



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 07.09.2022
Møtestad: Helsehuset, møterom Nordhordland
Møtetid: 08:30 - 18:00

Eventuelle forfall må meldast til <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/politikk/melde-forfall-til-politiske-mote/>
Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaringar:

Kl. 08.30 avreise frå Helsehuset
kl. 09.00 - sak 106/22 Landsvik
ca kl. 09.20 - sak 107/22 Landsvik
ca kl. 10.35 - sak 108/22 Hope
ca kl. 10.55 – sak 108/22 Lauvås
ca kl. 11.10 – sak 108/22 Lauvås
ca kl. 11.25 – sak 108/22 Rossnes
ca kl. 11.45 – sak 108/22 Tjukhelle

Møtestart kl. 13.00

Orienteringar:

1. Medverknad og informasjon ved høyring av planprogram for kommuneplanen sin arealdel v/Marte Hagen Eiksrud-rådgjevar Plan og analyse og Marianne Feste-rådgjevar Innbyggjarservice og kommunikasjon
2. Status - Interkommunal plan for sjøareal i Nordhordland v/Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan og analyse
3. Status for byggesak, oversikt på saksmengd v/Are Frøysland Grande avdelingsleiar Arealforvaltning

Sakliste

Saknr	Tittel
102/22	Godkjenning av innkalling og sakliste
103/22	Godkjenning av møteprotokoll – 15.06.2022
104/22	Delegerte saker
105/22	Referatsaker
106/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. § 1-8 og LNF-

	føremålet samt avslag på søknad om oppføring av naust - gbnr 351/29 Landsvik
107/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til fradeling av tomt til fritidsbustad - gbnr 351/13 Landsvik
108/22	Klage på reguleringsplan for Fv.57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad
109/22	Offentleg ettersyn & høyring - Detaljreguleringsplan for Lonena aust, gbnr. 185/278 mfl. PlanID 46312021003
110/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og kravet til maksimal gesimshøgde i pbl. §29-4 for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/765 Alver
111/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet samt søknad om løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1 Soltveit søndre
112/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggeforbodet i strandsona samt rammeløyve for oppføring av fritidsbustad nr. 2 - gbnr 336/74 Ådland nordre
113/22	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes
114/22	Klage på avslag på søknad frå arealføremålet LNF, byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø samt arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona for etablering av båtslepp i betong - gbnr 10/4 Rødland
115/22	Meldingar og orienteringar til APM - 07.09.2022

29. august 2022

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 29.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
102/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv:

<arkivID><jpID> FE-033

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

01.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
103/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

16.06.2022

Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 15.06.2022

1756408

Arkiv: <arkivID><jplD> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 29.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
104/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

744/22, Mellombels bruksløyve for heile tiltaket - gbnr 137/109 Alver

647/22, Mellombels bruksløyve for heile tiltaket - gbnr 137/541 Alver

722/22, Mellombels bruksløyve for tilbygg - gbnr 227/4 Molvik

691/22, Mellombels bruksløyve for verkstadbygg - gbnr 137/772 Alver

711/22, Melombels bruksløyve - gbnr 322/166 delar av utomhus - hus 01 B24 felt Mjåtveit

893/22, Oppfølging av vedtak om pålegg om fjerning av båtvrak og vedtak om tvangsmulkt

561/22, Rammeløyve for bruksendring frå fabrikkbygg til 7 bueiningar - gbnr 137/259 Alver

654/22, Rammeløyve for oppføring av bustad 8 på område BB5 - gbnr 137/185 Alver

849/22, Rammeløyve for oppføring av einebustad med carport og bod - felt B1 A - 01 gbnr 322/247 Mjåtveit

867/22, Rammeløyve til oppføring av einebustad med carport felt B1b-01 Sveåsen - gbnr 322/63 Mjåtveit

828/22, Rammeløyve til oppføring av einebustad med carport og bod B1b-05- gbnr 322/18 Mjåtveit

821/22, Rammeløyve til oppføring av einebustad med bod og carport B1a -05- gbnr 322/248 Mjåtveit

864/22, Rammeløyve til oppføring av einebustad med carport i felt B1a-03 Sveåsen- gbnr 322/248 Mjåtveit

844/22, Rammeløyve til oppføring av einebustad med carport og bod - felt B1a-04 - gbnr 322/248 m.fl. Mjåtveit

819/22, Rammeløyve til oppføring av einebustad med carport og bod - felt B1a-07 - gbnr 322/57 m.fl. Mjåtveit

894/22, Rammeløyve til oppføring av einebustad med carport og bod - felt B1b-04 gbnr 322/37 Mjåtveit

816/22, Rammeløyve til oppføring av einebustad med carport og bod - felt B1B-06 gbnr 322/37 Mjåtveit

831/22, Rammeløyve til oppføring av einebustad med carport og bod felt B1a-06 - gbnr 322/57 Mjåtveit

869/22, Rammeløyve til oppføring av einebustad med carport og bod i felt B1b-03 - gbnr 322/76 Mjåtveit

710/22, Rammeløyve til oppføring av etablering av vannledning, med dispensasjon - gbnr 113/2 m fl Sjurset

917/22, Rammeløyve til oppføring av felles lekeplass, sti og gangveg - felt B1b - gbnr 322/63 Mjåtveit

695/22, Rammeløyve til oppføring av flytebrygge, med dispensasjoner - gbnr 217/1 Romarheim

735/22, Rammeløyve til riving av deler av fritidsbustad, samt oppføring av ny - gbnr 341/31 Skarpeneset

868/22, Rammeløyve til riving av hytte og oppføring av einebustad med carport B01b-02 Sveåsen - gbnr 322/37 Mjåtveit

817/22, Skadefellingsløyve hjort - vedtak - gbnr. 216/1 og 2 Stusdal

754/22, Støtte fra kommunal viltfond, Myking Hundvingrend Grunneigarlag

756/22, Støtte frå kommunal viltfond - Haukås/ Sætre hjortevald, 4631V0083

741/22, Tillatelse til utslipp av avløpsvann - Slamavskiller - gbnr 498/37 Mellingen

651/22, Vedtak om gebyr for brot - GBNR 196/30 Midtgård

882/22, Vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt gbnr 242/14 Eidsheim

853/22, Løyve til oppføring bustad og riving av bygg - gbnr 182/1 Gausereide

889/22, Løyve til oppgradering av kjerreveg til vegklasse 3 landbruksveg på gbnr. 182/3 Gausereid i Alver kommune

570/22, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 120/1 Tyborgnes

907/22, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 348/1 Skurtveit

910/22, Løyve til piperehabilitering - gbnr 1/16 Flatøy

764/22, Løyve til piperehabilitering - GBNR 424/60 Bø

689/22, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 1/425 Flatøy

658/22, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 216/2 Stusdal

660/22, Løyve til rehabilitering av piper - gbnr 235/1 Heltveit

662/22, Løyve til rehabilitering av skorstein - gbnr 202/52 Hjelmås

854/22, Løyve til riving av anneks og rammeløyve til oppføring av einebustad med carport og bod - felt B1A 02 - gbnr 322/248 Mjåtveit

802/22, Løyve til riving av bustad og garasje, oppføring av einebustad (Bustad A) - gbnr 137/155 Alver

787/22, Løyve til riving av fritidsbolig og etablering av ny - Gbnr 109/14 Saltneset

