflatefaktor 030614	1517995
25.02.2021	OP Knarvik Grøne punkt 030614	1517996
25.02.2021	OP Knarvik Illustrasjonsplan 240215	1517997
25.02.2021	OP Knarvik Gatebruks- og lysplan 011216	1517994
25.02.2021	OP Knarvik Offentlege Byrom Skisseprosjekt 050520	1517999
25.02.2021	OP Knarvik SAK 16-19 Oppstart 130219	1517980
25.02.2021	OP Knarvik - Endring - 1GH SAK 097-20 100620	1517979
25.02.2021	OP Knarvik Notat Veghøgde og bygg 111120	1517977
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Arc Arkitekter	1514120
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Fylkesmannen	1514121
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Håkon Vatnøy	1514122
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Leif Sleire	1514123
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Orion	1514124
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Steiner Ekkeren	1514125
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel SVV	1514126
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Sæbjørg Kjekka	1514127
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Vestland Fylke	1514128
18.02.2021	OP Knarvik 050221 Innspel arc arkitekter I	1514134
18.02.2021	OP Knarvik 050221 Innspel arc arkitekter II	1514135
18.02.2021	OP Knarvik 050221 Innspel Langenes	1514136
18.02.2021	OP Knarvik 050221 Innspel se arkitekter	1514137
18.02.2021	OP Knarvik 050221 Innspel Statsforvalteren	1514138
18.02.2021	OP Knarvik 050221 Innspel SVV	1514139

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-418/10, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
034/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

**Søknad om dispensasjon og løyve til fradeling - gbnr 418/10 Villanger
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå vilkår nr. 3 i punkt 3.4.3 i føresegnene til kommunedelplan for Radøy om avstand til driftsbygning.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1236m² frå gbnr 418/10. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Gbnr 418/47 skal samanføyast med gbnr 418/10 seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- Rett til tilkomst for den nye grunneigedom over gbnr 418/10 skal sikrast gjennom tinglyst erklæring seinast samstundes med oppmålingsforretninga.
- Den nye grunneigedom skal ha gjerdeplikt mot gbnr 418/10 og overta gjerdeplikta mot naboeigedomane for sin del. Dette berre dersom gjerdeplikta kviler på gbnr 418/10.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon og fradeling av bustadtomt rundt eksisterande våningshus på gbnr 418/10. Søknaden er ledd i generasjonsskifte på garden. Huset på gbnr 418/47 er tenkt tilbakeført som våningshus på garden ved at denne eigedom vert slått saman med 418/10. Huset på 418/47 var tidlegare våningshus på garden medan dagens våningshus som no vert søkt frådelt sto på frådelt tomt, 418/40.

Tomta som no vert søkt frådelt er tenkt følgja dei same grensene som tomta hadde før samanslåing med 418/10. Tomta er oppgjeve å vera om lag 1300m². Målebrevet for tidlegare gbnr 418/40 oppgjev eit areal på 1235.9m².

Det vert elles vist til søknad om deling motteken 20.11.2020 og til søknad om dispensasjon motteken 21.12.2020.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område sett av til føremålet framtidig LNF-Spreidd busetnad tillate i kommunedelplan for Radøy (tidlegare kommuneplan for Radøy), planid: 12602013000200.

Det er opna for å opprette 5 nye grunneigedomar for bustad i planperioden 2011-2023. Av denne kvoten er 0 brukt til no.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt til uttale til Statsforvaltaren i Vestland då ein ikkje ser noko prinsipielt som må avklarast. Statsforvaltaren vil få vedtaket til klagevurdering. Landbruksavdelinga i kommunen har i administrativt vedtak saknr 1319/20 den 04.12.2020 gjeve løyve til deling etter §12 i jordlova:

Vedtak :

Alver kommune gjev samtykke til deling av areal med påståande bustadhus som omsøkt på gbnr 418/10 Villanger med heimel i jordlova §12. Grunngevinga går fram saksutgreiing.

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

- Bebyggd bustadlomt GBNR 418/ 47 vert samanføyd med GBNR 418/10, og vert å rekna som våningshus på bruket.
- Deling vert godkjent etter plan- og bygningslova

Vedtaket vert oversendt plan- og byggesak for vidare handsaming.

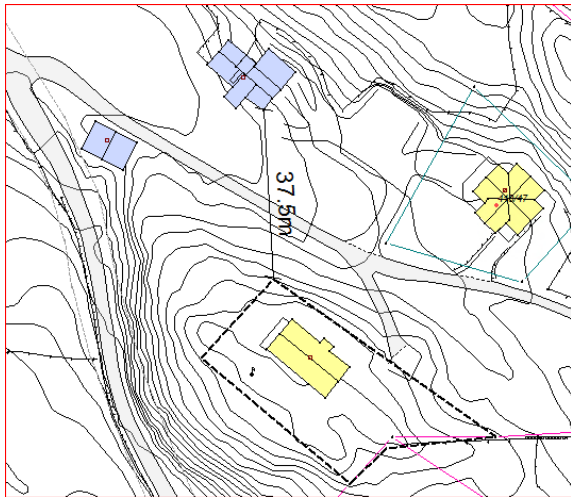
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå vilkår nr. 3 i punkt 3.4.3 i føresegnene til

kommunedelplan for Radøy:

3. Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.

Ved kontrollmåling i kart er avstanden målt til 37.5meter frå tomtegrensa til tak på driftsbygning.



Grunngjeving

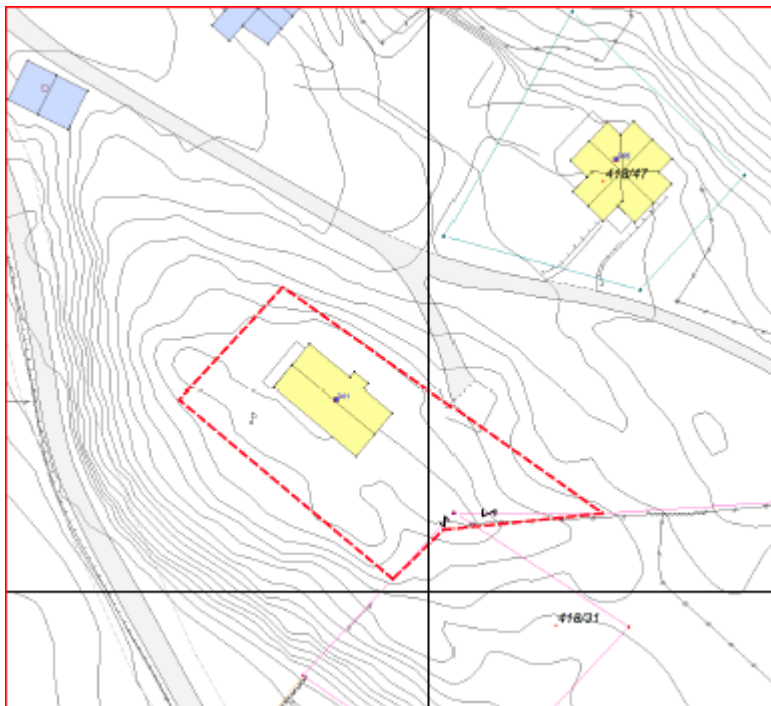
Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med at delinga er ledd i generasjonsskifte på garden.

Nabovarsel

Søknad om deling er nabovarsla etter reglane i pbl.§21-3. Søknad om dispensasjon er ikkje nabovarsla. Naboane vil få vedtaket til klagevurdering.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 21.21.2020.



Situasjonsplan



Utsnitt frå kommunen sitt kart med kommunedelplanen.

Veg, vatn og avlaup

Oppretting av ny grunneigedom rundt eksisterande bustadhus utløyser ikkje endring i tilhøva kring veg, vatn og avlaup. Men det må tinglysast vegrett for den nye grunneigedomen over gbnr 418/10.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka tilhøve som er til hinder for oppretting av ny grunneigedom. Ein har mellom anna sjekka arealet mot NVE sine fare- og aktsomhetskart.

VURDERING:

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.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Det aktuelle arealet har tidlegare vore frådelt som eiga bustadtomt, gbnr 418/40. Denne eigedomen vart i 1992 slått saman med gbnr 418/10 i samband med forrige generasjonsskifte på garden. Grensene for den omsøkte tomte er tenkt like som dei var for gbnr 418/40.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempe, 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta,

og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Saka har vore vurdert av landbrukssjefen i høve til jordlova § 12. Landbruksomsyn vil vere heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette. Administrasjonen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbrukssjefen sitt vedtak av 04.12.2020.

Søknad om deling er ledd i ei generasjonsskifte på garden der sonen som i dag bur på gbnr 418/47 skal overta. Denne eigedomen skal slåast saman med garden og huset vert nytt våningshus. Dette huset ligg nærare driftsbygningen og ein får samla tunet på same sida av vegen. Kortare avstand mellom driftsbygning og våningshus er positivt med tanke på drift.

Sjølv om det kan få uheldige konsekvensar med å ha bustadhus i eit jordbruksområde ligg dei to bustadhusa på garden i dag. Drifts messig vert det i følge landbrukssjefen ei betre løysing i høve til drifts- og miljømessige ulemper for bruket i framtida at det no omsøkte huset vert frådelt kontra huset på 418/47. Dette fordi huset som vert søkt frådelt ligg meir skjerma til i høve jordbruksarealet.

Kommunen ser også at løyve til deling og dispensasjon i saka er med på å sikra generasjonsskifte på garden. Landbruksnæringa slit med rekruttering og det er derfor viktig å støtte opp om yngre folk som vil ta over gardsbruk og busetja seg der.

Dersom ein ikkje gjev løyve til deling kan ein risikera at ein ikkje får yngre folk til å ta over garden. Med dei uheldige konsekvensane dette kan få for landbruket i framtida.

Villanger ligg i utkanten av Alver kommune. At det er lagt inn arealføremål i kommunedelplanen som opnar for oppretting av 5 nye grunneigedomar er med på understreke at ein ønskjer å oppretthalda folketalet i bygda.

Kommunedelplanen opnar også for at det kan delast frå 5 nye grunneigedomar innanfor området Villanger på visse vilkår:

1. *Prinsippet om fortetting skal leggjast til grunn ved oppretting av ny grunneigedom i LNF-SB område. Det vil sei at nye eigedomar så langt rå skal grense opp til eksisterande bustadeigedomar og ikkje*

føre til oppstykking av landbruksareal.

Huset ligg der allereie og det vil dermed ikkje føra til oppsplitting av landbruksområde. Ved at gbnr 418/47 vert slått saman med gbnr 418/10 og ut frå betraktningane til landbrukssjefen om milømessige ulemper vurderer kommunen at vilkåret er oppfylt.

2. *Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom på dyrka mark, dyrkbar mark eller på inmarksbeite*

Aktuelt areal er bygd med hus, veg og hage. Tomten er i hovudsak registrert som bygd areal i markslagskartet. Vilkaåret er oppfylt.

3. *Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.*

Ut frå måling i kartet er avstanden mellom omsøkt tomt og driftsbygning berre 37.5 meter i luftline. Huset ligg på ein kolle om lag 5-6 meter høgare enn driftsbygningen. Administrasjonen finn at vilkåret er sett mellom anna for å sikra at drifta kan oppretthaldast uhindra og for å unngå interessekonfliktar mellom rein bustadbruk og gardsdrift. I dette tilfellet ligg begge bustadane like nære driftsbygningen. Kommunen meiner at det kan gjevast dispensasjon frå dette vilkåret. Dette på bakgrunn av: Landbrukssjefen sine vurderingar om at «makebyte» mellom dei to husa vil gje ei betre driftsmessig løysing for bruket. Og at den nye grunneigedommen vert liggjande på andre sida av vegen, høgare oppe enn driftsbygningen.

4. *Eksisterande infrastruktur skal som hovudregel nyttast. Tilkomstveg skal ikkje gå igjennom tunet på landbrukseigedom, og kan ikkje gå over dyrka mark, dyrkbar mark eller innmarksbeite.*

Eksisterande infrastruktur skal nyttast. Tilkomstvegen går ikkje gjennom nytt tun på landbrukseigedommen. Vilkaåret er oppfylt.

5. *Eigedommen kan vere inn til 2 daa.*

Omsøkt tomt er om lag 1300m². Vilkaåret er oppfylt.

Frådeling av arealet rundt eksisterande hus vil ikkje endre på arealbruken i området, slik at i realiteten vil ein få frådeling til uendra bruk.

Dersom det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling bør det setjast vilkår om at den nye grunneigedomen får gjerdeplikt. Dette vil vere med på å redusere potensielle arealbrukskonfliktar.

Kommunen ser ikkje at nasjonale eller regionale interesser vil verta råka av at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Ut frå vurderingane ovanfor, vurderer kommunen samla sett at ein dispensasjon frå vilkår 3 i punkt 3.4.3 i føresegnene til kommunedelplanen ikkje set omsynet til LNF føremålet vesentleg til side.

Kommunen meiner også at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål landbruk i kommunedelplanen er stetta.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon frå vilkår nr. 3 i punkt 3.4.3 i føresegnene til

kommunedelplan for Radøy og løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1236m² frå gbnr.418/10.

Aktuelt regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-2.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggtেকnisk forskrift (TEK) § 9-6.

7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

25.02.2021 Situasjonsskart
25.02.2021 Situasjonsskart

1518205
1518205

Arkiv: <arkivID><jplID>
GBNR-146/6, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 17.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
035/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

Byggesak GBNR 146/6 Fosse Ytre - dispensasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av nytt kai og privat VA-anlegg på gbnr 146/6.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av kai og privat VA-anlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.08.2020 og 04.09.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak 1286/20 datert 11.12.2020 og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Det må innhentast løyve frå Bergen Hamn til tiltaket som blir lagt ved søknad om igangsettingsløyve.

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

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

Bortfall av løyve

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

Politisk handsaming

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

Dersom utalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune

og NVE til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: GBNR 146/6

Adresse: Fosse Ytre

Tiltakshavar/eigar: Tonny André Dale

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om ny kai og privat VA-anlegg knytt til eksisterande garveri på Ytre Fosse. Søknaden omfattar også dispensasjon frå LNF-føremålet og frå plan- og bygningslova § 1-8 for byggeforbodet i 100-meter beltet mot sjø.

Planlagte tiltak er i samband med pågåande oppgradering av eksisterande garveri på eigedommen.

Bergen Hamn har gjeve førehandsuttale til tiltaket der det blir opplyst at dei er innstilt til å fatte positivt vedtak i saka etter hamne- og farvasslova. Før dei handsamar søknaden er det ynskjeleg at Fiskeridirektoratet gjer ein vurdering om tiltaket vil komme i konflikt med fiskeri- og eller akvakulturinteresser i området. Denne vurderinga fylgjer ikkje med søknaden.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.10.2020 og supplert 10.12.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2032 definert som LNF.

Området er omfatta av hensynssone H570_1 (bevaring kulturmiljø, indre farlei) og faressone H310 (ras- og skredfare).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjevnaden knytt til sønad om dispensasjon frå LNF-føremålet er i hovudsak knytt til at bevaring av garveriet og del av eigedommen som kulturminne vil styrke LNF-føremålet. Vidare er det vist til at kaien kan etablerast uavhengig av eksisterande bygg og steinkai, og tiltaket er revisibelt. Føremålet med utviding av kaiområdet er enklare vedlikehald og tilkomst til bygget.

Fullstendig grunngjevnad fylgjer som vedlegg.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 27.01.2021:

Den omsøkte kaien er på 79,8 m² og ligg i indre farlei. Kaien skal i hovudsak byggast i tre, men med pålar i betong mot sjøbotn. Kaien skal etablerast langs heile byggets vestre fasade, og er tenkt anlagt mot eksisterande steinkai i sør-vest. Det er opplyst at bortsett frå punktvisse spor av betongsøylene på sjøbotn, vil den nye kaien enkelt kunne fjernast. Tiltaket er grunngjeve med enklare tilkomst til bygget og enklare vedlikehald. Bygget har verdi som kulturminne og det er positivt at det vert vedlikehalde. Det kjem ikkje klart fram kva bruk bygget skal ha når det er ferdig restaurert, noko som er viktig for å vurdere bruken av kaien, og kva grad av privatisering og presedens ein kan forvente av tiltaket.

Om kommunen vurderer å gje dispensasjon er det viktig å vurdere verknad for landskap, auka privatisering av området og faren for presedens. Naturmangfald skal også vurderast i alle saker jf. naturmangfaldslova §§ 7-12.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune v/landbruk datert 29.01.2021:

Saka gjeld søknad om ny kai og privat VA-anlegg knytt til eksisterande garveri på Ytre Fosse. Søknaden omfattar også dispensasjon frå LNF-føremålet og frå plan- og bygningslova § 1-8 for byggeforbodet i 100-meter beltet mot sjø.

Tiltaket vil ikkje koma i konflikt med landbruksinteresser og me har difor ingen merknader til søknaden.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune v/kultur datert 29.01.2021:

Eigar av garveriet på Ytre Fosse har gjort ein imponerende jobb med å redda og setja i stand det gamle garveriet. Tiltaket det no er søkt om vil letta vedikehaldsarbeidet og gje bygget betre tilkomst som gjer at det vil kunna brukast meir. Begge delar er viktig for å ta vare på bygget. Tiltaket er planlagt i tett dialog med Kulturverntenesta i Nordhordland og med omsyn til kulturminneverdiane i bygget.

I føresegnene til omsynssona for den indre farleia i kommunedelplan Knarvik-Alvesund med Alverstraumen 2019-2031 står det at det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar. I rapporten for Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland er det trekt fram at det særleg er treplanting og attgroing, bruonstruksjonar over leia og høge konstruksjonar som er særleg sårbar for landskapet i den indre farleia. Det er vår vurdering at tiltaket det er søkt om ikkje reduserer verken dei estetiske eller miljømessige kvalitetane i den indre farleia. Tvert i mot meiner me at tiltaket er med på å ta vare på eitt av dei kulturminna som gjev den indre farleia høg opplevingsverdi.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune v/ infrastruktur og veg datert 01.02.2021:

Det er søkt om å etablere ny kai ved det gamle garveriet på eigedomen og ei privat VA-løysing. I «Søknad om rammetillatelse (...)» frå tiltakshavar vert det opplyst om at det går føre seg eit omfattande reparasjons- og opprustingsarbeid på det gamle garveriet. Tilkomsten til bygningen på land er tungvint og tiltakshavar ønsker å bevare og tilbakeføre tidlegare opparbeida gangveggar/stiar osv. i størst mogleg grad.

Avkøyrsla frå tilkomstvegen for eigedomen er knytt til fylkesveg 5476 Skarsvegen. Denne er regulert i «FV 404, strekninga Kvamme - Fossevatnet» med planID 1263_201112, sist revidert 25.05.2016. Avkøyrsla er ikkje opparbeida etter planen. Dersom tiltak medføra auka eller endra bruk av avkøyrsla må dette søkast om. Tiltakshavar understrekar i søknad at det ikkje søkast om bruksendring for eigedomen, eller den gamle bygningen, som er registrert som «anna industribygg».

Det er og opplyst i søknaden at det er krevjande å få til vegtilkomst ned til garveriet utan store terrengmessige tiltak. Det er ønske om at ein ny kai skal kunne gjere det enklare for publikum å legge til med båt. Og grunna avgrensa moglegheit for tilkomst til bygget på land, er det ønske om ei betre kai-løysing for at framtidig tilkomst hovudsakleg vil skje frå sjøen. Tiltakshavar meiner med dette at krav i KDP som gjeld avklåring for tilkomstveg og avkøyrsel til offentleg veg hamnar på sida.

Vi meiner at ein må ha anleggstrafikk med i betraktning for å kunne gjennomføre tiltaka. Men dersom dette og vil skje sjøvegen har vi ikkje noko kommentarar til dette. Vestland fylkeskommune avdeling for infrastruktur og veg har elles ingen merknader til tiltaket. Vi gjer merksam på at fylkeskommunen som kulturminnemynde kan kome med eigen uttale.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune v/kulturarv datert 02.02.2021:

Vestland fylkeskommune er kjent med den pågåande restaureringa av garveriet på Ytre Fosse (SEFRAK-ID 1263-0019-127). Dei siste åra er det utført eit stort stykke arbeid på bygget som sto ferdig i 1896, og som i lengre tid sto til forfall. Dette restaureringsarbeidet utgjør eit særskilt positivt løft for området. Kulturverntenesta i Nordhordland har over lengre tid vore kopla på prosjektet når det gjeld fagleg rådgjeving omkring tilstand, kulturminneverdiar og istandsetjinga. Den pågåande oppgraderinga av bygningsmassen blir utført i tråd med desse råda.

Grunngjevnaden knytt til søknaden er i hovudsak knytt til at bevaringa av garveriet og del av eigedomen som kulturmiljø vil styrke LNF-føremålet. Det er vist til at kaia kan etablerast uavhengig av eksisterande bygg og steinkai, og at tiltaket er reversibelt. Kaia skal etablerast langs bygget sin vestre fasade, og skal i hovudsak byggast i tre, men med pålar i betong mot sjøbotnen. Føremålet med ei utviding av kaiområdet er enklare vedlikehald og tilkomst til bygget. Det er begrensa tilgang til bygget på land, og det blir i søknaden presisert at opparbeiding av vegtilkomst vil krevje større tiltak i terrenget. Det omsøkte VA-anlegget gjeld slamavskillar som skal etablerast innomhus.

Garveriet ved Ytre Fosse ligg i eit område som er definert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse; den indre farleia. I kommunedelplanen er farleia definert med omsynssone kulturmiljø (H570_1), der kulturminne og kulturmiljø av særskilt verdi skal ivaretakast for framtida. Garveriet ved Ytre Fosse er eit særprega, identitetsskapande element langs den indre farleia, og innehar høge regionale kulturminneverdiar. Til tross for at det ikkje har vore produksjon her på mange år, så er alle funksjonane knytt til den opprinnelege drifta framleis å finne i bygget. Den nye kaia vil bygge opp under den nye bruken, som enno ikkje er spesifisert, ved at ein får enklare tilgang til bygget.

Konklusjon

Vestland fylkeskommune stiller seg positive til tiltaket. Garveriet ved Ytre Fosse har høg, regional kulturminneverdi, og tilkomst frå sjøsida er særskilt viktig for den vidare bruken av bygget. Tilkomst frå sjøsida underbyggjer også den kulturhistoriske bruken av den indre farleia.

Det er henta inn slik uttale frå NVE datert 02.02.2021:

NVE har ingen merknader i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla og det er innhenta fullmakt frå heimelshavar. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av kai er vist i situasjonsplan datert 10.08.2020 mens VA-anlegg er vist i situasjonsplan 04.09.2020.

Vatn og avløp (VA)

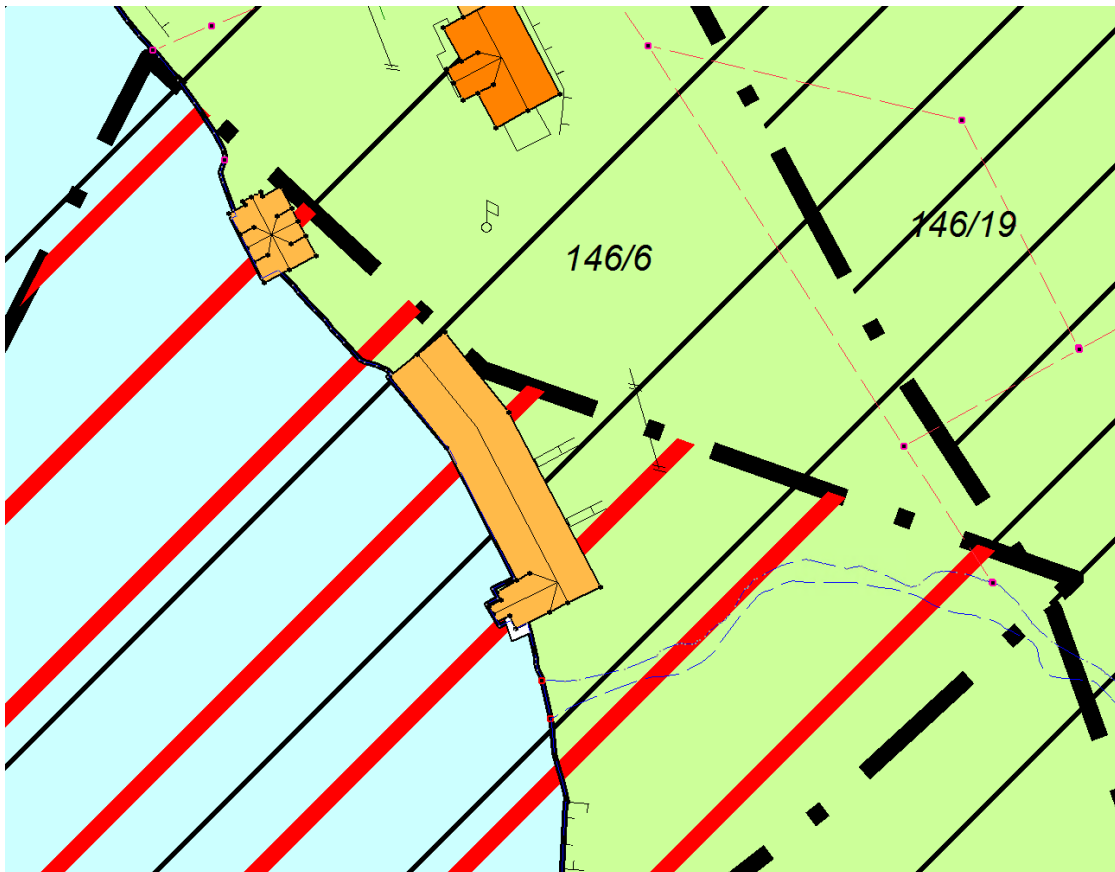
Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak 1286/20 datert 11.12.2020. Utsleppsløyve gjeld for annan industribygning på gbnr 146/6 på vilkår gjengjeve i vedtaket.

Vassforsyninga er løyst med tilknytting til eksisterande privat brønn. Det er opplyst i søknaden at brønnen har

Kart/Foto



Figur 2 Ortofoto



Figur 3 Plankart

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.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for og at fordelande er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Tiltaket omfattar etablering av kai og VA-anlegg i forbindelse med istandsetting av eksisterande garveri på Ytre Fosse. Garveriet blei etablert i 1880-åra og dei siste åra har tiltakshavar gjennomført reperasjons- og opprustningsarbeid for å ivareta bygget og hindre vidare forfall. Føremålet med bygging av kai er todelt. Det er for å leggja til rette for at publikum får enklare tilgang til bygget på grunn av dårleg tilkomst på land samt å lette vedlikehaldsarbeid på bygget.
- Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Alver kommune v/landbrukskontoret har i sin uttale opplyst at tiltaket ikkje vil komme i konflikt med landbruksintresser og har difor ikkje merknader til tiltaket.
- Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for

tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Statsforvaltaren skriv i sin vurdering at det er vanskeleg å vurdere om tiltaket vil føre til ytterlegare privatisering av strandområdet ved etablering av kaianlegg framfor garveriet. I søknaden er det opplyst at ved gjennomføring av førehandskonferanse var det eit tema om frådelling og endra bruk av bygget diskutert, men at desse forholda krevje dispensasjon (eventuelt reguleringsplan) og er difor ikkje omfatta av søknaden. Kommunen er einig i det prinsipielle Statsforvaltaren skriv i sin uttale. Samstundes er garveriet plassert i strandsona no, og som påpeika av Vestland fylkeskommune er tilkomst frå sjøsida særskilt viktig for den vidare bruken av bygget og er med å underbygge den kulturhistoriske bruken av den Indre Farleia. Dette er også hovudmomenta som kjem fram i Alver kommune v/kulturarvdeling sin uttale.

- Vestland Fylkeskommune v/infrastruktur og veg peikar på åuka trafikk og utarbeiding av kryss. I gjeldande KDP for Knarvik, Alversund og Alverstraumen er det under punkt 2.5.2 peika på at ved bruksendring eller nye bueiningar, er det knytt rekkefølgjekrav til tiltaket. Dette tiltaket omfattar bygging av kai og VA-anlegg, vilkåret gjere seg difor ikkje gjeldande.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon for bygging av VA-anlegg og kai er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

1. 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 byggeteknisk 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:

03.02.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon frå LNF-område - kaianlegg - gbnr 146/6 Ytre Fosse - Alver kommune	1507150
03.02.2021	Ingen merknad til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl § 1-8 - Ny kai og privat VAanlegg - gbnr 146/6 Fosse Ytre	1507140
02.02.2021	Uttale - dispensasjonssøknad - kaianlegg - gnr 146 bnr 6 - Ytre Fosse - Alver kommune	1507006
29.01.2021	Gbnr 146/6 Fosse ytre - uttale kultur	1505545
29.01.2021	Uttale frå landbruksavdelinga som gjeld søknad om dispensasjon GBNR 1466 Fosse Ytre	1505357
27.01.2021	Uttale - gbnr 146/6 - Fosse Ytre - kaianlegg - dispensasjon	1504253
11.12.2020	Skredfarevurdering	1487124
23.10.2020	Teikningar	1463882
23.10.2020	Søknad om dispensasjon	1463886
23.10.2020	Forhåndsuttale Bergen Havn	1463879
11.12.2020	Supplering av søknad om rammetillatelse - gbnr 146/6 - Fosse Ytre	1487123
11.12.2020	Signert fullmakt	1487125
23.10.2020	Slamavskiller	1463876
23.10.2020	Analyserapport Bergen vann	1463877
23.10.2020	Notat etter befarig NGIB	1463878
06.02.2020	Forhåndsuttale - Søknad om bygging av kai og utlegging av utslippsledning - GBNR 146/6 Ytre Fosse	1348768
06.02.2020	Søknad.PDF	1348769
23.10.2020	Følgjebrev	1463888
23.10.2020	Situasjonsplan	1463883
04.11.2020	Vi treng fleire opplysningar før vi kan handsame søknaden - gbnr 146/6 Fosse ytre	1468616
23.10.2020	Søknad om rammeløyve for etablering av ny kai og privat VA-anlegg - gbnr 146/6 Fosse Ytre	1463852

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-83/1/2, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 24.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
036/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av dobbelt naust - gbnr 83/1
Spjotøy
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/15639, datert 21.12.2020, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 83/1
Adresse: Gbnr 83/1 – Spjotøyvegen 347, 5955 Lindås

Tiltakshavar: Kirsten Emilie Nævdal – fester av gbnr 83/1/2

Eigar: Jakob Valle og Anna Kristina Valle – gbnr 83/1
Klagar: Kirsten Emilie Nævdal v/ansvarleg søkjar, Arkitekt Mette Kyed Thorson

Saka gjeld klage på delegert vedtak, i sak 20/15639, datert 21.12.2020, om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av dobbelt naust.

Vedtaket har følgjande ordlyd

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan og bygningslova § 1-8,

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Sak 20/15639 og sak 20/19259 må sjåast i samanheng. Begge sakene gjeld bygging av eit dobbelt naust, men det er ulike tiltakshavarane i dei to sakene. Ansvarleg søkjar har sendt inn felles beskrivelse i begge sakene og sendt inn separate søknader for kvart naust. Kommunen har registeret ein søknad for kvart naust – sak 20/15639 og 20/19259, men vurderinga i sakene om oppføring av to naust i form av dobbelt naust vert likelydande.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av nytt dobbelt naust knytt til areal avsett til #10 på Spjotøy, i Kommunedelplan for Lindåsane, Lygra og Lurefjorden 2011 -2023.

Bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 36 m² og bygd areal (BYA) ca. 39 m² for det enkelte naust. Utnyttingsgrad i gjeldande plan er opplyst til 40 BRA.

Nausta er plassert i bunnen av en eksisterande våg, men heile vågen har lav vannstand og det er derfor dobbeltnaustet er trekt noko lenger fram mot sjø. Nausta vert gjort smalare enn den skravur som er vist som naustområde # 10 på KDP kart av omsyn til å ikkje måtte sprengje på tomte.

Dei omsøkte nausta har takvinkel på 30 grader.

Tiltaket skal plasserast innanfor område med fare for stormflo. For tiltak som i kraft av sin funksjon skal ligge i områder med naturfare, må tiltaket dimensjonerast for å tole påkjenninga. Søkjar opplys at tiltaket blir dimensjonert i tråd med akseptkriterie i teknisk forskrift for stormflo.

Ansvarleg søkjar har elles stadfesta at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen la denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tiltaket ligg i avgrensing til, men utanfor, Lurefjorden og Lindåsane marint verneområde, og kommune har vurdert tiltaket etter naturmangfaldlova § 49. Tiltaket omfattar utfylling og bygging av naust. Basert på innkommen søknad vil ikkje ei utfylling vera i strid med marint verneområde som startar på -2 meter. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova § 49.

Det ligg føre uttale frå NVE den 10.12.2020 som ikkje har merknader. Det ligg føre negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 14.12.2020 som rår ifrå dispensasjon.

Det er lagt ved eit nytt situasjonskart til klagen som viser nausta sin plassering i høve planomrisset og tilkomst for almenda rundt nausta.

Klage

Kommunen har den 11.01.2020 mottatt klage, datert 10.01.2020, frå tiltakshavar v/ansvarleg søkjar, Arkitekt Mette Kyed Thorson.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak i sak 20/15639, datert 21.12.2020, er sendt ut same dag . Klagen er mottatt innan den 11.01.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal , plan og miljø (APM) i møte den 10.03.2021 og fristen for handsaming vert broten med to dagar.

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.

Historikk

Det ligg føre tre saker på gbnr 83/1 Spjotøy som kan belyse noverande sak:

1. Referat frå førehandskonferanse - sak 20/11683.
2. Gyldig vedtak om dispensasjon for 2 naust innanfor naustområde #10 – sak 19/1570.
3. Avslutta trekt sak utan vedtak om plassering og etablering av 1 naust utanfor naustområde #10 med klage frå Statsforvaltaren i Vestland på administrativt vedtak – sak 18/3607.

Det ligg føre referat frå førehandskonferanse i sak 20/11683 den 29.06.2020 – gbnr 83/1 Spjotøy. Det vart gitt følgjande råd: «Nausta bør først opp i samsvar med gjeldande plangrunnlag. Dersom de ønskjer å søkja om plassering utanfor avsett naustområde #10 tilrår vi at avviket frå plangrunnlaget vert minst mogleg, jf. tidlegare omsøkt plassering som vart påklagd av fylkesmannen i arkivsak 18/3607.»

I sak 19/1570 var det søkt om og gjeve gitt dispensasjon for oppføring av 2 naust innanfor naustområde #10 av Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune i sak 19/1570 i møte 18.09.2019 – gbnr 83/1. Vedtaket vart ikkje påklaga av Statsforvaltaren i Vestland og det ligg føre eit gyldig vedtak. Vedtaket gjeld i 3 år.

I sak 18/3607 var det søkt om 2 naust utanfor naustområde #10, men administrasjonen gav i delegert vedtak løyve til 1 naust. Plassering og etablering av 1 naust utanfor naustområde #10 vart påklagd av fylkesmannen i arkivsak 18/3607 - gbnr 83/1. Klagen var ikkje behandla då ansvarleg søker trakk søknad om dispensasjon og saka vart avslutta utan endeleg avgjerd. Naust var her plassert lengre ute i sjø enn omsøkte tiltak i vår sak.

Plassering av naust innafor #10 i arkivsak 19/1570 – gbnr 83/1



Situasjonplan i arkivsak 18/3607 - gbnr 83/1



Referat frå førehandskonferanse, vedtak om dispensasjon for 2 naust innanfor naustområde #10 samt klagen frå Statsforvaltaren i Vestland på administrativt vedtak om plassering og etablering av 1 naust utanfor naustområdet, er lagt ved som vedlegg.