664/22, Løyve til samanslåing av bueiningar - gbnr 323/524 Frekhaug

803/22, Løyve til skadefelling av grågåås - Gbnr. 100/3 Fjellsenda

738/22, Løyve til tilbygg einebustad - gbnr 493/8 Straume

783/22, Løyve til utslepp av avløpsvann - Minirenseanlegg - gbnr 56/28 Hundvin

857/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Gråvassreinseanlegg - gbnr 119/5 Sundsbø

749/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirenseanlegg - gbnr 24/153 Fammestad

702/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirenseanlegg - gbnr 436/12 Sætre

416/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirenseanlegg - gbnr 60/52 Langenes

672/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - tett tank - gbnr 185/284 Isdal

642/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - tett tank - gbnr 315/2 Hopland

746/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn frå basseng - gbnr 133/101 Soltveit søndre

771/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn frå Jets renseanlegg - gbnr 352/48 Kårbø

776/22, Løyve til vesentlige terrenginngrep, med dispensasjon - gbnr 304/25 Leirvik

712/22, Mellombels bruksløyve - 4-mannsbustad gbnr 322/166 seksjonar 1-4 hus 01 Mjåtveit

811/22, Mellombels bruksløyve - gbnr 134/263 Hilland

789/22, Mellombels bruksløyve - Gbnr 137/835 gangveg, VA-trase og murar byggetrinn 4
Kubbaleitet Alver

909/22, Mellombels bruksløyve - veg, vatn og avløpsanlegg i bustadfelt Nilshøyen FB1-5 gbnr
172/66 Hopland

743/22, Mellombels bruksløyve (2) - gbnr 137/163 m. fl. Alver

825/22, Løyve til oppføring av anlegg/Va-ledning - gbnr 103/48 Fjellanger

767/22, Løyve til oppføring av avkjørsel og intern kjøreveg - gbnr 16/1 Askeland nordre

581/22, Løyve til oppføring av carport - gbnr 309/204 Hjertås

860/22, Løyve til oppføring av carport/terrasse og mur - gbnr 137/532 Alver

261/22, Løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 315/2 Hopland

818/22, Løyve til oppføring av driftsbygning/maskinhall - gbnr 195/3 Leiknes

800/22, Løyve til oppføring av einebustad (Bustad B), etablering av veg og avkøyring - gbnr 137/155 Alver

768/22, Løyve til oppføring av Garasje - gbnr 108/181 Lindås

769/22, Løyve til oppføring av Garasje - gbnr 108/240 Lindås

782/22, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 322/109 Mjåtveit

646/22, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 323/448 Frekhaug

704/22, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 484/37 Haukeland søndre

708/22, Løyve til oppføring av garasje/bod - gbnr 37/52 Myking

441/22, Løyve til oppføring av lagerhall - gbnr 127/93 Mongstad

368/22, Løyve til oppføring av levegg, med dispensasjon - gbnr 323/39 Frekhaug

786/22, Løyve til oppføring av minirenseanlegg - gbnr 56/28 Hundvin

680/22, Løyve til oppføring av naust - gbnr 357/28 Sætre

682/22, Løyve til oppføring av ny skorstein og ildstad - gbnr 493/18 Straume

718/22, Løyve til oppføring av parkering og gangveg - gbnr 351/106 Landsvik

633/22, Løyve til oppføring av påbygg på einebustad med dispensasjon - gbnr 445/455 Manger nedre

264/22, Løyve til oppføring av Rammeløyve for fritidsbustad - gbnr 60/52 Langenes

766/22, Løyve til oppføring av rammeløyve/riving av bygg - gbnr 188/57 Gjervik ytre

785/22, Løyve til oppføring av Riving av einebustad og oppføring av ny - gbnr 428/75 Kvalheim nedre

714/22, Løyve til oppføring av skilt - gbnr 322/266 Mjåtveit

684/22, Løyve til oppføring av skilt på eigedom - gbnr 445/105 Manger nedre

683/22, Løyve til oppføring av terrenginngrep, mur og planering - gbnr 99/4 Våge (Vågseidet)

892/22, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 137/417 Alver

679/22, Løyve til oppføring av tilbygg til driftsbygning - gbnr 171/5 Seim

924/22, Løyve til oppføring av tilbygg til driftsbygning - gbnr 177/6 Neset

668/22, Løyve til oppføring av tilbygg til lagerbygg - gbnr 177/2 Neset

516/22, Løyve til oppføring av tilkomstveg med parkeringsplassar med dispensasjon - gbnr 466/9 Brattaule

758/22, Løyve til deling/arealoverføring etter jordlova - gbnr 103/1,103/7 Fjellanger og 104/5 Haukås

757/22, Løyve til deling/arealoverføring etter jordlova - gbnr 24/3 Fammestad

666/22, Løyve til deling/arealoverføring etter jordlova - gbnr 305/7 Fløksand

688/22, Løyve til endring av berande konstruksjon - gbnr 479/48 Tjore nedre

657/22, Løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 137/163 Alver

665/22, Løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 238/9 Eknes indre

675/22, Løyve til endring av godkjend tiltak (innreiing av loft) - gbnr 477/88 Solheim vestre

750/22, Løyve til endring av godkjend tiltak (terrasse) - gbnr 134/263 Hilland

727/22, Løyve til etablering av brannvassleidning, med dispensasjoner- gbnr 445/1 Manger nedre

859/22, Løyve til etablering av gråvassreinseanlegg - gbnr 119/5 Sundsbø

770/22, Løyve til etablering av Jets reinseanlegg - gbnr 352/48 Kårbø

732/22, Løyve til etablering av leidningsnett for vatn og avlaup - gbnr 311/10 Tveit øvre

752/22, Løyve til etablering av minirenseanlegg - gbnr 116/62 Lauvås

713/22, Løyve til etablering av minirenseanlegg - gbnr 436/12 Sætre

814/22, Løyve til etablering av padlehuuk og dispensasjon frå byggegrense mot sjø - gbnr 349/58 og 349/62 lo

648/22, Løyve til etablering av tett tank - gbnr 315/2 Hopland

656/22, Løyve til ettergodkjenning av veg og parkeringsplass - gbnr 214/233 Fyllingsnes

730/22, Løyve til fasadeendring - gbnr 355/14 Skjelanger

832/22, Løyve til fasadeendring og bruksendring - gbnr 322/202 Mjåtveit

897/22, Løyve til fasadeendring og mindre tilbygg - gbnr 58/55 Lygren indre

659/22, Løyve til frådelling - gbnr 108/22 Lindås

798/22, Løyve til frådelling av parsell 23 - gbnr 212/132 Eikanger øvre

755/22, Løyve til helikopter transport til Kalvedalen turlagshytte, Bergen og Hordaland Turlag

739/22, Løyve til igangsetting - gbnr 195/36 Leiknes

762/22, Løyve til installasjon av pipe og eldstad - gbnr 321/91 Dale nedre

736/22, Løyve til nedsetting av Minireinseanlegg - gbnr 345/13 Vikebø

673/22, Løyve til nedsetting av Minirenseanlegg - gbnr 424/253 Bø

652/22, Løyve til nydyrking/bakkeplanering - gbnr 99/4 Våge

774/22, Løyve til omdisponering etter jordlova for etablering av ny tilkomstveg - gbnr 16/1 Askeland nordre

693/22, Løyve til omdisponering etter jordlova for omlegging/utbetring av veg - gbnr 485/7 Vetås

837/22, Løyve til omdisponering og fradeling etter jordlova i samband med makebyte på gbnr 463/3 og 463/9 Marås

890/22, Igangsetjingsløyve for grunn- og betongarbeid - gbnr 318/12 Sagstad øvre

420/22, Igangsettingsløyve - gbnr 322/218 Mjåtveit

838/22, Igangsettingsløyve for etablering av vannledning Eidsvatn - Sjursetvatn - gbnr 113/2 m fl Sjurset

900/22, Igangsettingsløyve for flytebrygge - gbnr 217/1 Romarheim

778/22, Igangsettingsløyve for oppføring av bustad - gbnr 322/111

792/22, Igangsettingsløyve for riving av hytte/oppføring av ny med tilkomst, parkeringsplass, minireinseanlegg - gbnr 331/15 Håtuft

728/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 208/3 Hegernes

772/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 172/10 Hopland i Alver

826/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 495/5 Sletten

760/22, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 99/4 Våge

667/22, Innvilga konsesjon for overtaking av fast eiendom - gbnr 126/3 Hope og gbnr 127/125 Mongstad

870/22, Innvilga konsesjon for overtaking av fast eigedom - gbnr 207/1 Hegertveit

829/22, Innvilga konsesjon for overtaking av fast eigedom - gbnr. 353/3 og del av gbnr. 351/15 Bratshaug i Alver kommune

861/22, Innvilga konsesjon på gbnr. 414/21 og 414/141 i Alver kommune

830/22, Innvilga konsesjon på overtaking av fast eigedom gbnr 440/1 Tveiten i Alver kommune

724/22, Klage på avvist klage på vedtak om pålegg om rydding og ilegging av tvangsmulkt tas til følge - gbnr 304/15 Leirvik

725/22, Klage på avvist klage på vedtak om pålegg om rydding og ilegging av tvangsmulkt tas til følge - gbnr 345/57 Vikebø

875/22, Landbrukssak, alle hjortevald i Alver kommune - kvotefri jakt på hjortekalv - vedtak

916/22, Landbrukssak, alle hjortevald i Austrheim kommune - kvotefri jakt på hjortekalv - vedtak

807/22, Landbrukssak, gbnr. 131/9, 33 Fonnes, Austrheim - Stian Fonnes Vikebø - Skadefellingsløyve grågås - Vedtak

753/22, Løyve etter jordlova til fradeling av bebygd tomt til fritidshus og nausteparsell - gbnr 120/1 Tyborgnes

827/22, Løyve om oppføring av tilbygg til løa på vilkår - gbnr 171/5 Seim

810/22, Løyve til arealoverføring - gbnr 339/2 Gaustad

719/22, Løyve til arealoverføring - gbnr 40/8 Hodneland

705/22, Løyve til arealoverføring - gbnr 446/10 Manger øvre

815/22, Løyve til bruksendring - gbnr 162/4 Herland

729/22, Løyve til bruksendring - gbnr 188/452 Gjervik ytre

687/22, Løyve til bruksendring - gbnr 321/64 Dale nedre

706/22, Løyve til bruksendring - gbnr 445/398 Manger nedre

663/22, Løyve til deling etter jordlova - arealoverføring til gbnr 446/8 Kattneset - gbnr 446/10 Manger øvre

833/22, Løyve til deling etter jordlova for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 348/1 Skurtveit

681/22, Ferdigattest garasje/redskapshus - gbnr 309/6 Hjertås

880/22, Ferdigattest hagestue - gbnr 321/28 Dale nedre

742/22, Ferdigattest molo - gbnr 430/9 Vågenes indre

653/22, Ferdigattest naust - gbnr 137/482 Alver

677/22, Ferdigattest naust - gbnr 58/129 Lygren indre

723/22, Ferdigattest ombygging - gbnr 323/228 Frekhaug

671/22, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 17/5 Askeland søndre

911/22, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 216/2 Stusdal

878/22, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 35/4 Nævdal

872/22, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 99/24 Våge

583/22, Ferdigattest riving av einebustad - gbnr 182/1 Gausereide

643/22, Ferdigattest støypt båtopptrekk - gbnr 172/1 Hopland

851/22, Ferdigattest tilbygg - gbnr 37/52 Myking

640/22, Ferdigattest tilbygg driftsbygning - gbnr 126/6 Hope

921/22, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 137/417 Alver

694/22, Ferdigattest tilbygg garasje - gbnr 310/150 Kjedalen

881/22, Ferdigattest veg og parkeringsplass - gbnr 214/35 og 214/233 Fyllingsnes

686/22, Ferdigattest veg og tursti - gbnr 134/4 Hilland

822/22, Ferdiggodkjenning av landbruksveg - gbnr 216/1 Stusdal i Alver kommune

720/22, Forlenga mellombels bruksløyve for tilbygg fritidsbustad - gbnr 428/26 Kvalheim nedre

808/22, Fritak frå kravet om gjødselplan - GBNR 21/9 Hindenes ytre

780/22, Fritak frå kravet om gjødselplan - gbnr 46/1- 46/3 og 46/4 Tveiten

884/22, Førehandsvarsel adresseendring Schriverhaugen 21A,B

759/22, Godkjenning av forpaktingskontrakt og avtale om leie av jord - gbnr 354/1 Husebø

922/22, Godkjent endring av gitt løyve - gbnr 356/34 Sæbø ytre

747/22, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 103/1 Fjellanger

779/22, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 103/47

799/22, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 141/79 Kvamme nedre

552/22, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 424/303 Bø

896/22, Igangsetjingsløyve for anlegg/konstruksjon hovudvassleidning - gbnr 441/9 Birkeland

845/22, Igangsetjingsløyve for bruksendring for heile tiltaket - gbnr 137/259 Alver

918/22, Ferdigattest - gbnr 24/154 Fammestad

733/22, Ferdigattest - gbnr 305/117 Fløksand

858/22, Ferdigattest - gbnr 322/111 Mjåtveit

781/22, Ferdigattest - gbnr 322/229 Mjåtveit - seksjon 6

721/22, Ferdigattest - gbnr 323/524 Frekhaug

699/22, Ferdigattest - gbnr 352/17 Kårbø

865/22, Ferdigattest - gbnr 445/390 Manger

885/22, Ferdigattest - gbnr 474/58 Olsvoll

877/22, Ferdigattest - gbnr 479/5 Tjore Nedre

841/22, Ferdigattest - tilbygg med terrasse til bustad gbnr 126/17 Hope

856/22, Ferdigattest - tilbygg til bustad og garasje gbnr 349/151 lo

790/22, Ferdigattest - tilbygg til driftsbygning gbnr 21/6 Hindenes ytre

855/22, Ferdigattest - tilbygg til einebustad gbnr 305/16 Fløksand

840/22, Ferdigattest - tilbygg til einebustad gbnr 318/61 Sagstad øvre

788/22, Ferdigattest - tilbygg til fritidsbustad gbnr 85/27 Kvalvåg

876/22, Ferdigattest - veg med parkeringsplass gbnr 214/3, 214/233 Fyllingsnes

908/22, Ferdigattest - gbnr 55/23 Bruvoll

823/22, Ferdigattest trafiksikringstiltak - gbnr 213/6 m. fl. Eikanger nedre

745/22, Ferdigattest bustad - gbnr 137/771 Alver

866/22, Ferdigattest einebustad - gbnr 445/337 Manger nedre

813/22, Ferdigattest for basseng, tilbygg, platting til einebustad - gbnr 502/46 Valdersnes