Planstatus

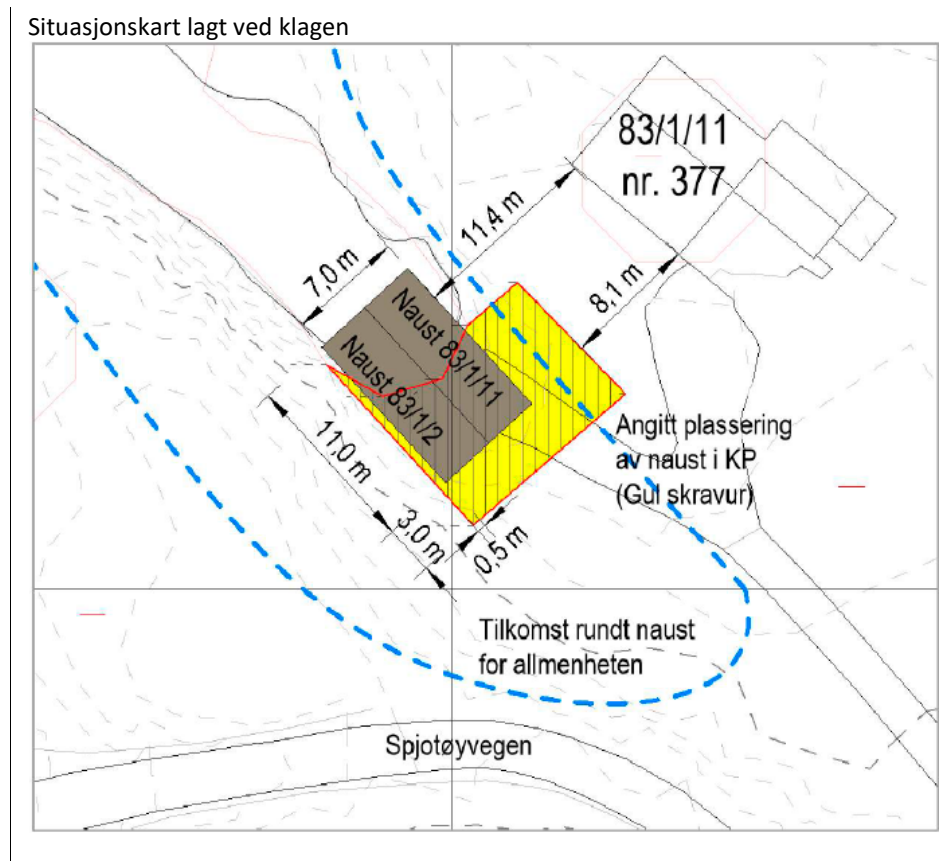
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindåsosane, Lygra

og Lurefjorden 2011-2023 (KDP) er definert som #10 og LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommunedelplan og punkt 4.34 som omfattar at naust skal vera enkeltstående og ha ein takvinkel mellom 35 og 45 grader.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar opplys om at arealet, som er lagt ut til naust i KDP, har ein uhensiktsmessig form. Dette skyldast overgang frå teikna kart til digitale kart og det følgjer vannlinje ved flo. Med omsøkte plassering, så unngår ein sprenging på sør og østsida av nausta, kontakt med vannspeilet ved høyyvann slik at båtar kan tas inn og ut av nausta, gjer det mogleg å ta seg rundt nausta mot øst der fjellsida vest for nausta er bratt samt at eit dobbelt naust tar ikkje meir plass enn to separate naust. Det er ein mindre justering og tilpassing til terreng og omgjevnader. Størsteparten av nausta er innafør planomrisset. På bakgrunn av at tiltaket er tilpassa faktiske forhold i terrenget, så må planomrisset fråvikes.

Alle fire eksisterande naust i naustområdet mot nordvest har takvinkel 27 grader, som var

kravet i reguleringsplan for Spjotøy som tidlegare var gjeldande for området. Fleire av de

eksisterande naust er også bygga saman. Omsøkte naust med 30 graders tak passer derfor godt til den eksisterande naustbebyggelse både med omsyn til bygningstype og takvinkel.

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

VURDERING

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

«Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plan- og bygningslova § 1-8, dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan og punkt 4.34 i gjeldande kommuneplan vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempe.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Fylkesmannen i Vestland har i brev datert 14.12.2020 lagt vekt på at naustet må plasserast innanfor området sett av til LNF-spreidd naust og vera i samsvar med føresegn 4.34 i gjeldande kommuneplan.*
- Området har store strandsoneverdiar og vika er ein del av friluftsområdet Lindåspollane/Lindåsosane som er vurdert som svært viktig. Kommunens vurdering er at tiltaket kjem i konflikt med plan- og bygningslova § 1-8 i og med at Fylkesmannen i Vestland vurderer at tiltaket må plasserast innanfor LNF-spreidd naust er det ikkje grunnlag for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.*
- Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon i denne saka. Kommunen bør ikkje gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.*

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon i saka ikkje er oppfylt.»

Klagen er i hovudsak grunngjeven i dei same argumenta som låg føre ved søknaden om dispensasjon og er vurdert i det delegerte vedtaket av administrasjonen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak både LNF-føremålet og strandsonevernet vert vesentleg sett tilside ved oppføring av det dobbelte naustet slik det er søkt om på følgjande bakgrunn:

1. Naust skal plasserast innafor planomrisset og vere enkeltståande naust med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader slik KDP legg opp til då det er dette som er vurdert i ein overordna planprosess.
2. Ein dispensasjon i sak vil sette KDP som styringsverktøy tilside
3. No som naust delvis er plassert er utanfor planomrisset, vil det føre til terrenginngrep i form av fylling i sjø
4. Området har store strandsoneverdiar og vika er ein del av friluftsområdet Lindåspollane/Lindåsosane
5. Ei dobbelt naust vert meir dominerande i landskapet enn enkelt naust, også sett ifrå sjø.
6. Presedensverknaden for private tiltak er stor da like tilfelle skal behandlast likt.

Når omsynet vert sett vesentleg til side, er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

I tillegg kjem Statsforvaltaren i Vestland si negative uttale som administrasjonen har lagt vekt på, også i klageomgangen. Kommunen bør ikkje gi dispensasjon når regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden.

Konklusjon

Det er rådmannen 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 rådmannen 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:

15.09.2020	J1 Referat frå førehandskonferanse - gbnr 831 Spjotøy	1490918
15.09.2020	Q1 Dispensasjons vedtak for to naust, sept. 2019	1490919
15.09.2020	Q2 Skriftlig erklæring fra grunneier til Kirsten Emilie Nævdal	1490920
21.12.2020	Avslag på søknad om Naust - gbnr 83/1 Spjotøy	1489643
09.11.2020	Tilleggsdokumentasjon, naust, Spjotøy	1470649
15.09.2020	A1 Søknad om tillatelse i ett trinn, Kirsten Emilie Nævdal	1445523
15.09.2020	D1 Situasjonsplan	1445526
15.09.2020	E1 Plan	1445527
15.09.2020	E2 Snitt	1445528
15.09.2020	E3 Fasader, nv og sv	1445529
15.09.2020	E4 Fasader, sø og nø	1445530
15.09.2020	F1 Beskrivelse	1445531
15.12.2020	Uttale - Alver - gbnr 83/1 Spjotøy - naust - dispensasjon	1488456
11.12.2020	NVE si fråsegn til søknad om dispensasjon for nytt dobbelt naust - gbnr 83/1 Spjotøy	1487075
09.11.2020	Vedlegg 2, A310 Snitt	1470651
11.01.2021	Klage på avslag på søknad om naust, Kirsten Nævdal, SAK 20-15639	1496363
24.02.2021	Klage på dispensasjon til ny plassering og etablering av naust frå Statsforvaltaren i Vestland - sak 18/3607 - gbnr 83/ 1 Spjotøy	1517342
24.02.2021	Kart/foto til saksframlegg - gbnr 83/1 Spjotøy	1517393

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-83/1/11, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 24.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
037/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av dobbelt naust - gbnr 83/1
Spjotøy
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/19259, datert 17.12.2020, 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.

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 83/1
Adresse: Gbnr 83/1 – Spjotøyvegen 347, 5955 Lindås

Tiltakshavar: Sindre Nævdal – fester av gbnr 83/1/11

Eigar: Jakob Valle og Anna Kristina Valle – gbnr 83/1
Klagar: Kirsten Emilie Nævdal v/ansvarleg søkjar, Arkitekt Mette Kyed Thorson

Saka gjeld klage på delegert vedtak, i sak 20/19259, datert 17.12.2020, om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av dobbelt naust.

Vedtaket har følgjande ordlyd

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan og bygningslova § 1-8, LNF-føremålet i Kommuneplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011 – 2023 og § 4.34 i Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011 – 2023 for oppføring av dobbelt naust.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Sak 20/19259 og sak 20/15639 må sjåast i samanheng. Begge sakene gjeld bygging av eit dobbelt naust, men det er ulike tiltakshavarane i dei to sakene. Ansvarleg søker har sendt inn felles beskrivelse i begge sakene og sendt inn separate søknader for kvart naust. Kommunen har registeret ein søknad for kvart naust – sak 20/19259 og sak 20/15639, men vurderinga i sakene om oppføring av to naust i form av dobbelt naust vert likelydande.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av nytt dobbelt naust knytt til areal avsett til #10 på Spjotøy, i Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011 -2023.

Bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 36 m² og bygd areal (BYA) ca. 39 m² for det enkelte naust. Utnyttingsgrad i gjeldande plan er opplyst til 40 BRA.

Nausta er plassert i bunnen av en eksisterande våg, men heile vågen har lav vannstand og det er derfor dobbeltnaustet er trukket noko lenger fram mot sjø. Nausta gjerast smalare enn den skravur som er vist som naustområde # 10 på KDP kart av omsyn til å ikkje måtte sprengje på tomte.

Dei omsøkte nausta har takvinkel på 30 grader.

Tiltaket skal plasserast innanfor område med fare for stormflo. For tiltak som i kraft av sin funksjon skal ligge i områder med naturfare, må tiltaket dimensjonast for å tole påkjenninga. Søkar opplys at tiltaket blir dimensjonert i tråd med akseptkriterie i teknisk forskrift for stormflo.

Ansvarleg søker har elles stadfesta at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen la denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tiltaket ligg i avgrensing til, men utanfor, Lurefjorden og Lindåsosane marint verneområde, og kommune har

vurdert tiltaket etter naturmangfaldlova § 49. Tiltaket omfattar utfylling og bygging av naust. Basert på innkommen søknad vil ikkje ei utfylling vera i strid med marint verneområde som startar på -2 meter. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova § 49.

Det ligg føre uttale frå NVE den 10.12.2020 som ikkje har merknader. Det ligg føre negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 14.12.2020 som rår ifrå dispensasjon.

Det er lagt ved eit nytt situasjonskart til klagen som viser nausta sin plassering i høve planomrisset og tilkomst for almenda rundt nausta.

Klage

Kommunen har den 11.01.2020 mottatt klage, datert 10.01.2020, frå tiltakshavar v/ansvarleg søker, Arkitekt Mette Kyed Thorson.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har man klagerett.

Vedtak sak 20/19259, datert 17.12.2020, er sendt ut 21.12.2020 . Klagen er mottatt innan den 11.01.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal , plan og miljø (APM) i møte den 10.03.2021 og fristen for handsaming vert broten med to dagar.

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.

Historikk

Det ligg føre tre saker på gbnr 83/1 Spjotøy som kan belyse noverande sak:

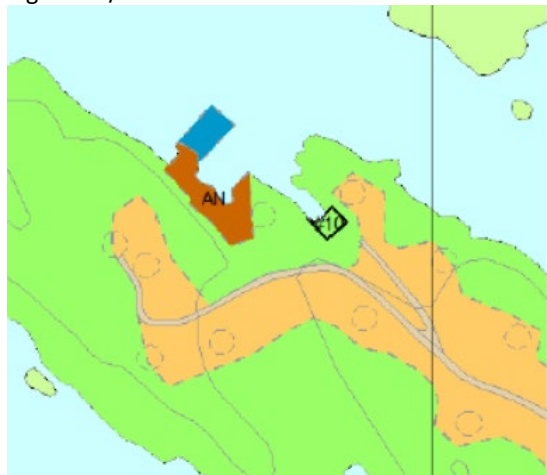
1. Referat frå førehandskonferanse - sak 20/11683.
2. Gyldig vedtak om dispensasjon for 2 naust innanfor naustområde #10 – sak 19/1570.
3. Avslutta trekt sak utan vedtak om plassering og etablering av 1 naust utanfor naustområde #10 med klage frå Statsforvaltaren i Vestland på administrativt vedtak – sak 18/3607.

Det ligg føre referat frå førehandskonferanse i sak 20/11683 den 29.06.2020 – gbnr 83/1 Spjotøy. Det vart gitt følgjande råd: «Nausta bør førast opp i samsvar med gjeldande plangrunnlag. Dersom de ønskjer å søkja om plassering utanfor avsett naustområde #10 tilrår vi at avviket frå plangrunnlaget vert minst mogleg, jf. tidlegare omsøkt plassering som vart påklagd av fylkesmannen i arkivsak 18/3607.»

I sak 19/1570 var det søkt om og gjeve gitt dispensasjon for oppføring av 2 naust innanfor naustområde #10 av Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune i sak 19/1570 i møte 18.09.2019 – gbnr 83/1. Vedtaket vart ikkje påklaga av Statsforvaltaren i Vestland og det ligg føre eit gyldig vedtak. Vedtaket gjeld i 3 år.

I sak 18/3607 var det søkt om 2 naust utanfor naustområde #10, men administrasjonen gav i delegert vedtak løyve til 1 naust. Plassering og etablering av 1 naust utanfor naustområde #10 vart påklagd av fylkesmannen i arkivsak 18/3607 - gbnr 83/1. Klagen var ikkje behandla då ansvarleg søkjar trakk søknad om dispensasjon og saka vart avslutta utan endeleg avgjerd. Naust var her plassert lengre ute i sjø enn omsøkte tiltak i vår sak.

Plassering av naust innfor #10 i arkivsak 19/1570 – gbnr 83/1



Situasjonplan i arkivsak 18/3607 -gbnr 83/1



Referat frå førehandskonferanse, vedtak om dispensasjon for 2 naust innanfor naustområde #10 samt klagen frå Statsforvaltaren i Vestland på administrativt vedtak om plassering og etablering av 1 naust utanfor naustområdet, er lagt ved som vedlegg.

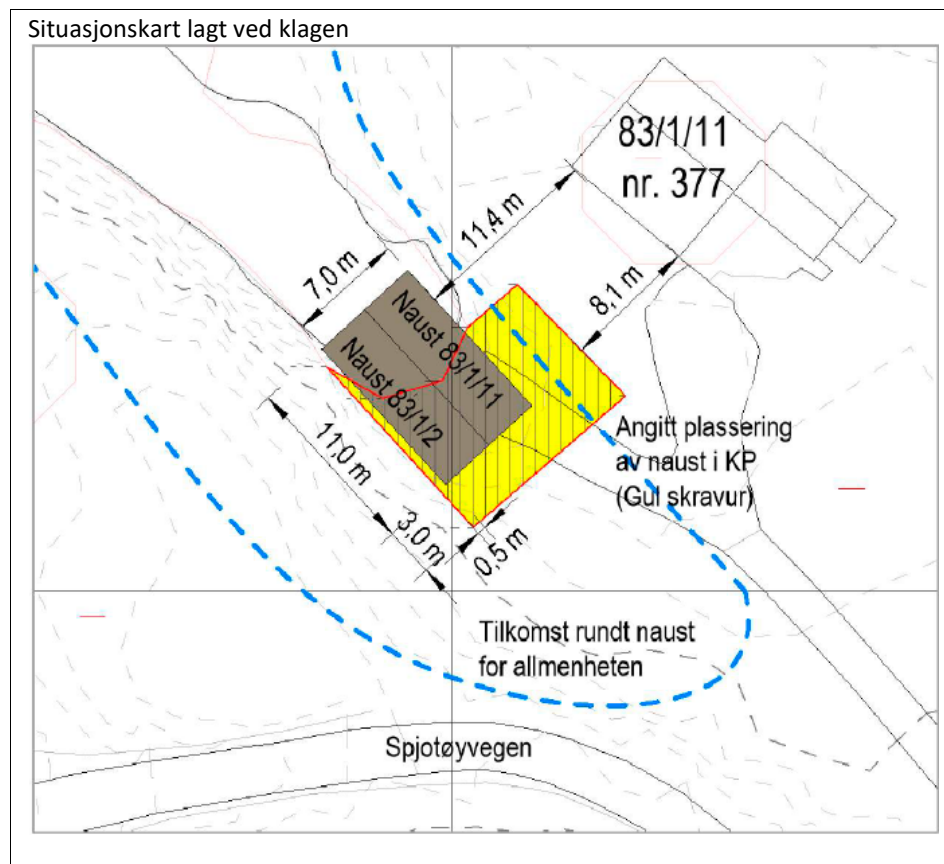
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 (KDP) er definert som #10 og LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommunedelplan og punkt 4.34 som omfattar at naust skal vera enkeltstående og ha ein takvinkel mellom 35 og 45 grader.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar opplys om at arealet, som er lagt ut til naust i KDP, har ein uhensiktsmessig form. Dette skyldast overgang frå teikna kart til digitale kart og det følgjer vannlinje ved flo. Med omsøkte plassering, så unngår ein sprenging på sør og østsida av nausta, kontakt med vannspeilet ved høyyvann slik at båtar kan tas inn og ut av nausta, gjer det mogleg å ta seg rundt nausta mot øst der fjellsida vest for nausta er bratt samt at eit dobbelt naust tar ikkje meir plass enn to separate naust. Det er ein mindre justering og tilpassing til terreng og omgjevnader. Størsteparten av nausta er innafor planomrisset. På bakgrunn av at tiltaket er tilpassa faktiske forhold i terrenget, så må planomrisset fråvikas.

Alle fire eksisterande naust i naustområdet mot nordvest har takvinkel 27 grader, som var

kravet i reguleringsplan for Spjotøy som tidlegare var gjeldande for området. Fleire av de

eksisterande naust er også bygga saman. Omsøkte naust med 30 graders tak passer derfor godt til den eksisterande naustbebyggelse både med omsyn til bygningstype og takvinkel.

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

VURDERING

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

«Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plan- og bygningslova § 1-8, dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan og punkt 4.34 i gjeldande kommuneplan vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknaden avslått.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- 1. Fylkesmannen i Vestland har i brev datert 14.12.2020 lagt vekt på at naustet må plasserast innanfor området sett av til LNF-spreidd naust og vera i samsvar med føresegn 4.34 i gjeldande kommuneplan.*
- 2. Området har store strandsoneverdiar og vika er ein del av friluftsområdet Lindåspollane/Lindåsosane som er vurdert som svært viktig. Kommunens vurdering er at tiltaket kjem i konflikt med plan- og bygningslova § 1-8 i og med at Fylkesmannen i Vestland vurderer at tiltaket må plasserast innanfor LNF-spreidd naust er det ikkje grunnlag for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.*

3. *Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon i denne saka. Kommunen bør ikkje gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.*

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon i saka ikkje er oppfylt.»