915/22, Ferdigattest for einebustad - gbnr 172/218 Hopland

644/22, Ferdigattest for endring i ventilasjonsanlegg - gbnr 188/446 Gjervik ytre

650/22, Ferdigattest for lagerhall - gbnr 137/806 Alver

879/22, Ferdigattest for riving av bygg - gbnr 137/139 Alver

696/22, Ferdigattest for støttemurar - gbnr 202/160 Hjelmås

751/22, Ferdigattest for tomannsbustad nr. 3 - gbnr 134/263 Hilland - seksjon 5

852/22, Ferdigattest forstøtningsmur - gbnr 137/739 Alver

690/22, Ferdigattest garasje - gbnr 445/108 Manger nedre

871/22, Ferdigattest garasje - gbnr 445/496 Manger nedre

862/22, Ferdigattest garasje, uthus og støttemur - gbnr 445/337 Manger nedre

678/22, Adressetildeling Sveåsen 7-25 - GBNR 322/247

903/22, Dispensasjon for bruksendring frå låa til selskapslokalar - gbnr 125/10 Kjeilen indre

703/22, Viltfond, støtte frå kommunal viltfond, gbnr. 209/1, Høyland

761/22, Adresseendring Høylandsvegen 189 A,B GBNR 207/6 Hegertveit

883/22, Adresseendring Keilegavlsvegen 215 A og B - GBNR 124/3 Kjeilegavlen

888/22, Adresseendring Sandvikavegen 104 A og B

886/22, Adresseendring Schriverhaugen 21A og B

763/22, Adressetildeling Bøvågen 28 GBNR 424/324

697/22, Adressetildeling Hønsedalen 42 -GBNR 172/3

661/22, Adressetildeling Mangersnesvegen 97C GBNR 444/80

887/22, Adressetildeling og adresseendring Dalemarka 93 A og B

765/22, Adressetildeling Romarheimsneset 34 GBNR 217/43

698/22, Adressetildeling Skjelangervegen 965- GBNR 355/65

716/22, Adressetildeling Åsebøvegen 64 - GBNR 347/85

773/22, Avslag på krav om endring av bygningstype i Matrikkelen - gbnr 323/319 Frekhaug

914/22, Avslag på søknad om 5 rorbuar - gbnr 10/16 Rødland

674/22, Avslag på søknad om deling av driftseining etter jordlova gbnr 444/10 Mangersneset

669/22, Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 188/196 Gjervik ytre

440/22, Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 430/46 Vågenes indre

801/22, Avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring - gbnr 24/3 Fammestad

804/22, Avslag på søknad om dispensasjon og byggetiltak - veg - gbnr 351/1 Landsvik

812/22, Avslag på søknad om dispensasjon og søknad om etablering av flytebrygge med landgang - gbnr 486/39 Vetås søndre

834/22, Avslag på søknad om ferdigattest - gbnr 172/218 Hopland

655/22, Avslag på søknad om godkjenning av vald – gbnr. 418/9 og 6, 418/19, 418/30, Villanger

731/22, Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 238/26 Eknes indre

895/22, Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 323/468 Frekhaug

904/22, Avvist søknad om bruksendring - gbnr 323/138 Frekhaug

737/22, Avvist søknad om fasadeendring - terrasse og terrassedør - gbnr 185/327 Isdal

905/22, Avvist søknad om hydrografisk rigg til forskning - Lurefjorden

874/22, Avvist søknad om innglassing av altanar - gbnr 188/770 Gjervik ytre

748/22, Avvist søknad om kaifront - gbnr 443/101 Toska

863/22, Delvis tillatelse til oppføring av skilt- Amfi Knarvik - gbnr 188/318 Gjervik ytre

692/22, Dispensasjon frå arealformål LNF for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 348/1 Skurtveit

805/22, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 137/14, 733, 768 Tveiten øvre

649/22, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 310/1 og 310/224 Holme

824/22, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 417/124 Rossnes

793/22, Dispensasjon og løyve til arealoverføring til offentlig veg - gbnr 103/1 og 7 og gbnr 104/5

600/22, Dispensasjon og løyve til arealoverføring til offentlig veg - gbnr 59/1 og 59/4 Bergfjord

601/22, Dispensasjon og løyve til arealoverføring til offentlig veg - gbnr 60/2 Langenes

602/22, Dispensasjon og løyve til arealoverføring til offentlig veg - gbnr 60/3 Langenes

604/22, Dispensasjon og løyve til arealoverføring til offentlig veg - gbnr 62/3 Toffing

836/22, Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 214/45 Fyllingsnes

835/22, Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 323/1, 323/3 og 323/509 Frekhaug

612/22, Dispensasjon og løyve til endring av godkjend molo - gbnr 430/9 Vågenes indre

820/22, Dispensasjon og løyve til frådeling av naustetomt- gbnr 106/12 Vabø

641/22, Dispensasjon og løyve til planering og oppføring av naust på vilkår - gbnr 416/15 Mjøs

685/22, Dispensasjon og rammeløyve for etablering av ny hovudvassleidning - gbnr 441/9 Birkeland

473/22, Dispensasjon og rammeløyve til etablering av parkeringsplass, intern veg og avløpsanlegg - gbnr 214/2, 214/114 og 214/118 Fyllingsnes

521/22, Dispensasjon og rammeløyve til omlegging og utbetring av eksisterande veg - gbnr 485/7 m. fl. Vetås nordre

670/22, Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av tilbygg og parkeringsplassar - gbnr 176/28 Spurkeland

740/22, Dispensasjon og unntak frå plankrav for oppføring av fritidsbustad - gbnr 217/ 43 Romarheim

912/22, Du må rette det ulovlege forholdet - pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - gbnr 212/141 Eikanger øvre

809/22, Du må rette det ulovlege forholdet - Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - GBNR 219/1 Vike

842/22, Du må rette det ulovlige forholdet - pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - GBNR 106/7 m.fl Fanebust

700/22, Endringsvedtak - fritidsbustad - gbnr 338/90 Refskar

717/22, Endringsvedtak - Rive eksisterande bygg, bygge ny bustad - gbnr 322/111

791/22, Ferdigattest - driftsbygning gbnr 106/17 Fanebust

806/22, Ferdigattest - gbnr 102/72 Vabø

795/22, Ferdigattest - gbnr 121/10 Knarvik

Arkiv: <arkivID><jplD> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 29.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
105/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

014/22, Vedtak - gbnr 351/13 Landsvik - oppretting av grunneiendom

015/22, Alver kommune - gbnr 170/3 Vatne - klage på avslag på søknad om deling av eigedom

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-351/29, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 03.06.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
095/22	Utval for areal, plan og miljø	15.06.2022
106/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §1-8 og LNF-føremålet samt avslag på søknad om oppføring av naust - gbnr 351/29 Landsvik
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Tiltakshavars klage på avslag vert ikkje teke til følge. Avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) §1-8 og LNF-føremålet, samt avslag på søknad om oppføring av naust vert ståande. Avslaget er datert 15.03.2022.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §§19-2 og 1-6.

Utval for areal, plan og miljø 15.06.2022:

Handsaming:

Framlegg frå Anne-Grete Eide-Åp:

Saka vert utsett for synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 095/22 Vedtak:

Saka vert utsett for synfaring i neste møte.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 351/29

Adresse: Naustvika 25, 5917 Rossland

Tiltakshavar/eigar:

Are Markussen og Janne Mari Kvalheim, Breimyra 26, 5134 Flaktveit sidan 23.08.2013

Klagar: Are Markussen

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §1-8 og LNF-føremålet samt avslag på søknad om

etablering av naust med storleik opplyst å vere 30 m2 bygd areal (BYA) og 28 m2 bruksareal (BRA).

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø og § 11-6 vedkomande LNF-føremål i kommunedelplan for tidlegare Meland kommune for oppføring av naust.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, og 20-3 vert det gjeve avslag på søknad om etablering av naust.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Utnyttingsgrad er opplyst å vere 1,4 % BRA. Fritidsbustad er gjeve løyve den 29.04.1981 i sak 76/81.

Saksgang

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Avslaget av 15.03.2022 på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av naust er førstegangsvedtak i saka.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over avslaget av 15.03.2022 på søknad om dispensasjon og søknad om etablering av naust.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak av 15.03.2022 er sendt ut den 16.03.2022. Klagen er mottatt innan den 01.04.2022 og er mottatt innan klagefristen på 3 veker.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø (APM) den 15.06.2022, og blir ikkje handsama innan fristen. Fristen vert broten med 14 dagar.

Vidare saksgang etter utvalgsmøte i APM

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.

Vatn og avløp (VA) og tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Eigedomen ligg innafor eit området der det er registrert marin leire jf. NVE sine aktsemdkart. Det går fram av avslaget at ved klage må det kunne dokumenterast at grunnforholda har tilstrekkeleg stabilitet før ein kan handsame sjølve byggesøknaden. Tiltakshavar har i sin klage redegjort for at grunnforholda sin stabilitet ved at naustet skal festast i fjell.

Byggesak opplys i klageomgangen at fundamentering i fjell er tilstrekkeleg. Vilkår for å kunne klage på avslaget er dermed oppfylt.

Planstatus

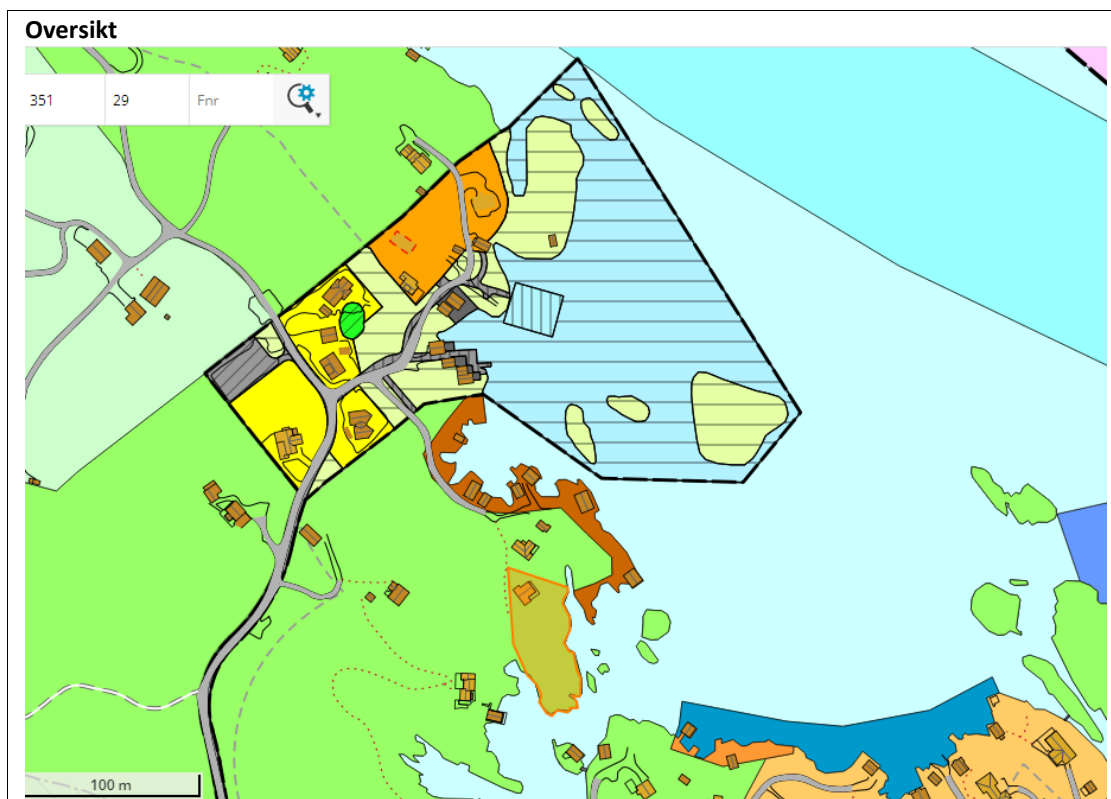
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen (KDP) for Meland er definert som LNF- område. Nord for eigedomen er det i kommunedelplan (KDP) Meland sett av eit området til naust NA_18 og sørvest eit området for naust og flytebryggje/fellesanlegg FL_17 og NA_19.

Det er i kommunedelplan (KDP) for Meland plana opna opp for 2 nye naust innafor NA_18, men ingen nye for naustområdet NA_19.

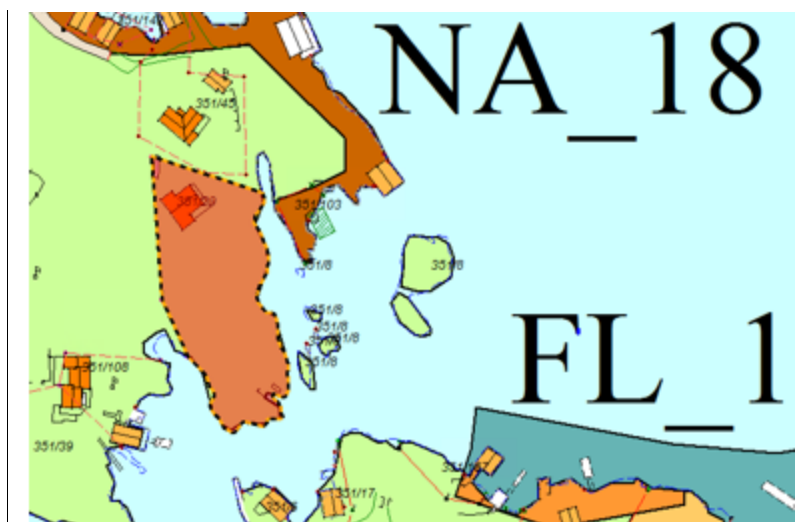
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø og LNF-føremål i kommunedelplan (KDP) for Meland.