Klagen er i hovudsak grunngjeven i dei same argumenta som låg føre ved søknaden om dispensasjon og er vurdert i det delegerte vedtaket av administrasjonen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak både LNF-føremålet og strandsonevernet vert vesentleg sett tilside ved oppføring av naustet slik det er søkt om på følgjande bakgrunn:

1. Naust skal plasserast innafor planomriset og vere enkeltstående naust med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader slik KDP legg opp til då det er dette som er vurdert i ein overordna planprosess.
2. Ein dispensasjon i sak vil sette til side KDP som styringsverktøy.
3. No som naust delvis er plassert er utanfor planomriset, vil det føre til terrenginngrep i form av fylling i sjø
4. Området har store strandsoneverdiar og vika er ein del av friluftsområdet Lindåspollane/Lindåsosane
5. Ei dobbelt naust vert meir dominerande i landskapet enn enkelt naust, også sett ifrå sjø.
6. Presedensverknaden for private tiltak er stor da like tilfelle skal behandlast likt.

Når omsynet vert sett vesentleg til side, er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

I tillegg kjem Statsforvaltaren i Vestland si negative uttale som administrasjonen har lagt vekt på, også i klageomgangen. Kommunen bør ikkje gi dispensasjon når regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden.

Konklusjon

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

Vedlegg i saken:

11.01.2021	Klage på avslag på søknad om naust, Sindre Nævdal, SAK 20-19259	1496359
21.12.2020	Avslag på søknad om Naust - gbnr 83/1 Spjotøy	1489792
15.09.2020	A1 Søknad om tillatelse i ett trinn, Sindre Nævdal	1445555
15.09.2020	D1 Situasjonsplan	1445558
15.09.2020	E1 Plan	1445559
15.09.2020	E2 Snitt	1445560
15.09.2020	E3 Fasader, nv og sv	1445561
15.09.2020	E4 Fasader, sø og nø	1445562
15.09.2020	F1 Beskrivelse	1445563
15.09.2020	J1 Referat frå førehandskonferanse - gbnr 831 Spjotøy	1445567
15.09.2020	Q1 Dispensasjons vedtak for to naust, sept. 2019	1445568
15.09.2020	Q2 Skriftlig erklæring fra grunneier til Sindre Nævdal	1445569
09.11.2020	Tilleggsdokumentasjon, naust, Spjotøy	1470649
15.12.2020	Uttale - Alver - gbnr 83/1 Spjotøy - naust - dispensasjon	1488456
11.12.2020	NVE si fråsegn til søknad om dispensasjon for nytt dobbelt naust - gbnr 83/1 Spjotøy	1487075
09.11.2020	Vedlegg 2, A310 Snitt	1470651
24.02.2021	Kart/foto til saksframlegg - gbnr 83/1 Spjotøy	1517395
24.02.2021	Klage på dispensasjon til ny plassering og etablering av naust frå Statsforvaltaren i Vestland - sak 18_3607 - gbnr 83_1 Spjotøy	1517396

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-219/1, TI-&18
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
038/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

**Klage på avslag på søknad om konsesjon - gbnr 219/1 Vike
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/16020 datert 22.12.2020, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 219/1
Adresse: Midtneset 12 og 20
Tiltakshavar: Vike Camping og Marina AS
Eigar av gbnr 219/1: Steffan Vike

Klagar: Vike Camping og Marina AS representert av Advokatfirmaet Landsvik & Carlsen

Eigar av gbnr 219/2: Tina Kvamme og Torgeir Andvik

Kommentar til klage: Tina Kvamme og Torgeir Andvik representert av Advokatfirmaet Harris

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/16020, datert 22.12.2020, om avslag på søknad om konsesjon – gbnr 219/1.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Alver kommune avslår Vike Camping og Marina AS sin søknaden om konsesjon for kjøp av GBNR 219/1 Vike. Vedtaket har heimel i §1,2 og 9 i konsesjonslova. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.»

Aksjeselskapet Vike Camping og Marina AS søker konsesjon for kjøp av egedomen gbnr 219/1 Vike. Formålet med kjøpet er primært drift av campingplass. Egedomen er 3396,5 dekar. Av dette er 25,9 dekar avsett til camping i kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune 2019 – 2031. Kjøpesummen er kr 6.800.000,-

Det er campingplassen som har vore drifta og det har ikkje vore noko skogsdrift på egedomen. Det ligg ein skogsveg felles for fleire bruk på egedomen som treng vedlikehald. Egedomen er i hjortevald saman med dei andre gardsbruka i området, men det er ikkje klarlagt kor mange fellingsløyve det er på akkurat dette bruket. Bruket er ein del av bestandsplan for hjort for større området og då kjem det berre ut eit samla dyretal. Det produktive skogarealet på rundt 1100 daa vil normalt gitt eit par fellingsløyve, men det er ikkje nok til å driva jaktturisme.

I Meland er det 3 egedomar som er eigd av eit selskap, det er Leirvik Gard, ein travstall på Landsvik og Mjåtveitstø som er eigd av barnehage. I Lindås er det 220/2 som er eigd av selskap og der ein del er sett av til steinknuseverk. Av dei 2200 landbruksegedomane i Alver vil då kanskje 3-5 vera eigd av AS, mens det ser ut som om 0,3 % av landbruksegedomar på landsbasis er eigd av AS.

Landbruk har i klageomgangen lagt til grunn at egedomen er ein skog/utmarks egedom utan at det er våningshus på denne. Gbnr 219/36 kan være det gamle våningshuset.

Buplikt oppstår når ein overtek ein egedom. Den lovbestemte buplikta er eit vilkår for å overta egedomen konsesjonsfritt. Vil du ikkje bu der, må du søkja konsesjon. Buplikt kan oppstå viss:

- egedomen sine bygningar er eller har vore i bruk til heilårsbustad

- egedomen består av meir enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord eller meir enn 500 daa produktiv skog (denne egedomen). Etter § 11 skal kommunen vurdera vilkår om buplikt. Den kan gjerast upersonleg, men då gjerne for meir enn 5 år.

Landbruk har ikkje fått noko melding om mislighald av buplikt som dei kjenner til. For å sjå om det er buplikt på egedomane, må ein inn på kvar enkelt egedom for å sjå. Det kan vera at egedomen er overtatt for lenge sidan, og når ein har budd der i 5 år er buplikta oppfylt. Administrasjonen kan ikkje finna noko i arkiv verken om at dei har buplikt, om den er oppfylt eller om det er søkt om upersonleg buplikt. Det kan hende at tidlegare eigar har hatt egedomen i meir enn 5 år og dermed har oppfylt buplikta.

Litt historikk i saka :

Den 23.september fekk Alver kommune søknad om konsesjon frå Vike Camping og Marina AS for kjøp av landbruksegedomen med formålet drift av camping.

Den 29. september 2020 sende kommunen brev til søkerane der ein gjorde dei merksame på kor liten del av eigedommen som var avsett til formålet camping og samstundes gjorde dei merksam på at det i Brønnøysundregisteret går fram at kjøpar, Vike Camping og Marina AS, har følgjande vedtektsfesta formål : «Drift av campingplass, samt kjøp/utvikling/utleie/salg av fast eiendom og andre produkter/tjenester som naturlig høyrer sammen med dette. Herunder å delta i andre selskap med lignende virksomhet.» Vidare opplyste kommunen at på bakgrunn av dette vurderer Alver kommune å sette vilkår om at det areal som ikkje har status som camping i kommuneplanen, vert frådelt og seld som tilleggsjord til eit nabobruk.

Dagen etter, 30. september 2020, kom det svarbrev v/ styreleiar Børge Knustad, etter generalforsamling i selskapet. Då er vedtektene endra til også og omfatte

«forvaltning av skog- og markressurser, tilrettelegging av landbruks- natur- og friluftaktiviteter og opplevelser knyttet til dette». Vidare vert det påpeika at eigedommen er utan våningshus, så godt som fri for innmark, at det berre er produktiv skog som kan nyttast til landbruksformål og at hjortejakta er ein ressurs. Vike camping og marina AS v/ Knustad hevder vidare at «Denne eigedommen har den fordel at den kan vere drivverdig som ei samla eining i og med at skog- og markarealene anvendes som rekreasjonsområde for beboere og brukere. Det mister man ved en oppsplitting. En del av næringsgrunnlaget er således knyttet til den samlede utnyttelsen»

Nytt i klageomgangen

Nytt i klageomgangen er at nabobruk i aktiv drift – gbnr 219/2 – ønsker å overta landbruksareal til si gardsdrift. Landbruk har gjeve ei positiv uttale den 19.02.2021 til ein slik overdraging og tilrår at landbruksareal vert gjeve nabobruket i drift med den følgje at tiltakshavar på gbnr 219/1 ikkje gis konsesjon.

Klage

Kommunen har mottatt klage den 13.01.2021, datert 12.01.2021, frå tiltakshavars representant over delegert vedtak i sak 20/16020, datert 22.12.2020.

Kommunen har mottatt kommentar til klage den 15.01.2021, datert 12.01.2021, frå nabo – gbnr 219/2 sin representant over delegert vedtak i sak 20/16020, datert 22.12.2020.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett. Nabo med interesse i å overta tilleggsjord til si aktive gardsdrift vert part i saka.

Vedtak i sak 20/16020, datert 22.12.2020 er sendt ut same dag. Klagen er mottatt innan den 13.01.2021 og er mottatt innan fristen. Kommentar til klage er mottatt den 15.01.2021 og er mottatt tidsnok til å vere ein del av klagebehandlingen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal , plan og miljø (APM) i møte den 10.03.2021 og blir handsama innan fristen.

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

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

Lowverket:

Saka skal handsamast etter konsesjonslova då eigedomen er konsesjonspliktig jfr § 4,punkt 4. Eigedomen er bebygd og over 100 dekar. Eigedomen er vidare ein landbrukseigedom og søknaden skal handsamast etter § 9 i konsesjonslova. Då eigedomen består av meir enn 500 dekar produktiv skog og har ein heilårsbustad er det lovpålagt buplikt på eigedomen jf. § 5, siste ledd.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen (KDP) sin arealdel for Lindås kommuneplan for 2019 – 2031 har følgjande status:

1. 25,9 dekar av eigedomen status fritids- og turistformål - *campingplass*.
2. 3341,8 dekar har status LNF (landbruk, natur, friluftsliv) inkludert bustadhuset

Areal

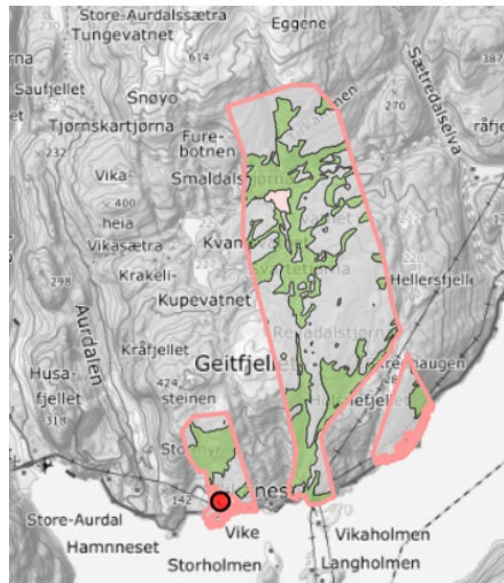
Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna areal	Sum
0,2	0,0	0,1	1160,8	2208,7	3369,8

Bygningar m.m.

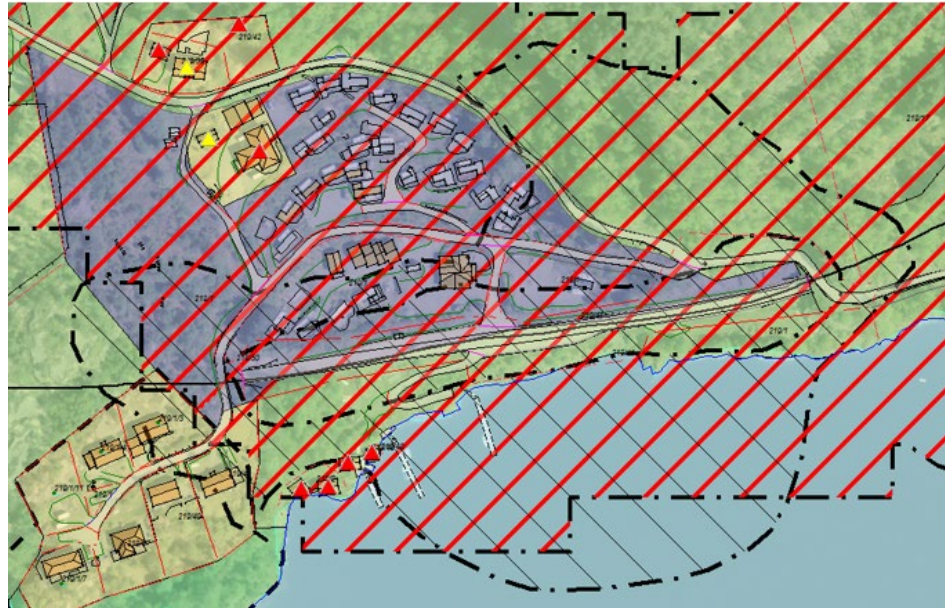
Bygningar	Byggeår	Grunnflate, m2	Etasjar	Teknisk stand
Einebustad	1988	176 + 115 BRA	2	God
Verkstad/garasje	2009	130 BTA	1	Middels
Uthus	1880	40 BTA / 27 BRA	1	Middels
Servicebygg	1979/94	184 BTA	1	Dårleg
4 campinghytter	2005	35 BRA * 4 stk	1	Dårleg
1 campinghytte	Ukjent	55 BRA	1	Middels
Naust	1860/2005	54 BTA	1	Middels/dårleg

Kart/foto

Grøn farge: Produktiv skog. Grå farge: Anna markslag. Rosa farge: bebygg, samf., vann, bre



Området merka med lilla farge er avsett til camping.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

I klagen blir det opplyst at det ikkje er aktiv jordbruksdrifts av eigedomen og at drift av eigedomen skal fortsette slik den er i dag. Klager opplyser at landbrukseigedomen har ein bustad med to bueiningar som vert

leigd ut. Leigetakarane av hovudhuset har vedlikehalda og drifta campingplassen. Det er ønskeleg å fortsette med upersonleg buplikt.

Klagar meiner at vilkåra for konsesjon er oppfylt.

Klagar viser til likebehandling ved å vise til Vardetangen samt likebehandling for andre verksemdar/knuseverket på Eikefet.

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

Kommentar til klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det er ønskeleg å overta landbruksareal på gbnr 219/1 for å kunne drive et meir framtidsretta og aktivt gardsbruk i tråd med jordlova.

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

VURDERING

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

«Administrasjonen har vurdert søknaden i høve til konsesjonslova § 1, 9 og rundskriv M -3 /2017 Konsesjon, priskontroll og boplikt. «Konsesjonslova har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforholds om er mest gagnlige 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, leggjast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkjar:

1. Om den avtalte prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling

Det går fram av rundskriv M2/2017 frå Landbruks- og matdepartementet at bebygde landbrukseigedomar som har mindre enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord ikkje er underlagt noko krav om priskontroll. Denne eigedomen fell inn under dette.

2. Om overtakars føremål vil ivareta omsynet til busetjing i område

Eigedomen er konsesjonspliktig fordi den er over 100 dekar og bebygd. Den har mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, men meir enn 500 dekar produktiv skog og er difor ein eigedom som har lovbestemt buplikt jfr

Å sikre at buplikta vert overhalde av eit aksjeselskap er ikkje lett å handheve for kommunen.

3. Om overtaking medfører ei driftsmessig god løysing

Gbnr 219/1 Vike har i realiteten ikkje innmark og er såleis ikkje underlagt jordlova §8 sitt krav til driveplikt. Men det er store utmarksressursar på eigedomen. Rett nok vart stølshusa som tilhøyre eigedomen delt frå i 1993. Men det er fleire hjorteløyve og mykje produktiv skog på eigedomen. Det er bygd skogsveg heilt fram til Vikestølen frå Vetle-Urdal. Vegen går over gbnr 219/1 i ein lengde på 1000 meter. At det er bygd skogsveg i utmarka gjer tilkomsten langt enklare og gjer det dermed mogeleg å drive skogbruk. Vidare er det enklare å hente ut slakt av hjortedyr under jakta. Såleis ligg det godt til rette for ei god utnytting av utmarksressursane.

Kommunen er kjent med at det trengs ein del utbetring av vegen inkl bruer.

På ei anna side meiner administrasjonen i kommunen at det ikkje er ei god løysing at eit aksjeselskap skal stå som eigar av utmarksressursane. Administrasjonen meiner det er ei betre løysing at utmarksressursane vert eigd og nytta av aktive gardsbruk som er i drift. Det er eit mål i landbrukspolitikken at ein ynskjer færre og større landbrukseigedomar som skapar robuste arbeidsplassar og sikrar busetting i bygda.

Kommunen har tidlegare sendt eit brev til søkerane om at ein meinte den beste løysinga var å dele frå det arealet som var avsett til campingplass i kommuneplanen og selje resten. Det var ikkje søker interessert i. Kommunen kan ikkje sjå at det er kome inn nye moment i saka som endrar kommunen sitt synspunkt. Ein treng ikkje eige fleire tusen mål utmark for å kunne drive campingplass. Allemannsretten står sterkt og det er gode muligheter for rekreasjon sjølv om campingplassen ikkje eig utmarka.

Administrasjonen vil vidare påpeike at namnet Vike Camping og Marina er noko misvisande i høve til eigedomen sin arealstatus i kommuneplan. Det er ikkje avsett areal til marina på gbnr 219/1 Vike i kommuneplanen for perioden 2019 – 2031. Alt areal på sjøsida av E39 er avsatt til LNF. Om arealet kan få endra status i framtida vil uansett føresetta ein trygg og god tilkomst til sjø frå campingplassen.

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

Det er vanskeleg å ta stilling til dette spørsmålet då det er eit nyoppretta AS som står som søkjar.

5. Omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet

Kulturlandskap er det i liten grad snakk om i denne saka, men det er store utmarksressursar på eigedomen - skog og jakt. Kommunen meiner som sagt at den beste heilskaplege ressursforvaltninga er at det arealet som er avsett til camping vert delt frå, eventuelt saman med eit areal ved sjøen, og at søkjarane får overta dette mot at resten av eigedomen vert seld til ein tilgrensande eller nærliggande landbrukseigedom.

Konklusjon :

Det å gje konsesjon til Vike Camping og Marina AS, slik søknaden ligg føre, stettar ikkje formålet i konsesjonslova og dei punkt som spesielt vedkjem landbrukseigedomar. Administrasjonen sitt forslag til løysing var ikkje søkjarane interessert i. Søkjarane får avslag på søknad om konsesjon for kjøp av gbnr 219/1 Vike.»

Administrasjonen har lagt vesentleg vekt på Landbruk sin uttale i klageomgangen, der Landbruk ikkje vil gi konsesjon då landbruksareala bør gå over til ein landbrukseigedom i drift.

Vidare legg administrasjonen til grunn, på bakgrunn av føremål i konsesjonlova, at det ikkje bør gis konsesjon til eit aksjeselskap i vår sak. Aksjar i et aksjeselskap kan seljast vidare og kontrollen til kommunen forsvinner slik som moglegheita til å følge opp buplikta. Det er derfor primært ønskeleg med personleg buplikt og ikkje aksjeselskap.

I vår sak, så har avdeling for landbruk i klageomgangen lagt til grunn at det her er snakk om en skog/utmarkseigedom utan våningshus på garden. Klager viser til upersonleg buplikt (vert oppfylt med utleie) og har planer om å forvalte landbruksressursane slik dei er i dag, men utan å forvalte ressursane i kraft av å være eit gardsbruk og utan aktiv jordbruksdrift på eigedomen men i form av et aksjeselskap med sitt primære hovudformål å drive campingplassen.

Det har tidlegare i saken vore korrespondanse mellom avdeling for landbruk og tiltakshavar om å gje konsesjon med vilkår om at tilleggsjord går over til nabobruk i drift. Klager ønsker ikkje dette da dei sjølv vil forvalte landbruksressursa slik de framstår i dag som et tilskot til drift av campingplassen. Å gi konsesjon på vilkår er et alternativ kommunen i utgangspunktet kan gjere, men i dette tilfellet er det ikkje gjort då søkjar ikkje vil dette. Klager fekk derfor avslag på konsesjon og ikkje konsesjon på vilkår om overdraging av landbruksareala.

Klagers offisielle primære formål med kjøpet er å kunne drive campingplassen. Det er då ikkje naudsynt med landbruksarealet i den størrelsesordenen det er snakk om her til rekreasjon for brukarane av campingplassen.

Verdiane av landbruksareala for landbruket er for stor til at klagar skal få nyttiggjere seg av disse ressursane slik de framstår i dag med hjortejakt mv. når det er et gardsbruk i aktiv drift som ønsker å drifte og utvikle areala som landbrukseigedom.

I klageomgangen er det lagt til grunn at det ikkje vert gjeve konsesjon basert på dei opplysningane som ligg i saka.

Vidare viser klagar viser til likebehandling ved å vise til Vardetangen samt likebehandling for andre verksemdar/knuseverket på Eikefet.

Klagar påberoper seg likebehandling. Likebehandling for den offentlege forvaltninga betyr at like saker vert behandla likt. Ein føresetnad er at det er gitt løyve til tiltaket. For å kunne påberope seg likebehandling må det ligge føre faktisk og rettsleg likskap i saken. Same plangrunnlag og lovverk som i vår sak må ha vore nytta ved gitt løyve (rettsleg likskap). Det må vere same type tiltak og same tilhøva som i vår sak (faktisk likskap).

Saka på Vardetangen tilhøyrer ein annan kommune.

I området rundt steinknuseverket har ikkje kommunen praktisert streng buplikt pga støy og støvproblematikk. Det er ei sak på gbnr 220/2 som ligg i historisk arkiv Lindås som det var gitt konsesjon til Oster pukk i 2016, men ikkje buplikt. Der vart det sett vilkår om avståelse av areal til tilleggsjord. Delingssaka pågår framleis i Alver for å fylla opp dette vilkåret.

Det ligg ikkje føre rettsleg og faktisk likskap i dei påberopte sakene

Konklusjon

Det er rådmannen 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 rådmannen 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 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:

22.02.2021	Uttale frå landbruksavdelinga til nabomerknad i klagesak konsesjon GBNR 2191 Vike	1515161
15.02.2021	Kommentar til klage på søknad om konsesjon	1511728
15.02.2021	Kommentar til klage på avslag om søknad om konsesjon - GBNR 219/1 Vike	1511727
13.01.2021	Klage på avslag om konsesjon - gbnr 219/1 Vike	1496972
13.01.2021	Klage på avslag om konsesjon 12.01.2021	1496973
17.12.2020	Avslag på søknad om konsesjon - GBNR 2191 Vike	1489632
17.12.2020	Epost - Oppfølging av søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom i Alver kommune - gbnr 219/1 Vike	1489627
17.12.2020	Vike Camping og Marina AS - Alver kommune	1489628
17.12.2020	Svar på spørsmål vedrørende konsesjonssøknad på erverv av fast eiendom - gbnr 219/1 Vike	1489622
17.12.2020	Svar på konsesjonssøknad	1489623
29.09.2020	Søknad om konsesjon - GBNR 219/1 Vike	1452353
23.09.2020	Søknad om konsesjon - gbnr 219/1 Vike	1449357
23.09.2020	Salgsoppgave - Vike camping	1449534
05.02.2021	Diverse opplysninger frå Bergen Tingrett	1508400
23.09.2020	Firmaattest,Bergen Tingrett	1449358

Arkiv:

<arkivID><jplD>
GBNR-188/385,
GBNR-188/137,
GBNR-188/283,
GBNR-188/407, FA-
L42, HistSak-20/625

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

25.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
039/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

**Klage på vedtak om dispensasjon frå kravet til detaljregulering og kravet om stenging av
Lyngvegen- gbnr 188/385 Gjervik ytre
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/8216 datert 09.12.2020 vert gjort om og vedtak datert 23.07.2020 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå kravet om detaljregulering i føresegn 2.1.1 og kravet om stenging av Lyngvegen gjennom BS7 vert ståande.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saka gjeld klage på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, sak 20/8216, datert 09.12.2020, vedtak om dispensasjon for søknad om dispensasjon frå kravet om detaljregulering i føresegn 2.1.1 og for kravet om stenging av Lyngvegen gjennom BS7 på gbnr 185/385 m. fl. i områdeplanen for Knarvik Sentrum med planid: 1 263-201002.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«APM- 177/20 Vedtak:

Med heimel i forvaltningslova §33, jf. plan- og bygningsloven §19-2 vedtar utvalg for areal, plan og miljø å ta klagen til følge.

Utvalget vedtar at vedtak som er fatta i sak 20/8216, datert 23.07.2020 vert oppheva.

Bakgrunn:

Det er søkt om dispensasjon frå følgende bestemmelser og formål i plankartet:

1. §2.1.1 Krav om detaljregulering

2. Stenging av Lyngvegen som markert med juridisk punkt for «Stenging av avkjørsel» ved østre og vestre formålsgranse for felt BS7 i plankartet.

Begrunnelse for å gi dispensasjon fra §2.1.1 krav om detaljregulering

Utvalget for areal, plan og miljø meiner fordelene er klart større med å sikre igangsetting av dette tiltaket nå, enn ulempene med å fravike krav om detaljregulering. Utvalget kan ikkje sjå at krav om detaljregulering vil gi meir verdi enn det som allereie er gjennomført i områdeplanen. Den omfattende prosessen som har vært med områdeplanen har gitt uttale og medvirkningsmulighet for området allereie. Realiteten er at det i lang tid har vore lite utvikling i Knarvik grunnet offentlige krav om heilhetlig planlegging. Heilhetlig planlegging er viktig, samtidig som det er viktig å tilrettelegge for utvikling innanfor det som er realistisk i regionen vår. Utvalet meiner det nå er viktig for regionsenteret å sikre igangsetting av dette tiltaket snarest mulig. Å tilrettelegge for grunneiere som vil igangsette sine prosjekter er en viktig drivkraft for å nå et felles mål om faktisk gjennomføring av Knarvikplanen og å fortsette utviklinga av et sterkt regionsenter.

Utvalet finn at dette avviket frå områdeplanen er av mindre vesentleg karakter, slik at plankravet i §2.1.1 i områdeplanen ikkje gjer seg gjeldande for det omsøkte tiltaket. Utvalet kan ikkje sjå at ein dispensasjon for det omsøkte tiltaket vil medføre at omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå vil verta vesentleg tilsidesett.

Begrunnelse for dispensasjon frå stenging av Lyngvegen som markert med juridisk punkt for «Stenging av avkjørsel» ved østre og vestre formålsgranse for felt BS7 i plankartet.

Utval for areal, plan og miljø ser at det er spesielt for denne saka at delar av felt BS7 er bandlagt på ubestemt tid pga. arbeid med E39. Utvalet meiner derfor at det er hensiktsmessig å behalde Lyngvegen når ein no skal byggje ut deler av området. Det er også viktig og at det som vert bygd no, ikkje skal være til hinder for å utvikle det bandlagte område seinare. Å halde Lyngveien open medfører avvik frå områdeplanen, men då dei andre forholda i hovudsak er i tråd med intensjonane i områdeplanen kan vi ikkje sjå eit reelt behov for ein eigen detaljregulering for det om søkte tiltaket.

Utvalget ser at Lyngvegen slik den er utforma har ein del utfordringar og legg til grunn for dispensasjonen at vegen vert einvegskjørt for å få eit betre kjøremønster enn i dag.

Trafikkanalysen viser til at med Lyngvegen som adkomstveg for varelevering tar ein vekk behovet for å snu og rygge ved varelevering. Det vert etablert trygge gangsoner rundt BS7 og BS8 og gangfelt ihht. til gjeldande veiledere frå Statens vegvesen.

Utval for areal, plan og miljø meiner etter ei samla vurdering at fordelane er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova sin § 19-2 om å gi dispensasjon frå arealformålet «Stenging av avkjørsel» for Lyngvegen i plankart til områdeplan for Knarvik sentrum, vedtatt 18.06.2015. Det er med vilkår om at dei avbøtande tiltaka for avkjørsel frå Bruvegen som ein viser til i søknaden, og vedlagt trafikkanalyse, vert gjennomført som omtalt.”

Framlegget vart vedteke med 8 røyster (Henning Fyllingsnes-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Vigdis Villanger--Sp, Maria Færø-Uavh, Ståle Hopland-Uavh, Anne Grete Eide-Åp, Malin Andvik-Krf, Jogeir Romarheim-Krf)

Rådmannen sitt framlegg fekk 1 røyst og fall (Sveinung Toft-V)

Saka har vore behandla av APM 1 gong tidlegare i møte den 09.12.20 og resulterte i vedtaket av 177/20. Saka gjaldt klage på avslag på delegert vedtak, sak 20/8216, datert 23.07.2020, om avslag på søknad om dispensasjon frå kravet om detaljregulering i føresegn 2.1.1 og for kravet om stenging av Lyngvegen gjennom

BS7 på gbnr 185/385 m. fl. i områdeplanen for Knarvik Sentrum med planid: 1 263-201002.

Søknad om dispensasjon frå områdeplanen for Knarvik Sentrum er knytt til planlagt byggeprosjekt på eigedomane gbnr 188/385,137,187,283 og 407 som utgjer ein stor del av felt BS7, heile BS8 og del av tilgrensandesamferdsleanlegg. Det er søkt om dispensasjon frå § 2.1.1 , som gjeld krav om detaljregulering, og arealføremål, då ein ønskjer å behalda Lyngvegen gjennom område BS7 slik den går i dag. Lyngvegen skal i følge planen stengast, og tilkomst til områda BS7 og BS8 skal skje ved forlenging av Kvassnesvegen (o_SKV9).

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.11.2019. Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknytning til kommunalt VA-anlegg. Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg. Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan og skal skje via Kvassnesvegen o_SKV9.

Statens vegvesen har gitt negativ uttale og fraråder dispensasjon i brev, datert 10.06.2020.

Vestland fylkeskommune har gitt negativ uttale og frårådr dispensasjon i brev, datert 15.06.2020.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo, Knarvikgården AS den 05.02.2021 og sist supplert den 10.02.2021 over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i sak 20/8216, datert 09.12.2020.

Knarvikgården AS eier naboeiendommen- gbnr 188/75, naboeiendommen til bl.a. 188/137 og 188/187, som skal bebygges.

Det er ikkje mottatt klage på vedtak om dispensasjon frå kravet om detaljregulering og for kravet om stenging av Lyngvegen frå verken Statens Vegvesen eller Vestland Fylkeskommune.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 20/8216, datert 09.12.2020 er sendt ut den 18.12.2020. Klagen er mottatt innan den 05.02.2021 og er mottatt innan fristen. Klagen er rettidig supplert den 11.02.2021, datert 10.02.2021, etter å ha vore innvilga utsatt frist til supplering.

Klagen er sendt til titlakshavar for uttale. Klagen er rettidig supplert med tilsvaer innan 22.02.22, etter å ha vore innvilga utsatt frist til supplering.

Det er gjeve utsatt iverksetting I skriv av 17.01.2021 for vedtaket om dispensasjon fatta av Utval for areal, plan og miljø i møte 09.12.2020 i sak 177/20.

Mynde til å behandla klagen

Alver kommunestyre har i møte 29.10.2020 i sak 125/20 vedtatt endring av reglement for politisk styringsstruktur som overstyrer områdereguleringsplanen sin bestemmelse i føresegn 2.3.3 om klagebehandling. Klagen skal som følgje av dette behandlast i Utval for areal, plan og miljø.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal , plan og miljø (APM) i møte den 10.03.2021og blir handsama innan fristen.

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

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

Nabovarsel og merknad til søknad

Det er sendt ut nabovarsel den 11.06.2020 frå gbnr 188/385 til gbnr 188/75 – Knarvikgården.

Kvittering frå nabovarsel den 11.06.2020 kl. 13:20:

Eier/fester av naboeiendom: KNARVIKGÅRDEN AS

Adresse:

Lyngvegen 4, 5914 ISDALSTØ

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 11.06.2020 13.20.13

Gårdsnr.:

188

Bruksnr.:

75

Festenr.:

0

Se

0

Fristen for merknad til nabovarsel er innan 14 dagar frå nabovarselet er sendt som går frå 11.06.2020 innan 25.06.2020. Nabomerknaden er datert 26.06.2020 og dokumentert sendt til ansvarleg søkjar denne dagen på korrekt måte ved bruk av e-post og med riktig e-post adresse.

Når nabomerknaden frå gbnr 188/75 er sendt 26.06.2020, så er den sendt innan 15 dagar.

Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å oversende nabomerknader til kommunen som vert mottatt etter 14- dagars fristen og så lenge behandlinga av søknaden ikkje er ferdig slik at saka vert så godt opplyst som mogleg, jf. fvl. §17.

Nabomerknaden frå gbnr 188/75 har ikkje vore sendt inn som ein del av søknaden til kommunen. Dette er opplyst å vere ein menneskeleg feil i tilsvaret frå ansvarleg søkjar. Nabomerknaden har difor ikkje vurdert av kommunen ved avslaget eller ved det positive vedtaket om dispensasjon.

Klagar påberoper følgjande seg i klageomgangen i høve nabomerknaden:

«Knarviksgården AS sin nabomerknad ble dessuten ikke tatt med i kommunens behandling av saken, fordi at ansvarlig søker ved en forglemmelse ikke sendte den til kommunen med søknaden. Dette er en saksbehandlingsfeil som har kunnet påvirke sakens utfall, og som gjør at utvalgets vedtak kan være ugyldig jf. fvl. § 41 jf. den ulovfestete ugyldighetslæren. Vedtaket må oppheves og klagen fra Alverporten AS må behandles på nytt i kommunen.»

Kommunen legg til grunn at behandling av klagen gjev klagar/nabo moglegheit å få sine merknadar vurdert i klageomgangen. Den manglande vurderinga av nabomerknad ved søknad vert såleis reparert i klageomgangen, jf. fvl. §33 første og annet ledd og §17 første ledd. På denne bakgrunn, vert det ikkje tatt stilling til om vedtaket er ugyldig.