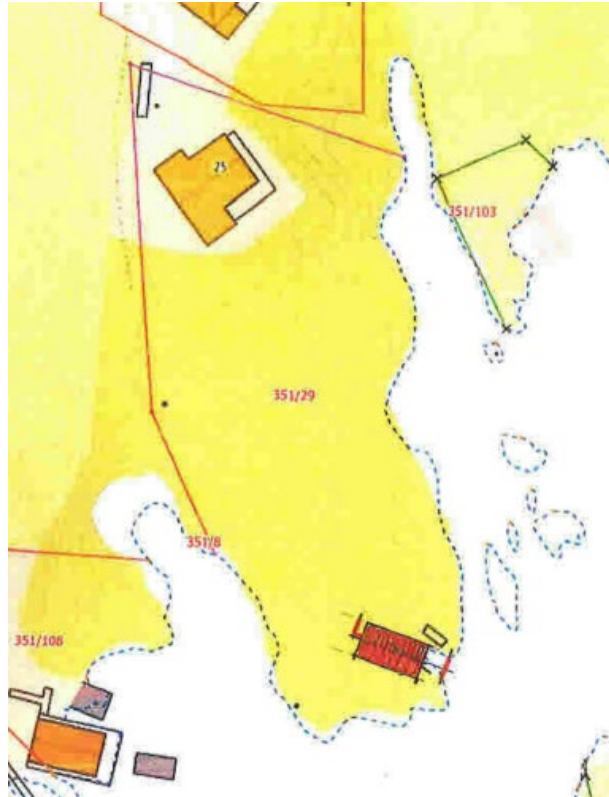
Kart/foto



Kartutsnitt LNF-føremål



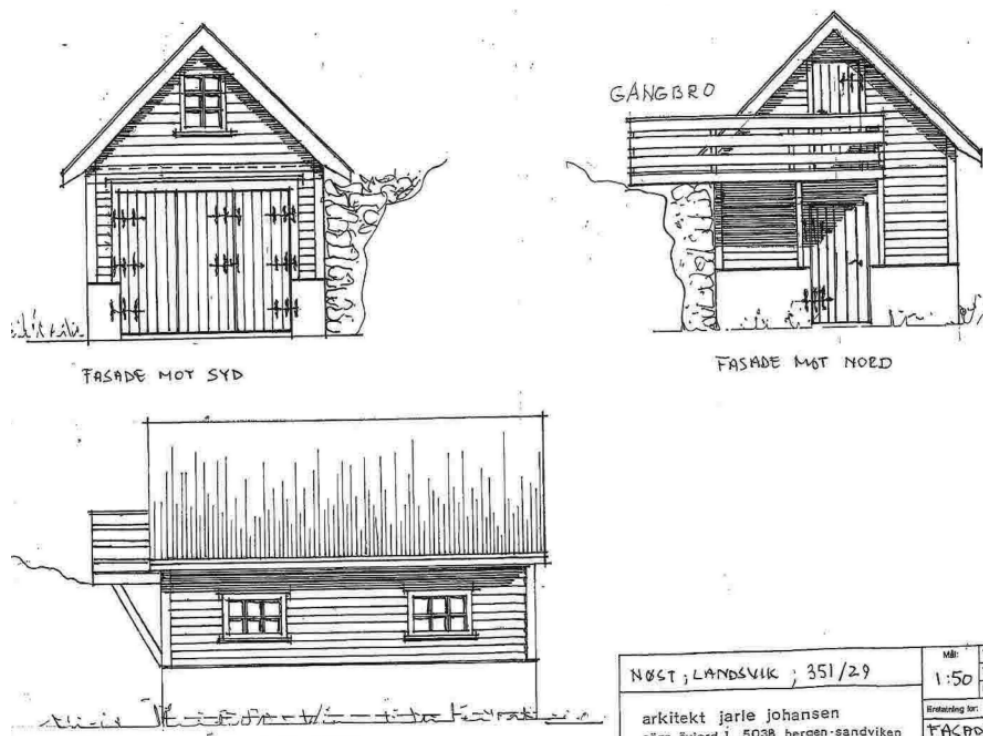
Situasjonskart, datert 15.06.2021



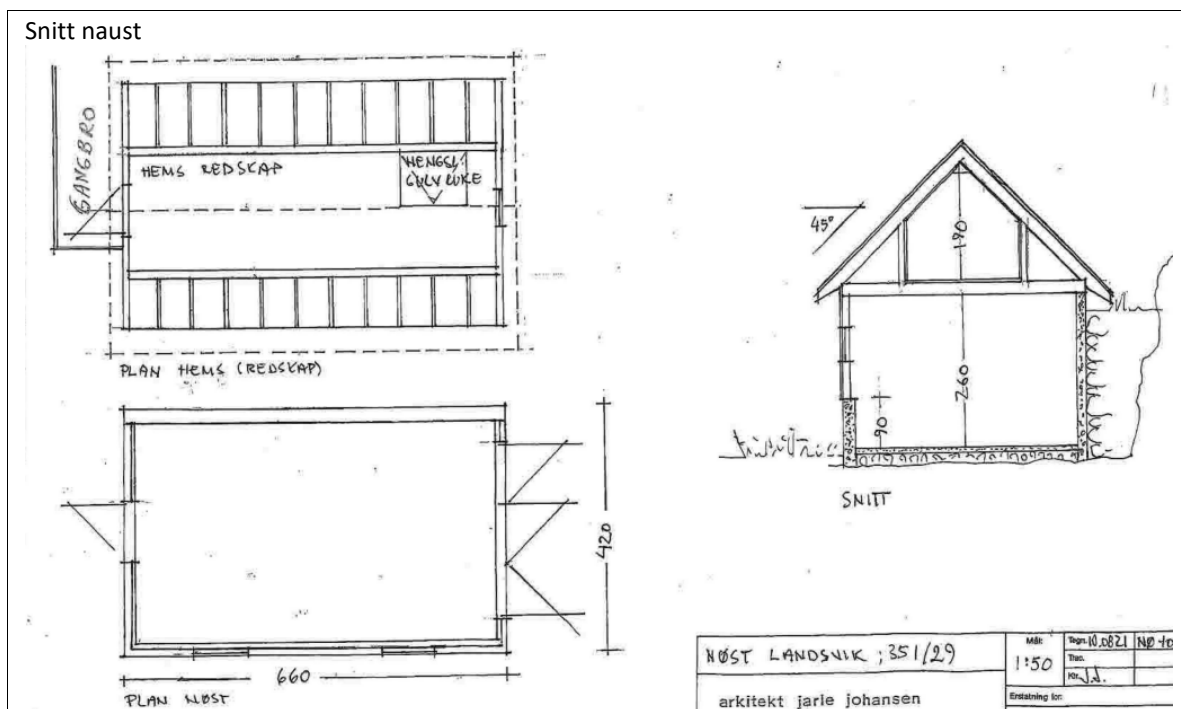
Bilete lagt ved klagen- fjære



Fasadar naust



Snitt naust



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 31.01.2022:

«I Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø er det også eit klart premiss at utvikling i strandsona skal skje gjennom planlegging og ikkje igjennom enkeltvise dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av sone. I tillegg ligg tidlegare Meland kommune i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. I disse områda skal byggeforbodet praktiserast strengt i planlegging og dispensasjonar skal unngåast i områder der presset på areala er stort. Vi vurderer i utgangspunktet at området har press på areala.