Planstatus

Eigedommane ligg i regulert område innanfor det som i områdeplan Knarvik sentrum med

planid: 1 263-201002, i hovudsak er avsett til sentrumsføremål BS7 og BS8 og

parkeringshus f_PHU1 4 og 15. i tillegg omfattar eigedomane delar av tilgrensande

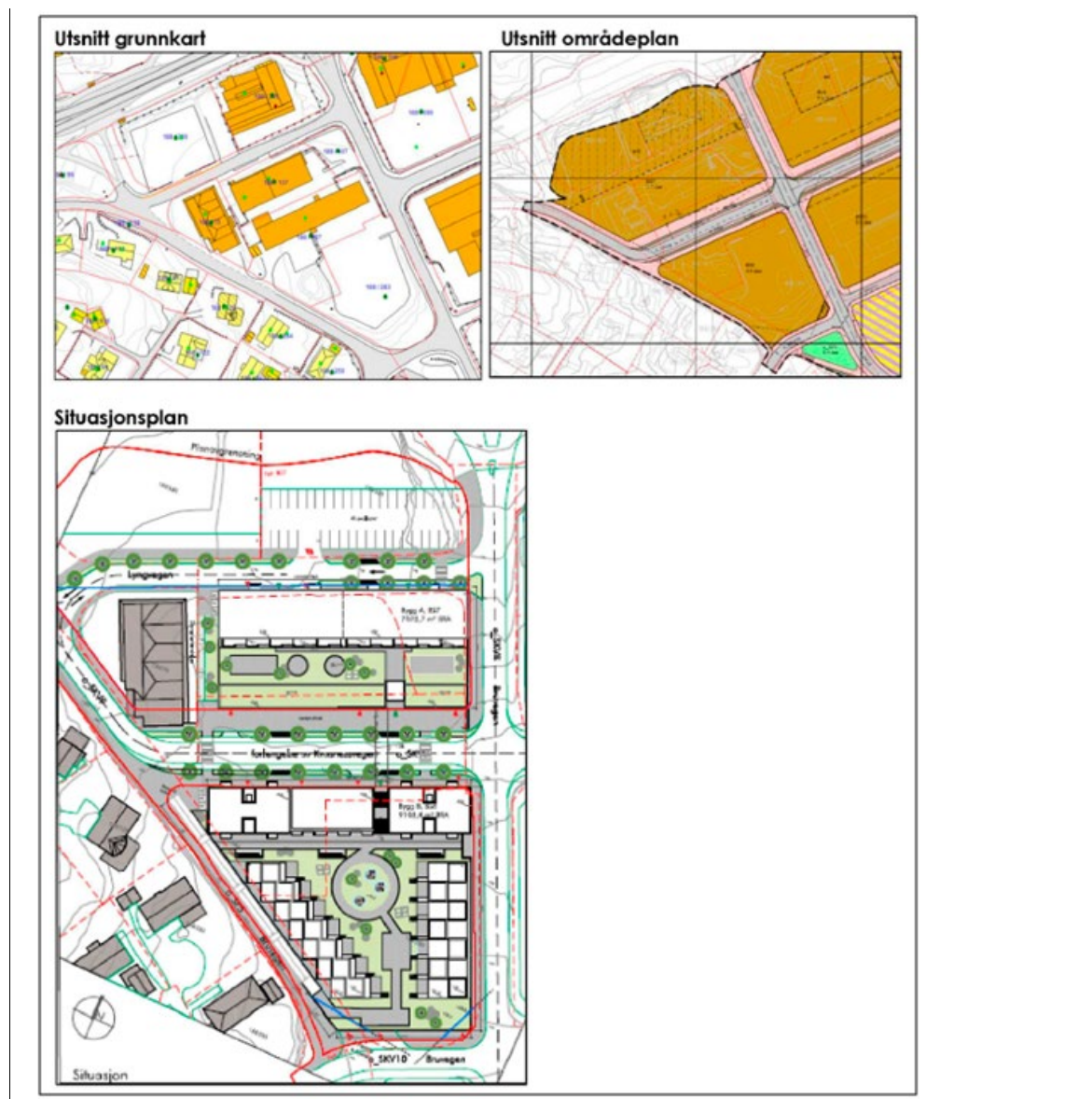
samferdsleanlegg.

Delar av tiltaket ligg innanfor føresegnsområde #12 som kan nyttast til anleggs- og riggområder så lenge det er anleggsarbeid knytt til endring av E39 med sidevegar. Når anleggsarbeidet er ferdig, kan arealet nyttast til sentrumsføremål.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå kravet om detaljregulering i føresegn 2.1.1 og arealføremål i BS7 då tiltakshavar planlegg tilkomst til området via eksisterande veg, Lyngvegen, som går gjennom området. I følge planen skal denne vegen stengast og tilkomst skal skje via forlenging av Kvassnesvegen, o_SKV9.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Å detaljregulere området vil gje ein meir heilskapleg vurdering som også kan inkludere vegmynde. Avgjerda om å halde Lyngvegen open høyrer heime i en planprosess.

Ein styrt utvikling kontra raskt å igangsette tiltak er rett framgangsmåte i saka. Presedensverknaden er stor og som på lengre sikt vil føre til en gradvis uthuling av reguleringsplanen med tilhøyrande illustrasjonsplan og kvalitetsprogram. Dispensasjonsvurderingen er også utilstrekkelig ved at kommunen ikke har vurdert kva følgjer dispensasjonen får for naboeiendomar, som klagar sin eigedom, gbnr 188/75.

Dersom Lyngvegen forbli open, får klagar sin eigedom veg på tre sider. I tillegg er det delar av eigedomen som vil bli tatt i bruk til fortau/veg når Kvassnesvegen blir bygd. Det er sannsynleg at gbnr 188/75 vert ein resttomt. Denne restomta vert inneklemt mellom vegareala og nabobebyggelsen slik at utbyggingspotensiale vert svært redusert.

Klagar ønskjer ein detaljregulering velkomen, der klagar sin eigedom i større grad vert ivaretatt, og der klagar får moglegheit til å medverke til gode løysningar for alle eigedommane i felt BS7.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det er ikkje mottatt klage på vedtak om dispensasjon frå kravet om detaljregulering og for kravet om stenging av Lyngvegen frå verken Statens Vegvesen eller Vestland Fylkeskommune.

Det er fleire eiendomar i BS7 som vil miste sin adkomst dersom Lyngvegen blir stengt. Tiltakshavar vurderer sentrumsplanen til at det ikke har vært intensjon å frarøve eiendommer rett til adkomst og at man uansett måtte forvente noko vegareal rundt Knarvikgården for å løyse adkomst til eigedomane. Eigedomen grenser allereie til vegføremål i vest.

Tiltakshaver har vore i fleire møter med grunneiga, seinast 22.01.2021, for å drøfte utviklingspotensiale for eigedomen. Tiltakshaver har i møtet fremmet forslag om rettighet til adkomst til parkeringskjeller via det

omsøkte tiltakets kjeller og rettighet til å bygge heilt inntil felles eiendomsgrense. Basert på skissa som vart lagt fram for Knarvikgården gir dette tilbudet med tilkobling til tiltakshaver sitt garasjeanlegg, eit betre utviklingspotensiale for eiendommen enn tilkomst til parkering over eget tomteareal, sjå vedlagte teikning til tilsvaret til klagen.

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

VURDERING

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

«Omsøkte forhold gjeld dispensasjon frå kravet om utarbeiding av detaljreguleringsplan og kravet om stenging av Lyngvegen som går gjennom BS7.

Områdeplanen set krav om detaljregulering for tiltak som ikkje er omfatta av eller i samsvar med illustrasjonsplan og kvalitetsprogram, jf. føresegn 2.1.1. Dei juridiske rammene for illustrasjonsplan og kvalitetsprogram går fram av føresegn 2.2 og 2.3. Det er i søknaden opplyst at tiltaket er i samsvar med illustrasjonsplanen, men at tiltaket har enkelte avvik frå kvalitetsprogrammet. Det er ikkje opplyst kva avvik dette gjeld, eller grunngitt kvifor krava i planen ikkje kan oppfyllest.

Områdeplanen er omfattande og detaljert og intensjonen i planen er at ein skal kunne bygga ut frå denne utan å detaljregulera. Å gje dispensasjon frå kravet om detaljplan utan at det er konkretisert kva krav ein ikkje klarar å oppfylle vil kunne setja omsynet bak plankravet vesentleg til side. Kommunen kan ved handsaminga av søknaden ikkje vurdera verknadane av avvika i forhold til det omsøkte tiltaket eller omgjevnadane. Det vil også vera vanskeleg for både naboar og høyringspartar å ta stilling til endringa.

Det er kommunen si vurdering at ein generell dispensasjon frå kravet om utarbeiding av detaljreguleringsplan vil rokka ved føremålet med føresegna og få konsekvensar for heile planområdet. Ein dispensasjon slik det er søkt om vil kunne skapa presedens og føre til ei utvikling i strid med intensjonane i områdeplanen. Eit generelt unntak frå kravet om detaljregulering må vurderast for området under eitt og som ei endring av planen.

Kommunen vil ved særskild søknad om dispensasjon, som er grunngitt og dokumentert, vurdera å gje dispensasjon frå enkelt føresegner i planen som gjeld mindre endringar for det aktuelle området i planen, slik det er gjort for andre byggetiltak innanfor planområdet.

Lyngvegen skal stengast gjennom BS7 og tilkomst til eigedomen skal skje via forlenging av Kvassnesvegen, o_SKV9. Søknad om at Lyngvegen skal bestå vil ikkje kunne behandlast som ein dispensasjon. Å opna Lyngvegen vil vera eit forhold som rårar fleire interesser, særleg trafikale forhold, og som må vurderast som ei endring av planen. Det at fylkeskommunen og Statens vegvesen også rår frå å gje dispensasjon er eit forhold som må tilleggas vekt. Det må her nemnast at tiltakshavar kom med innspel i sluttfasen av reguleringsprosessen m.a. om at forlenginga av Kvassnesvegen over eigedomen ville ta mykje areal. Innspelet vart ikkje tatt til følgje. I vurderinga vart det her mellom anna lagt vekt på Kvassnesvegen som ei samanhengande byggate og den kvartalsvise utbygginga planen legg opp til.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at ein søknad om dispensasjon frå både det generelle kravet om utarbeiding av detaljregulering i føresegn 2.1.1 og for å behalda Lyngvegen gjennom området BS7, er forhold vil setja forholdet til planen vesentleg til side. Både kravet til detaljregulering og tilkomst til området må vurderast i ein større samanheng der forholdet til og konsekvensar for omgjevnadane vert vurdert og der aktuelle partar får høve til å uttala seg. Når omsynet til planen vert sett vesentleg til side er ikkje kravet for å gje dispensasjon til stades. Fordelar og ulemper ved tiltaket vert ikkje vurdert.

I tillegg til omsøkte dispensasjonar er det også opplyst at det planlagde tiltaket vil krevja dispensasjon frå fleire andre forhold, som ikkje er spesifisert i søknaden. Ved å detaljregulera området vil ein få vurdert heile det planlagde tiltaket samla ut frå den utbygginga som faktisk er planlagt. Behandling av rammesøknad kan skje parallelt med privat forslag til detaljplan.

Når det gjeld søkjar si vurdering av at søknadane om dispensasjon er av prinsipiell karakter og skal handsamast politisk, er det administrasjonen si vurdering at det å avslå ein søknad som ikkje er i samsvar med ein vedtatt politisk plan klart er innanfor administrasjonen sine fullmakter. Områdeplanen for Knarvik er vedtatt av kommunestyret og utbygging innanfor planområdet skal vera i samsvar med denne. Det planlagde tiltaket er ikkje i tråd med planen. Det forhold at administrasjon ikkje finn grunnlag for å gje dispensasjon frå planen er ikkje prinsipiell. Fylkesmannen i Vestland har stadfesta kommunen si vurdering av dette i vedtak datert 13.10.2019 i sak 18/2013.»

I klageomgangen vart det gjort følgjande vurdering:

I følgje klagar, så er det ikkje naudsynt å opplyse tal dispensasjonar for tiltaket. I første omgang må det søkjast og gis dispensasjon frå plankravet før ein går inn på øvrige dispensasjonar som vil vere av mindre prinsipiell karakter.

Administrasjonen er av den oppfatning at ved detaljregulering av området, så vil ein få vurdert heile det planlagde tiltaket samla ut frå den utbygginga som faktisk er planlagt. Behandling av rammesøknad kan skje

parallelt med privat forslag til detaljplan. Ein generell dispensasjon frå kravet om utarbeiding av detaljreguleringsplan vil rokka ved føremålet med føreseigna og få konsekvensar for heile planområdet. Ein dispensasjon slik det er søkt om vil kunne skapa presedens og føre til ei utvikling i strid med intensjonane i områdeplanen. Eit generelt unntak frå kravet om detaljregulering må vurderast for området under eitt og som ei endring av planen.

Ein søknad om dispensasjon frå både det generelle kravet om utarbeiding av detaljregulering i føresegn 2.1.1 og for å behalda Lyngvegen gjennom området BS7, er forhold som vil setja forholdet til planen vesentleg til side. Både kravet til detaljregulering og tilkomst til området må vurderast i ein større samanheng der forholdet til og konsekvensar for omgjevnadane vert vurdert og der aktuelle partar får høve til å uttala seg.

Klagar understreker at deira løysing er ei betre alternativ og etterlyser ein nærare vurdering frå Statens Vegvesen og Vestland Fylkeskommune.

Fylkeskommunen og Statens vegvesen har kome med uttale til søknaden og rår ifrå å gje dispensasjon. Tiltakshavar kom med innspel i sluttfasen av reguleringsprosessen om forlenginga av Kvassnesvegen over eigedomen ville ta mykje areal. Innspelet vart ikkje tatt til følgje. I vurderinga vart det her mellom anna lagt vekt på Kvassnesvegen som ei samanhengande byggate og den kvartalsvise utbygginga planen legg opp til.

Dei negative uttalane frå dei offentlege instansane kan tilleggast stor vekt, jf. plan- og bygningslova §19-2 fjerde ledd. Det følgjer av bestemmelsen at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har gitt negativ uttale. “

Klagen frå nabo er i hovudsak grunngjeven i dei same argumenta som administrasjonen la til grunn for vurdering ved søknaden om dispensasjon frå kravet til detaljregulering og kravet om stenging av Lyngvegen.

Administrasjonen si vurdering er at dispensasjon frå plankravet og kravet som stenging av Lyngvegen må vurderast i ein planprosess, der ein får gjort ei heilskapleg vurdering av byggeområda som er omfatta av denne saka og som sikrar medverknad og ei føreseielege utbygging for tiltakshavar og omgjevnadane rundt. Klagar vil i større grad få ivaretatt sine interesser gjennom ein planprosess for området, enn ved at utbygginga skjer gjennom ein dispensasjon.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at klagen vert tatt til følge, og at vedtak datert 09.12.2020 vert gjort om.

På denne bakgrunn rår rådmannen til at klagen 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 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:

22.02.2021	Tilsvar til klage - gbnr 188/385 Gjervik ytre	1515561
22.02.2021	Vedlegg 1 - teikning - tilsvar til klage	1515560
22.02.2021	Vedlegg 2 - dokumentasjon klagesak - tilsvar til klage	1515562
16.02.2021	Stadfesting på frist for tilsvar til klage frå ansvarleg søkjar - gbnr 188/385 Gjervik ytre	1512772
11.02.2021	Utfyllende begrunnelse for klage - gbnr 188/385 Gjervik ytre	1510453
25.01.2021	Svar på førespurnad om utsatt frist for supplering av	1503143

17.01.2021	klage - gbnr 188/385 Gjervik ytre Stadfestar mottatt klage på vedtak om dispensasjon frå kravet til detaljregulering og kravet om stenging av Lyngvegen - gbnr 188/385 Gjervik ytre	1498964
13.01.2021	Vedrørende klage i sak - GBNR 188/385 Gjervik ytre	1497280
07.01.2021	Avklaring på klagefristen ber om snarlig tilbakemelding	1495044
05.01.2021	Klage - Gbnr 188/385 Gjervik ytre	1494060
05.01.2021	Merknad til nabovarsel	1494061
09.12.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå kravet om detaljregulering og kravet om stenging av Lyngvegen - gbnr 188/385 Gjervik ytre	1477914
02.11.2020	Kvittering for nabovarsel	1468251
02.11.2020	Nabovarsel	1468252
20.08.2020	2020-08-20 Klage på vedtak om avslag - gnr_bnr 188_385	1433113
20.08.2020	2020-08-17 Kommentarer til merknader	1433114
24.07.2020	Avslag på søknad om dispensasjon frå kravet om detaljregulering og stenging av Lyngvegen - gbnr 188/385 Gjervik ytre	1413974
15.06.2020	Uttale - Dispensasjon fra områdeplan - gbnr 188/385 - 137 , 187 , 283 , 407 - Gjervik ytre	1406373
15.06.2020	Uttale til søknad om dispensasjon frå områdeplanen Knarvik - byggeprosjekt på gbnr 188/385, 137, 187, 283, 407 Gjervik ytre	1405964
16.04.2020	Søknad Dispensasjon	1373910
16.04.2020	Tegninger -situasjon, plan og snitt	1373911
16.04.2020	Alverporten Knarvik - Tegninger - perspektiver	1373912
16.04.2020	Trafikkanalyse Alverporten	1373913
25.02.2021	Kart/foto til saksframlegg - gbnr 188/385 Gjervik ytre	1517480

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-355/4, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 21.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
040/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 355/4 Skjelanger

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/15674, datert 18.01.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 355/4
Adresse: Skjelangervegen 983, 5917 Rossland
Tiltakshavar/eigar: Mette og Kåre Skjelanger
Klagar: Mette og Kåre Skjelanger representert av ansvarleg søkjar, Jens Bjordal

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/15674, datert 18.01.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og søknad om oppretting av ny grunneigedom av om lag 1000 m² frå gbnr 355/4.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande

kommunedelplan for Meland for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 355/4.

Grunngjevnad fylgjer av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 m vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 355/4.»

Gbnr. 355/4 er ein landbrukseigedom med gardsbruk i aktiv drift med sau og produksjon av grovfor. Rasen er gamalnorsk spælsau. Store delar av utmarka på Skjelanger er gjerda inn til beite og det er mellom anna ein god del kystlynghei her. Tiltakshavarane driv fleire av nabobruka i tillegg til sitt eige bruk.

Landbrukseigedom er i matrikkelen registrert med eit areal på 243 470 m² før omsøkt deling. Det er eit våningshus på garden som dottera til klagarane skal busette seg i ettersom ho skal overta drifta på garden. Klagarane har ønskje om å busette seg i nærleiken av garden for å avlaste dottera og hennar familie i den daglege gardsdrifta. Dei vil difor frådele ein bustadparsell frå landbrukseigedom.

Omsøkte parsell er plassert på eit høgdedrag aust for eksisterande våningshus og ligg tett inntil fire andre frådelte og ubebygde parsellar der bruken, i fylgje søkjar, er ei blanding av fastbuande og hytter. Søkjar opplyser at området er valt på bakgrunn av at det er uproduktiv fjellområde og ikkje vil redusere grunnlaget for drifta av garden.

I NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) sitt gardskart er det omsøkte arealet definert som innmarksbeite. Beitearealet vart rydda av noverande eigar og godkjent av kommunen for ein del år tilbake, det er grunnlendt og har mykje fjell i dagen.

Bustadtomta skal ligge om lag 25 meter over og 100 meter frå våningshuset. Bustadtomta vil ha eigen tilkomst. Tilkomsten til bustaden vil gå i motsatt retning av der tunet ligg.

I Skjelangerområdet er det avsett eit område for spreidd busetnad i kommuneplanen, der det kan byggjast inntil 4 bustader utan dispensasjon. Dette området er avsett til SB_23 og ligg noko lengre aust for omsøkt frådeling.

Det ligg føre uttale frå NVE den 14.12.2020, Alver kommune v/kulturavdelinga den 26.11.2020, Vestland Fylkeskommune den 11.12.2020. Statsforvaltaren i Vestland rår i frå at det vert gjeve dispensasjon i uttale datert 15.12.2020.

Alver kommune v/Landbrukskontoret har i vedtak 056/21 datert 12.01.2021 gjeve løyve etter jordlova for omdisponering og frådelling av om lag 1 daa på fylgjande vilkår;

- *Det vert gjeve dispensasjon frå arealformål etter plan- og bygningslova.*
- *Det vert gjort skriftleg avtale om at tomtene har gjerdeplikt.*

I vedtaket av 14.12.2020 etter jordlova frå Landbruksmynde er det også gje positiv uttale etter plan- og bygningslova. Dei rår til at det vert gjeve dispensasjon etter plan- og bygningslova (side 8 under konklusjon).

Omsøkt frådelt parsell er vist i situasjonsplan datert 09.09.2020.

Det er i søknaden opplyst at tiltaket skal knytast til kommunal vassleidning som går forbi tomta mens avlaupet skal koplust saman med privat avlaupsanlegg med slamavskiljar på parsellen. Det er gjeve løyve til avlaupet i vedtak 105/00 datert 20.06.2000.

Vestland Fylkeskommune har i brev den 11.12.2020 stadfesta at det er gjeve førehandstilsegn om utvida bruk av avkøyrse. Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Søknaden har også vore på høyring til NVE som ikkje har merknader til tiltaket. Administrasjonen la denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavars representant den 27.01.2021, datert 26.01.2021, over delegert vedtak i sak 20/15674, datert 18.01.2021.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak i sak 20/15674, datert 18.01.2021, er sendt ut den 19.01.2021. Klagen er mottatt innan den 27.01.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal , plan og miljø (APM) i møte den 10.03.2021 og blir handsama innan fristen.

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

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Meland (KDP) er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Omsøkt areal er ikkje jordbruksareal.

Ny bustadtomt skjer som eit ledd i eit generasjonsskifte. Det vil vere mogleg for tiltakshavar å hjelpe neste generasjon gardbrukarar med gardsdrifta ved å kunne busette seg i nærleiken.

Å byggje i LNF spreidd vil vere fleire kilometer frå bruket og er difor ikkje eit alternativ.

Frådelinga vil ikkje skape presedens då målet er kunne halde garden i aktiv drift og ikkje eit generelt ønskje om å bygje bustad i LNF-område.

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

VURDERING

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

«Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret for å kunne gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.»

Vilkåra for å gje dispensasjon for frådeling av LNF-område er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om frådeling avslått.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for ein dispensasjon og rår ifrå. Når statleg eller regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden bør ikkje kommunen gje dispensasjon jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.*
- Sjølv om søkjar og Alver kommune v/landbrukskontoret har trukket fram viktige busetningsomsyn i sin vurdering, har kommunen gjennom sitt arbeid med KPA Meland gjort ei konkret vurdering av kva område som er avsett til LNF-spreidd bustad. Nye areal for å sikre spreidd busetting i kommunen må*

evnt vurderast når det skal utarbeidast ny kommuneplan for Alver.

- *Dispensasjon til frådelling og utbygging utanfor areal sett av til LNF-spreidd bustad vil kunne skape presedens for liknande saker.*

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er oppfylt.»

Klagen er i hovudsak grunngeven i dei same argumenta som låg føre ved søknaden om dispensasjon og er vurdert i det delegerte vedtaket av administrasjonen.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til Landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Det er søkt om oppretting av ny bustadtomt som ledd i eit generasjonsskifte. Administrasjonen forstår tiltakshavars ønskje om å vidareføre bruket til neste generasjon og vere tilstades for å avlaste med drifta. Dette er ein situasjon vi ser hyppig og har merka særskilt pågang med søknader dei siste 3 åra i tidlegare Radøy, Meland, Lindås og no i Alver kommune. Statsforvaltaren i Vestland har møtt søknadene med ein streng praksis og særleg når det gjeld frådelling av bustadtomt av jordbruksareal frå gardsbruk i aktiv drift.

Vedtak etter jordlova er gjeve etter eigne vurderingskriterier og på sjølvstendig grunnlag. Det at landbruksmynde har konkludert med ein jordbruksfagleg vurdering og kan gje vedtak om frådelling etter jordlova, gjev ikkje direkte føringar for at ein etter plan – og bygningslova kjem til same konklusjon.

Landbruk har i sitt jordlovvedtak påpekt at omsøkt areal er innmarksbeite og det vil vera eit produksjonstap om arealet vert frådelt (side 6 siste avsnitt). Arealet er grunnlendt med fjell i dagen og kan ikkje dyrkast opp til overflatedyrka eller fulldyrka jord (side 4 tredje avsnitt).

I følgje NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) så kan jordbruksareal definerast i tre klasser:

1. Fulldyrka jord
2. Overflatedyrka jord
3. Innmarksbeite

Dei tre klassene av jordbruksareal er som følgjer:

«Fulldyrka jord: Jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedjup, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying.

Overflatedyrka jord: Jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig.

Innmarksbeite: Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekt av kulturgras eller beitetålede urter.»

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side ved oppretting av ny grunneigedom frå ein gard i aktiv drift slik det er søkt om på følgjande bakgrunn:

1. Omsøkt areal er jordbruksareal da det er definert som innmarksbeite.
2. Innmarksbeite er ein del av gardens sitt ressursgrunnlag og det vil vera eit produksjonstap om det omsøkte arealet vert frådelt.
3. Tomta ligg i eit reint landbruksareal.
4. Oppsplitting av landbruksareal er uheldig.
5. Den nye bustadtomta vert ein fritt omsetteleg eigedom som kan gje drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.
6. Støy- lukt problematikk for den nye bustadtomta i nærleiken av eit gardsbruk i aktiv drift.
7. Det er sett av LNF-spreidd i nærleiken, der det kan byggjast utan dispensasjon.
8. Ein dispensasjon vil sette kommunedelplanen for Meland (KDP) som styringsverktøy tilside.
9. Presedens for andre gardar som ønskjer å frådele bustadtomter som ledd i generasjonsskifte då like tilfelle skal behandlast likt.

Når omsynet vert sett vesentleg til side, er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

I tillegg kjem Statsforvaltaren i Vestland si negative uttale som administrasjonen har lagt vekt på, også i klageomgangen. Kommunen bør ikkje gi dispensasjon når regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden.

Konklusjon

Det er rådmannen 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 rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

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

Vedlegg i saken:

28.10.2020	Situasjonskart - gbnr 325/4 Skjelanger	1466055
28.10.2020	Avkøyringskart M = 1 500	1466056
28.10.2020	Vegavtale frå hovudbruket	1466057
28.10.2020	Flyfoto.Syner bonitet	1466059
28.10.2020	Vegavtale hovudbruket .Kart	1466060
28.10.2020	Godkjenning av avlaup	1466061
28.10.2020	Kart for vegavbtale 4 bruk	1466063
28.10.2020	Tilsvar til Alver kommune om tilleggsopplysningar i delingsak	1466064
28.10.2020	Vassledning.kart	1466065
28.10.2020	Avtale om rett til å bruke veg. 4 stk.	1466106
16.09.2020	Søknad om frådeling av bustadsparsell - gbnr 355/4 Skjelanger	1445934
16.09.2020	Delingssøknad side 2	1445935
16.09.2020	Dispensasjonsøknad side 1	1445947
16.09.2020	Dispensasjonsøknad side 2	1445948
27.01.2021	Klage på avslag på søknad om deling/arealoverføring - gbnr 355/4 Skjelanger	1504129
19.01.2021	Avslag på søknad om deling/arealoverføring - gbnr 355/4 Skjelanger	1490001
13.01.2021	Godkjenning av omdisponering og frådeling etter jordlova av 1 daa til bustadtomt	1496960

11.01.2021	Merknad til fylkesmannen sitt tilsva	1496314
15.12.2020	Uttale - Alver - GBNR 355/4 Skjelanger - oppretting av grunneigedom - dispensasjon	1488697
15.12.2020	Uttale - søknad om dispensasjon - kommuneplan - Skjelanger - Alver kommune	1488469
15.12.2020	NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon deling av eigedom - gbnr 355/4 Skjelanger	1488346
27.11.2020	Uttale kultur - gbnr 355/4 Skjelanger - oppretting av eigedom	1480219
16.09.2020	Oversynskart i M=15000	1445949
16.09.2020	Situasjonskart M=11000	1445950
20.02.2021	Kart/foto til saksframlegg - gbnr 355/4 Skjelanger	1514937

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-102/19, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 24.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
041/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av båtgarasje med bod - gbnr 102/9 Vabø
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 20/14332, datert 09.12.2020, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 102/19 Vabø

Adresse: Vabøvegen 261

Tiltakshavar/eigar: Jørn Klinge

Saka gjeld klage på deler av vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø, i sak 20/14332, datert 09.12.2020, og klagen gjeld avslag på søknad om dispensasjon og søknad om open båtgarasje/carport (33 m2) med tett bod (13 m2) – til saman 46 m2.

Deler av vedtaket har følgjande ordlyd:

*“Søknad om løyve til oppføring av båtgarasje med bod vert avslått.
Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.”*

I klageomgangen er tiltaket redusert til 20m2. Dette er i samsvar med kva detaljplanen tillet for uthus. Nye teikningar er lagt ved klagen. I klageomgangen skal det reduserte tiltaket på 20m2 vurderast og ikkje det opprinnelige tiltaket på 46m2.

Dersom utvalet vil ta klagen til følge og gje dispensasjon, bør arealet reduserast til 20 m2 slik som detaljplanen tillet.

Båtgarasje/carport skal brukast til bil om sommaren og til båtopplag om vinteren. Om det er halvøy eller holme, varierer med flo og fjære.

Saka har vore handsama av APM 1 gong tidlegare.

1. behandling var i APM møte den 09.12.2020 med følgjande vedtak:

«APM- 171/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealbruk i sjø i og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for etablering gangbru på gbnr 102/19.

Søknad om dispensasjon for båtgarasje med bod vert avslått.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering. Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gitt løyve i eitt trinn for etablering gangbru, på følgjande vilkår:

Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 18.08.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Søknad om løyve til oppføring av båtgarasje med bod vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

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

Saka blei samrøystes vedteke.

I vedtaket vart to tiltak behandla; gangbru og båtgarasje/carport. Gangbrua vart godkjent, men

båtgarasje/carport vart avslått.

Vedtaket om dispensasjon frå arealbruk i sjø og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for etablering av gangbru, er ikkje påklaga. Det er vedtaket om avslag på søknad om dispensasjon frå arealbruk i sjø og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen og søknad om oppføring av båtgarasje/carport som er påklaga av tiltakshaver.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Bergen og omland farvannsforvaltning har vurdert tiltak som ikkje søknadspliktig etter Lov om havner og farvann. Statsforvaltaren i Vestland viser til at båtgarasje/carport er i strid med byggegrensa mot sjø som er fastsett i kommunedelplanen og rår ifrå dispensasjon.

Klage

Kommunen har den 29.12.2020 mottatt klage, datert 28.12.2020, frå tiltakshavar over vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø i sak 20/14332, datert 09.12.2020. Klagen er rettidig supplert med skriv mottatt den 15.12.2020, datert 14.12.2020.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak i sak i sak 20/14332, datert 09.12.2020, er sendt ut den 10.12.2020. Klagen er mottatt innan den 29.12.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal , plan og miljø (APM) i møte den 10.03.2021 og blir handsama innan fristen.

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

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal

sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område *Vabø Disposisjonsplan for Del av gnr.102 bnr. 6* med Plan-id 1263-07011971. Reguleringsføremålet er hyttetomt.

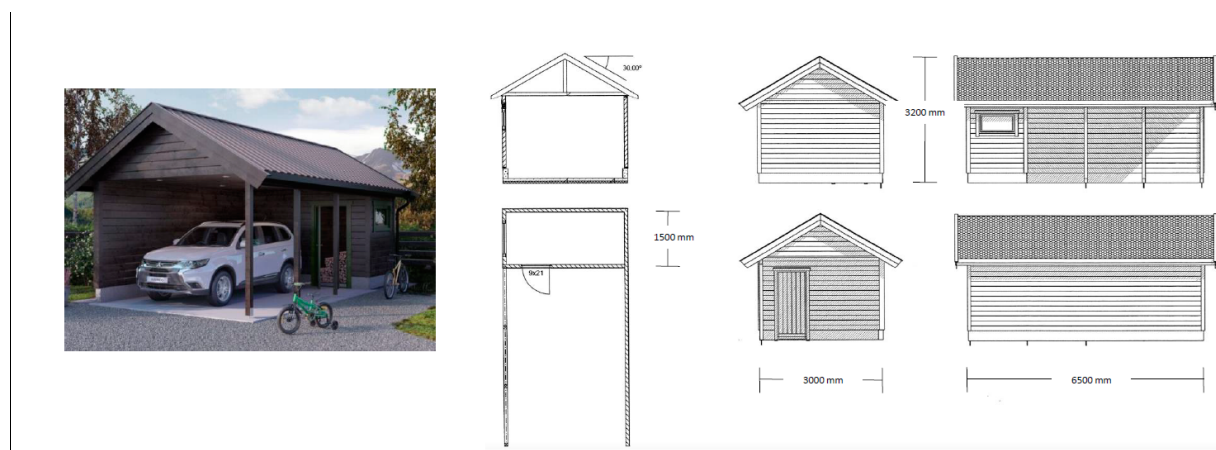
Planen manglar utnyttingsgrad og byggegrense mot sjø. I *Kommunedelplan for Lindås 2019 – 2031* (KDP) ligg planområdet i føresegnsområde # 23 der kommunedelplanen sine føresegner gjeld der reguleringsplanen ikkje har egne føresegner, som til dømes byggegrense mot sjø og grad av utnytting. Det hytteplanen har, er ei maks grense på 20 m² for uthus.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA og 150 m² BRA. Heile eigedommen ligg utanfor byggegrensa mot sjø i kommunedelplanen.

Dispensasjon

Tiltaket er i klageomgangen redusert frå 46m² til 20m². Detaljplanen tillet opptil 20m² for uthus. Det er da ikkje naudsynt med dispensasjon frå detaljplanen (maksareal for uthus). Det er naudsynt med dispensasjon frå frå byggeforbodet i strandsona.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar legg vekt på at den gamle hytteplanen tillet uthus opp til 20 m². Klagar ønskjer at det gis dispensasjon då arealet er redusert til 20 m² slik som detaljplanen tillet.

I følgje klagar er området allereie etablert med fritidsbustader og andre tilhøyrande bygningar slik at det fremstår som privatisert. Eigedomen til klagar rammes særlig hardt av byggegrensa i strandsona slik at presedensverknad for andre eigedomar i området, som hovudsaklig ligg innafor byggegrensa, ikkje er tilstades. Visuelt sett så er tiltaket lite og bygger difor ikkje ned strandsona. Tiltaket plasseres innafor ein 2 meter høg hekk. Statsforvaltaren i Vestland sine argument med privatisering av strandsona og presedensverknadar er difor ikkje tilstades med det reduserte tiltaket.

Tiltaket gir klagar naudsynt lagringsplass.

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

VURDERING

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

“Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Båtgarasje med bod

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak strandsonevernet vert sett vesentleg til side som følgje av bygningen som det er søkt om dispensasjon for .

Den er dessutan nesten dobbelt så stor som det hytteplanen tillet for uthus.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje grunnvilkåret for å gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempe. I administrasjonen si vurdering er det lagt vekt på at fylkesmannen går sterkt imot dispensasjon for bygningen i sin uttale, og at godkjenning her vil kunne skapa presedens, både for uthus innafor detaljplanen og for uthus i strandsona.

Vilkåra for å gje dispensasjon for båtgarasje med bod er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknad om dispensasjon avslått.

Ladepunkt for elbil kan løysast på enklare måtar enn å setta opp eit bygg.

Uthus innafor arealgrense i plan bør plasserast nær hytta (må framleis ha dispensasjon frå byggegrensa mot sjø). Hytteplanen legg opp til felles løysing for småbåthamn og båtopplag. Grønt område merka B i hytteplanen er sett av til båtplassar og naust, og er detaljregulert i plan Tangane, Vabø, gnr. 102, bnr. 6 Småbåthamn, med ArealplanID : 1263- 201108.”

Klagen er i hovudsak grunngjeven i dei same argumenta som låg føre ved søknaden om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og frå arealbruk i sjø for båtgarasje/carport og er vurdert i det delegerte vedtaket av administrasjonen. Det at tiltaket er redusert til 20m² endrar ikkje vurderinga som lå til grunn for å avslå dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodet i strandsona vert sett vesentleg til side ved etablering av båtgarasje/carport på følgjande bakgrunn:

1. KDP har byggegrense og gjeld framfor den gamle detaljplanen, som manglar byggegrense mot sjø. Vurderinga i høve byggegrense mot sjø er allereie tatt i overordna KDP slik at KDP som styringsverktøy blir tilsidesett.
2. Ytterlegare privatisering av området med båtgarasje/carport til privat bruk.
3. Negativ visuell verknad frå sjø.
4. Presedensverknade for private tiltak da like tilfelle skal behandlast likt og det er andre eigedomar i området som kan ha interesse i å bygge utanfor byggegrensa.

Når omsynet vert sett vesentleg til side, er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

I tillegg kjem Statsforvaltaren i Vestland si negative uttale som administrasjonen har lagt vekt på, også i klageomgangen. Kommunen bør ikkje gi dispensasjon når regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden.