Det er naudsynt med dispensasjon frå både LNF-formål og frå byggeforbodet i 100-metersbeltet, for oppføring av naust. Sjø og strandsona i dette området er registrert som eit viktig friluftsområde. Naustet skal byggast på eit nes med få tiltak. Vi opplever plasseringa som eksponert, sjølv om det vert opplyst at naustet skal plasserast i eit dalsøkk og ligg fint i terrenget. På nyaste flyfoto ser det ut som det er bygget ei brygge her, medan denne ikkje er å sjå på flyfoto frå 2018. Vi er ikkje blitt opplyst om dette er eit lovleg

utført tiltak, men vi minner om at dispensasjonen skal vurderast utifrå lovleg utbygging på staden. Vi vurderer uansett at eit naust på neset i vesentleg grad vil auke området sin karakter som utbygd, og privatiseringa av område vil auke. Det er god avstand til fritidsbustaden på egedomen, og utanom brygga er området ikkje privatisert.

Det er i kommuneplanen satt av fleire område for bygging av naust i nærleiken, og det er i desse områda ein kan bygge nye naust. Bygging i strid med overordna plan vil på sikt føra til at planen vert uthola og misser sin funksjon som eit overordna styringsreiskap. Dette kan fører til ein bit for bit nedbygging av strandsona.

Statsforvaltaren rår i frå dispensasjon i denne saka. Vi vurderer at både kommuneplanen og nasjonale strandsoneomsyn vert vesentleg tilsidesett i saka»

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar opplys at tomten er svært ulent. Ytterkantane av tomten er svært bratt og med skjeringar både frå land- og sjøsida. Det er tidlegare oppført ein tretrapp på land for å komme opp på tomten og bygget ein trapp ned til en flytebrygge for å få tilgang til sjø.

Vidare opplys klagar at det er marin leire rundt heile tomta. På fjære sjø ligger det den meste av sjøsida tørr. Bading og annan fritidsbruk er lite aktuelt.

Klagar opplys at naustet vil bli fundamentert på fast fjell.

Tomta grenser til naustområdet NA_18 og naustet vert plassert ca. 8-10 meter frå dette området. Det er mogleg med 2 nye naust i naustområdet NA_18. Eit naust er nettopp ferdigstilt ca. 30 m frå deira tomt – gbnr 351/103. Et nytt naust like innanfor LNF - grensa bør kunne godkjennast. Estetisk sett, vi det planlagde naustet passe inn med det allereie etablerte naustmiljøet inne i denne vågen. Naustet er konstruert med omsyn å gje eit godt heilskapleg inntrykk i det etablerte naustmiljøet.

Hytta er mykje brukt. Plasseringa mot sjø er svært viktig. Det er fiske både med garn og krabbeteiner mm. Dette er reiskap som må reinsast og mellomlagrast. Det er svært tungvint å bringe dette opp til hytta for lagring. Likeins er eit naust viktig for reparasjon, vedlikehald og lagring av båt og lagring av kanner og anna båtutstyr. Det er naudsynt å ha et naust tilgjengeleg.

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

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona.

LNF-formålet skal i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsyn bak byggjeforbodet i strandsona er i hovudsak å sørge for at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

I følgje klagar, så grenser naustetomta til naustområdet NA_18 og naustet vert plassert ca. 8-10 meter frå dette området. Det er mogleg med 2 nye naust i naustområdet NA_18. Eit naust er nettopp ferdigstilt ca. 30 m frå deira tomt – gbnr 351/103. Eit nytt naust like innanfor LNF - grensa bør kunne godkjennast. Estetisk sett, vi det planlagde naustet passe inn med det allereie etablerte naustmiljøet inne i denne vågen. Naustet er konstruert med omsyn å gje eit godt heilskapleg inntrykk i det etablerte naustmiljøet.

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

«Eigedomen ligg innafor LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Meland. Nord for eigedomen ligg naustområdet NA_18 og søraust ligg naustområdet NA_19. Det er i kommuneplana opna opp for 2 nye naust innafor NA_18 men ingen nye for naustområdet NA_19.

Det er vår vurdering at kommunen har tatt ei konkret vurdering på både plassering av nye naust og antall nye naust for dette området og at omsøkte eigedome ligg utafor desse områda.

Dersom ein opner opp for dispensasjon utanfor desse områda utvidast desse naustområda i praksis utan at ein får sett heilskapleg på kva dette gjer med både friluftsområda og tilgangen til sjø.»

Det vert også vist til Statsforvaltaren sin uttale:

«I Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø er det også eit klart premiss at utvikling i strandsona skal skje gjennom planlegging og ikkje igjennom enkeltvise dispensasjonar.»

«Det er i kommuneplanen satt av fleire område for bygging av naust i nærleiken, og det er i desse områda ein kan bygge nye naust. Bygging i strid med overordna plan vil på sikt føra til at planen vert uthola og misser sin funksjon som eit overordna styringsreiskap. Dette kan fører til ein bit for bit nedbygging av strandsona.»

Kommunen legg til grunn at avklaring av arealbruk i LNF- område og strandsona skjer gjennom planlegging og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar. Kommunedelplanen som styringsdokument vert vesentleg sett tilside ved å gje dispensasjon.

Vidare opplys Statsforvaltaren i sin uttale at:

«Sjø og strandsona i dette området er registrert som eit viktig friluftsområde. Naustet skal byggast på eit nes med få tiltak. Vi opplever plasseringa som eksponert, sjølv om det vert opplyst at naustet skal plasserast i eit dalsøkk og ligg fint i terrenget.»

«Vi vurderer uansett at eit naust på neset i vesentleg grad vil auke området sin karakter som utbygd, og privatiseringa av område vil auke. Det er god avstand til fritidsbustaden på eigedomen, og utanom brygga er området ikkje privatisert.»

Statsforvaltaren viser også til at bryggja ikkje er å sjå på flyfoto frå 2018. Statsforvaltaren er ikkje blitt opplyst om dette er eit lovleg utført tiltak. Dei minner på at dispensasjonen skal vurderast utifrå lovleg utbygging på staden. Klagar har i saka ikkje opplyst om bryggja er omsøkt og godkjent. Kommunen har i klageomgangen undersøkt våre arkiv. Vi kan ikkje finne søknad om løyve til bryggje. Tiltaket bryggje er vidaresendt til avdeling Miljø og tilsyn for oppretting av sak om mogleg ulovleg tilfelle. Dette betyr at dispensasjonen for naustet skal vurderast med utgangspunkt i at eigedomen er etablert med godkjent fritidsbustad og ikkje bryggje på noverande tidspunkt.

Nedbygging av strandsona vil auke både privatiseringa av område og landskapet vil få eit meir bygd preg. Opplevinga av ei opent og ubebygd landskap frå sjø er viktig.

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

«Det er syna til at ein ynskjer å plassere naust i eit dalsøkk, og vil krevje lite terrenginngrep. Dette er positivt, og slik sett eit moment som kunne tala for. Samstundes vurderer administrasjonen at eigedomen per no kun er delvis privatisert med ei fritidsbustad lengre oppe. Vert det etablert naust, auka denne sona ned til sjøen og strandsona er i praksis privatisert.»

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og nasjonale interesser i strandsona, jf. pbl. §1-8, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale myndar vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren og Landbruk sin negative uttale synar at ulempene med frådelinga er særskilt tilstades for sjø og strandsona i dette området som er registrert som eit viktig friluftsområde. Dei gjer seg gjeldande med stor tyngde. Det er da desto viktigare å få avklart arealføremålet i overordna plan.