Konklusjon

Det er rådmannen 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 rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

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

Vedlegg i saken:

15.01.2021	Klage på vedtak - gbnr 102/19 Vabø	1498169
15.01.2021	Skisse av båtgarasje	1498170
29.12.2020	Klage på vedtak - gbnr 102/19 Vabø	1492675
09.12.2020	Søknad om dispensasjon og løyve - gangbru og båtgarasje - GBNR 102/19 Vabø	1476963
05.11.2020	Uttale vedr - Oversender dispensasjonssøknad til uttale - gangbru og garasje - gbnr 102/19 Vabø	1469663
05.11.2020	Uttale - Alver - gbnr 102/19 Vabø - gangbru og garasje - dispensasjon	1469618
18.08.2020	Søknad om løyve til tiltak - GBNR 102/19 Vabø	1432145
18.08.2020	Søknad om dispensasjon	1432146
18.08.2020	Kart	1432148
18.08.2020	Teikningar	1432149
24.02.2021	Kart/foto til saksframlegg - gbnr 102/19 Vabø	1517255

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-172/1, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 24.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
042/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for støypt båtopptrekk - gbnr 172/1 Hopland
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13642, datert 05.01.2021, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 172/1
Adresse: Seimsleitet 85, 5912 Seim
Tiltakshavar/eigar: Johannes Hadler Hopland
Klagar: Johannes Hadler Hopland representert av Arkoconsult

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/13642, datert 05.01.2021, om avslag på dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for restaurering av støypt båtopptrekk. Det går fram av søknaden at det har vore eit støypt båtopptrekk tidlegare, men over tid er deler av det rast ut. Det er i søknaden sendt inn teikningar og bilete som synar eksisterande og ny båtopptrekk. I tillegg skal eksisterande kai rehabiliterast med stein, men det er ikkje søkt om utviding av denne kaien eller blitt vurdert i vedtaket. Vedtaket og klagen gjeld båtopptrekket.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i strandsona, jf § 1-8, for rehabilitering av båtopptrekk.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.07.2020.

Det er ikkje søkt om terrengendring. Tiltaket ligg i sjø og er søkt etablert på tidlegare båtopptrekk.

Det ligg føre negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 25.09.2020 som rår frå at det vert gjeve dispensasjon.

Klage

Kommunen har mottatt klage den 18.01.2021 frå tiltakshavars representant Arkoconsult

datert 05.01.2021.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak i sak 20/13642, datert 05.01.2021, er sendt ut same dag. Klagen er mottatt innan den 18.01.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla av Utval for areal , plan og miljø (APM) i møte den 10.03.2021 og blir handsama innan fristen.

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

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

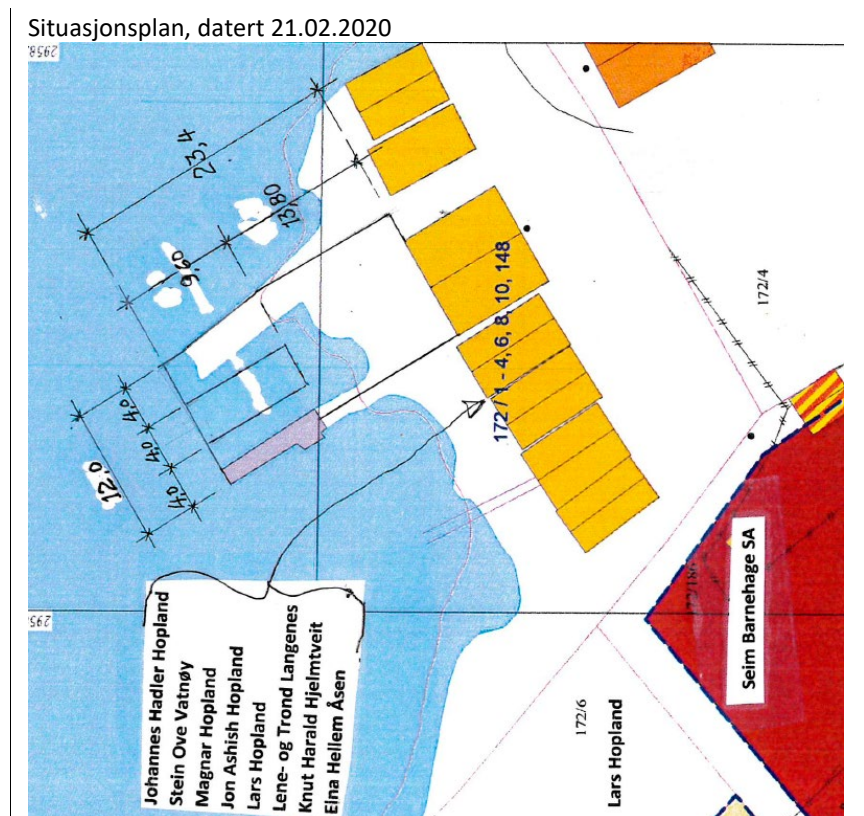
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan (KDP) for tidlegare Lindås er definert som LNF-område på land og Fiske i sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggje-grense mot sjø jf. Plan- og bygningslova § 1-8 og føremålet Fiske i sjø.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Tiltaket er i realiteten kun en reparasjon av dagens båtslipp og ein naudsynt opprusting/tilpassing til dagens plastbåtar. Det skal utvidast ein liten del på kvar side av eksisterande kais og lage betonggolv på dei skarpe steinane. Dette er inga stor utviding, der mesteparten av endringa vil skje på innsida av eksisterande båtslipp.

Tiltaket skal ikkje bli ein vesentleg større konstruksjon enn det er i dag. Det vil kun bli ein tilpassing av eksisterande kaianlegg/båtslipp slik at den kan bli eit fleirbruksanlegg. Det er ein beskjeden utviding i sjø og

ikkje lengre ut enn eksisterande bygningsmasse er i dag.

Utfordringa med å bruke området til badeplass er at det er langgrunt med skarpe steiner. Det er difor naudsynt med ein båtslipp som gjer sjøsetting av båter enklare og uten fare for å skrape opp botnen i båten. Båtslippen kan brukast for rullestolbrukere og andre med nedsatt moglegheit for å gå ut i sjøen. Det vil bli montert gelender på veggene i båtslippen for at dei med nedsatt bevegelighet lettare kan få tilkomst til bading.

Presedensverknaden er fraværande da tiltaket er særegent og kan ikkje nyttast til samanlikning. Det er samfunnsnyttig å kunne tilpasse/oppruste eksisterande konstruksjoner som allereie er bygd.

Tiltaket er en utbetring/opprustning av eksisterande tiltak i strandsonen som ligg foran ei rekke med naust. Området er allereie bebygd og vil ikkje privatisere området ytterlegare.

Tiltaket tilrettelegg for fiske ettersom da ein lettare vil kome seg ut med båt i eit langgrunt område.

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

VURDERING

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

«Omsynet bak byggje- og delforbode i strandsona er å verna de mest verdifulle områda langs kysta. Det leggst vekt på at desse skal vere opne for allmenta og ikkje privatiserast.

Det går fram av søknaden at ein ynskjer å etablere ei båtslipp for sjøsetting av båt. Det går også fram av søknaden at det er vurdert som naudsynt med den utforminga det er søkt om då det er langgrunt i området.

Vår vurdering er at dette blir ei større konstruksjon i strandsona og delvis i sjø, og at det framstår som klart privatiserande for området. Vi ser det som mogeleg å finne alternative løysingar for båtsetting med mindre konstruksjonar og som er mindre synleg. Sjølv om det har vært ei bryggekonstruksjon der før, må ein sjå tiltaket utifrå dagens regelverk og dagens vurdering av strandsona. Området er under press og eit slikt tiltak vil kunne skape presedens for både området og strandsona elles i kommunen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggje- og deleforbodet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å

vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for byggjeforbodet i strandsona er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om båtopptrekk avslått.»

Klagen er i hovudsak grunngjeven i dei same argumenta som låg føre ved søknaden om dispensasjon og er vurdert i det delegerte vedtaket av administrasjonen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak både byggeforbodet i strandsona og føremålet Fiske i sjø vert sett vesentleg til side ved etablering av båtopptrekket slik det er søkt om på følgjande bakgrunn:

1. Det er dagens strenge regelverk for tiltak i strandsona som er utgangspunkt for vurderinga, sjølv om det har vore eit båtopptrekk her før.
2. Det skal mykje til for å godkjent båtopptrekket i dette området med store strandsoneverdier og båtopptrekket harmoniserar ikkje med området rundt.
3. Området har viktige verdiar for ålmenta. Det er viktig å behalde strandsona fri for tiltak som kan redusere ålmenta si moglegheit til gjere bruk av strandsone til å bade/vasse.
4. På bakgrunn av strandsona sine store verdiar for almenda, høyrer vurdering av nye tiltak heime i ein planprosess, der det skal leggjast vesentleg vekt på ålmenta si bruk/potensielle bruk av strandsona.
5. Båtopptrekket er ein større konstruksjon til privat bruk og vil privatisere området ytterliggare.
6. KDP som styringsdokument vert vesentleg sett tilside.
7. Presedensverknaden for private tiltak i strandsona er stor da like tilfelle skal behandlast likt.
8. Tiltaket ligg i eit naustområde, og dersom tiltak skal tillatast bør det skje ved at det vert etablert fellesløyssing for området.

Når omsynet vert sett vesentleg til side, er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

I tillegg kjem Statsforvaltaren i Vestland si negative uttale som administrasjonen har lagt vekt på, også i klageomgangen. Kommunen bør ikkje gi dispensasjon når regional mynde har uttalt seg negativt til søknaden.

Konklusjon

Det er rådmannen 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 rådmannen 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 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 setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

18.01.2021	Klage på avslagsvedtak for tiltak på Gbnr 172-1 i Alver kommune	1499676
05.01.2021	Søknad om dispensasjon, Hoplandsvågen	1493858
05.01.2021	Avslag på søknad om dispensasjon og avslag på søknad om støypt båtopptrekk - gbnr 172/1 Hopland	1471390
28.07.2020	Teikning	1425268
28.07.2020	Situasjonsplan	1425269
20.10.2020	Uttale - Alver - gbnr 172/1 Hopland - støype båtopptrekk - dispensasjon	1461721
31.08.2020	Vedlegg til søknad - gbnr 172/1 Hopland	1438184
31.08.2020	Teikning	1438185
28.07.2020	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 172/1 Hopland	1425266
24.02.2021	Kart/foto til saksframlegg - gbnr 172/1 Hopland	1517292

Arkiv: <arkivID><jplD> FE-610, HistSak-15/278
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
043/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021
	Utval for oppvekst, kunnskap og kultur	
	Alver formannskap	
	Alver kommunestyre	

Kulturminner i Alversund - løe og lemstove

Rådmannen sitt framlegg til vedtak: Kommunestyret ber rådmannen gjere følgande endringar i oppfølginga av bevaring av lemstova knytt til Alversund skule prosjektet:

1. Søke dispensasjon frå kravet om å gjenreise lemstova
2. Selje/gje vekk lemstova
3. Jobbe vidare med moglege løysingar for å bevare og nytte løa

Kommunestyret vedtek å øymerke 4,3 millionar kroner, opprinneleg avsett til å oppfylle rekkefølgjekrava for kulturminne i områdeplan for Alversund, til løa på Nedre Alver. Dette føreset at det er gitt dispensasjon frå kravet om å gjenreisa lemstova.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i utval for oppvekst, kunnskap og kultur, utval for areal, plan og miljø og formannskap.

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

Bakgrunn

I forbindelse med ny Alversund skule kjøpte Lindås kommune i 2018 eit areal for å realisere ny tilkomstveg til skulen. Dette arealet omfatta og to bygningar; ei lemstove, ei løe og i tillegg ein potetkjellar. Der lemstova sto, var det regulert nytt vegkryss i områdeplanen. Bygninga måtte difor plukkast ned. I reguleringsplanen ligg det eit rekkefølgjekrav om at bygninga skal gjenreisast i same område. Konstruksjonen ligg no lagra i påvente av vidare framdrift, og det påløper jamlege leigekostnader for lagring. Løa har ikkje vore aktuell å flytte, og arealet ligg urørt i områdeplanen.

Saksopplysningar:

Bakgrunnen for rekkefølgjekravet om gjenreising kjem frå fylkeskommunen. Det har vore eit ønskje om å bevare kulturmiljøet som omfattar både lemstova, løa og marka rundt. For å realisere ny skule vart det gitt løyve til å plukke ned lemstova, men det ligg eit krav om å sikre gjenreising av bygningen i same kulturmiljø.

Etter at områdeplanen vart vedtatt, har lemstova blitt datert til 1856-1857. Dateringa viste at bygget var yngre enn venta. Bygninga er i relativt dårleg stand. Den består mellom anna av to laftekasser, og ca. 70 % av materialen i den eldste laftekassen må skiftast ut. Dersom bygninga skal setjast opp igjen kulturhistorisk korrekt, vert kostnaden svært høg. Kostnader er grovt estimert til over 10 millionar kroner inkludert grunnarbeid.

Lemstova kan gjenreisast billegare, med nyare materialar og etter dagens bygningsmetoder, men det vil likevel medføre ein del kostnader. Ein kan stille spørsmål ved kva kulturminneverdi ein då sit igjen med.

Dersom lemstova skal gjenreisast, er det viktig at bygningen har ein definert bruk. Pr. i dag er det ikkje registrert noko engasjement kring ei gjenreising i opprinneleg miljø, verken kommunalt eller privat. Planløysinga, med to laftekasser, vil gje eit avgrensa handlingsrom med tanke på ny bruk – eksempelvis vil romma bli små med tanke på samlingslokale.

Løa på Nedre Alver består av ei unik, nærast komplett grindverkskonstruksjon datert til 1651. I eit regionalt perspektiv, og mogleg nasjonalt, har løa stor kulturminneverdi. Viser til orientering i formannskapet 04.02.21 v/Arild Sætre frå Museumssenteret i Hordaland. Vedlagt ligg eit oppsummeringsnotat frå Museumssenteret.

Kultureininga og sektor for prosjekt i Alver kommune har stilt spørsmål om det er riktig å bruke midlar på å gjenreise lemstova. Det er avgrensa med midlar til kulturformål i kommunen. Alle lemstover har ein verdi, men dette eksemplaret er ikkje det mest verdifulle i Alver kommune. Lemstova ligg demontert. Løa derimot, har høg kulturminneverdi. Den er kommunalt eigd og må vedlikehaldas. Dersom ein må prioritere mellom desse bygningane, er kultureininga i kommunen, samt fagkyndige i fylkeskommunen og Museumssenteret i Hordaland samd i at løa bør prioriterast framfor lemstova.

I kommunestyret 01.11.18 i Lindås kommune, vart det avsett 7,1 millionar kroner til å handtere kulturminne i prosjektet ny Alversund skule. Etter arkeologiske utgravingar i området, demontering og lagring av lemstova, er det ca. 4,3 millionar kroner igjen for å oppfylle rekkefølgekrava om gjenreising. Dersom søknad om dispensasjon frå gjenreising av lemstova vert gitt, kan desse midlane overførast til eit prosjekt for løa. Det er pr. i dag ingen øyremerkte midlar til løa.

Grindkonstruksjonen i løa får mykje vekt frå taket, noko som vil forringe konstruksjonen. Vi må undersøke korleis vi kan avlaste grindkonstruksjonen for å verne den best mogleg. Vi må og sjå på kva delar av løa vi ønskjer å ta vare på – berre grindkonstruksjonen eller også floren og dei andre tilbygga? Floren er i dårleg stand. Ein mogleg løysing kan vere å rive bygga rundt, bevare grindkonstruksjonen og byggje eit tett bygg (med innsyn) rundt denne. Då kunne bygget til dømes vore nytta til samlingslokale, galleri mm. Kva for løysing ein bør gå for må utgreiast nærare, og ulike alternativ må kostnadsestimert. Pr. no har ikkje rådmann mandat til vidare utgreiingar her.

Ein dispensasjon frå kravet om å gjenreise lemstova har vore diskutert med seksjon for kulturarv i Vestland Fylkeskommune. Dei meiner det er synd dersom kommunen ikkje ønskjer å gjenreise lemstova i den konteksten den sto oppført i. Samtidig har dei forståelse for den økonomiske situasjonen kommunen er i, og ønskjer eit godt samarbeid med kommunen vidare. Dei vil ikkje gå i mot eit eventuelt ønske frå kommunen om å søke dispensasjon frå kravet. Fylkeskommunen er vidare opptatt av bruksverdi. Lemstova er plukka ned og mitbehandla, og det ligg til rette for ei gjenreising. Dersom kommunen ikkje ønskjer å gjenreise bygget sjølv, er det ønske om at lemstova vert gjenreist i privat regi. Bygget kan seljast/gjevast bort. Det er fleire interessantar som har meldt seg.

Sidan store delar av materialet må skiftast ut, er det ikkje kostnadsfritt å gjenreise bygninga. Dersom kommunen ønskjer å sikre seg ei gjenreising, må det ligge nokre kriterier for å overta/kjøre konstruksjonen. I så tilfelle bør ikkje pris vere einaste kriteriet; gjennomføringsevne og ein heilskapleg plan for gjenreising bør mellom anna vektleggast.

Grunna dei jamlege leigekostnadene for å ha lemstova liggande på lager, er det ønske om å søke dispensasjon og vidare gjennomføre sal/tildeling så snart som råd. Rådmann ønsker mandat til å gjennomføre dette arbeidet.

Tilråding:

Etter ei tverrfagleg vurdering ønskjer rådmann følgjande mandat:

1. Søke dispensasjon frå kravet om å gjenreise lemstova
2. Selje/gje vekk lemstova – utan at pris vert einaste kriteriet
3. Jobbe vidare med moglege løysingar for å bevare og nytte løa

Rådmannen tilrår å øymerke 4,3 millionar kroner, opprinneleg avsett til å oppfylle rekkefølgekrava innan kulturminnevern i områdeplan for Alversund, til løy på Nedre Alver.

Vedlegg i saken:

23.02.2021	Alverløy - Notat 19.01.21 frå Kulturverntenesta i Nordhordland	1516127
------------	--	---------

Arkiv: <arkivID><jpID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
044/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

Meldingar og orienteringar til APM - 10.03.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og orienteringar vert teke til orientering.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

Saksopplysninger:

Meldingar og orienteringar til Utval for areal, plan og miljø:

1. kl. 09:00-09:20 Strategi tildeling SMIL-midlar v/rådgjevar Laila Bjørge
2. kl. 09:20-09:40 Rapport om hjortejakta v/rådgjevar Mikkel Bengtsson
3. Kl. 09:40-11:30 Orientering om Knarvikplan v/kommunalsjef Hogne Haugsdal og rådgjevar Næring og utvikling Arne Eikefet.