Klagar opplys at hytta er mykje brukt. Plasseringa mot sjø er svært viktig. Det er fiske både med garn og krabbeteiner mm. Dette er reiskap som må reinsast og mellomlagrast. Det er svært tungvint å bringe dette opp til hytta for lagring. Likeins er et naust viktig for reparasjon, vedlikehald og lagring av båt og lagring av kanner og anna båtutstyr. Det er naudsynt å ha eit naust tilgjengeleg.

Kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve løyve til oppføring av naust. Søknaden er i hovudsak grunngjeven med personlege tilhøve og dette har liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering og omsyna bak byggeforbodet i strandsona gjer seg gjeldande, jf. pbl. §1-8,, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

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

Konklusjon – prinsipalt

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

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

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfesta kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å ta stilling til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Klagar påberoper seg likebehandling med omsyn til oppføring av nausta i naustområdet NA_18 i kommunedelplan (KDP) Meland. Dette med bakgrunn at klagars naust vert ein naturleg forlenging av naustområdet. Kommunen viser her til at avklaring av arealbruk i LNF-område og strandsona skjer gjennom planlegging, og ikkje gjennom enkeltvis dispensasjonar. Det er tatt stilling til i KDP Meland at utbygging er tillat i naustområdet. Det er også tatt stilling til at det ikkje skal byggjast ut meir i LNF-området og strandsona. Det skal da ikkje byggjast ut med naust på klagars eigedom.

Klagar vert ikkje høyrte med sitt krav om likebehandling for sitt naust i LNF-område samanlikna med naustområdet.

Vidare vil det kunne føre til eit framtidig press på kommunen å tillate utbygging. LNF-området og tilhøyrande strandsone er ikkje eit naturleg område å fortette med sitt ubebygde preg. Faren for uheldig presedens er stor dersom ein opnar opp for eit tiltak her.

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

«I tillegg ligg tidlegare Meland kommune i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. I disse områda skal byggeforbodet praktiserast strengt i planlegging og dispensasjonar skal unngåast i områder der presset på areala er stort. Vi vurderer i utgangspunktet at området har press på areala.»

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Konklusjon – subsidiært

Kommunen vel å ikkje gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- 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.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova

§ 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.

- Der Statsforvaltaren i Vestland er klager, 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.
- 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.
- 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:

01.04.2022	Klage på avslått vedtak - gbnr 351/29 Landsvik	1717687
01.04.2022	bilde - fjære	1717689
17.03.2022	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 351/29 Landsvik	1708540
13.12.2021	2 stk situasjonskart	1657959
13.12.2021	Teikningar	1657960
08.02.2022	Uttale - søknad om dispensasjon byggegrense sjø - naust - gbnr 351/29 Landsvik	1688327
31.01.2022	Uttale - gbnr 351/29 Landsvik - naust - dispensasjon	1683704
13.12.2021	Søknad om dispensasjon - gbnr 351/29 Landsvik	1657880

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-351/13, FA-L33
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 24.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
107/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til frådelling av tomt til fritidsbustad - gbnr 351/13 Landsvik
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/8553, datert 27.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til frådelling av tomt til fritidsbustad - gbnr 351/13 Landsvik, 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 351/13
Adresse: Lyngnesvegen 15, 5917 Rossland
Tiltakshavar/eigar: Øyvind Landsvik
Klagar: Øyvind Landsvik v/ansvarleg søkjar Jens Bjordal

Synfaring: Administrasjonen var på synfaring den 17.02.2022

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 27.04.2022 om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt søknad om løyve til frådelling av tomt til fritidsbustad - gbnr 351/13 Landsvik.

Tomt for fritidsbustad vert på omlag 1200m². Landbrukseigedomen gbnr 351/13 er registrert med eit areal på om lag 65 daa i matrikkelen. Arealet er registrert som skog med høg bonitet i NIBIO sitt gardskart.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av tomt til fritidsbustad på om lag 1200m² frå gbnr 351/13.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til frådelling av tomt på omlag 1200m² frå gbnr 351/13.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå dele- og byggegrensa mot sjø, Pbl. § 1-8.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka omhandlar både søknad om dispensasjon og søknad om frådelingsløyve. Det er kun dispensasjonen som kan handsamast av APM då det ikkje ligg føre delingsløyve etter jordlova §12. Når søknad er sendt inn, delingsløyve er gjeve og dispensasjonen er endeleg avklart av Statsforvaltaren, kan administrasjonen handsame søknaden om frådelling.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. Vedtaket av 27.04.2022 er førstegangsvedtak i saka.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 27.04.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 27.04.2022 er sendt ut same dag. Klagen er datert 13.05.2022 og mottatt innanfor klagefristen den 16.05.2022.

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

Parsellen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Meland (KDP) sin arealdel er definert som LNF føremål. Parsellen ligg innafor byggegrense mot sjø, jf. plan- og bygningslova pbl. § 1-8

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i KDP Meland og frå det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. §1-8.

Uttale frå annan styresmakt

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i vestland, datert 01.02.2022:

«Eit LNF-område skal i utgangspunktet vere ubyggd, med unntak av bygningar som er naudsynt for drift av landbrukseigedomen. Området som er søkt frådelt ligg på ei landbrukseigedom. Det er registrert skog med høg bonitet på området. Frådelinga vi ikkje føre til omdisponering av dyrka mark og område ligg i utkanten av landbrukseigedomen. Søknaden legg opp til at det skal gå ein tilkomstveg til fritidseigedomen på 70-80 meter igjennom landbrukseigedomen, som vil splitte opp LNF-området. Sjølv om frådeling ikkje vil omdisponere dyrka mark er det likevel uheldig å dele ifrå areal som kan vere ei ressurs for gardsbruket no eller i framtida. Kommunen må vurdere og legge vekt på dette i vidare handsaming.

Det må vurderast om området har interesser for friluftsliv. Landskapsverknad må også vurderast. Omsøkt hyttetomt vil ligge på ein høgde i terrenget, og hytten vil ligge eksponert til.

Det er formål for fritidsbustad i kommuneplanen rett ved sidan av omsøkt område. Det er i utgangspunktet her ein kan byggje nye fritidsbustader. Utbygging i strid med overordna plan er uheldig og kan føre til utholing av kommuneplanen som styringsverktøy. Statsforvaltaren rår til at kommunen følgjer kommuneplanen i denne saka og ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Det ligg føre uttale frå Vestland fylkeskommune, datert 07.02.2022:

«Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsla på vilkår om opparbeiding av avkøyrsla. Dersom Alver kommune gjev løyve til frådeling og bygging av fritidsbustad, skal det vera vilkår om at endeleg godkjenning av avkøyrsla ligg føre før det vert gjeve igangsetjing for bygging på eigedomen.»

Det ligg føre uttale frå Landbruksavdelinga i Alver kommune, datert 05.02.2022:

«Parsellen ligg ved 3 tidlegare frådelte fritidstomtar i utkanten av etablert hytteområde sett av til fritidsbustad i KDP. Gardskart syner at arealet er registrert som produktiv skog.

Gbnr 351/13 utgjer ei driftseining saman med 351/17 og har totalt 184 daa.

Det omsøkte arealet ligg mellom veg og tidlegare frådelte tomter. For å driva effektiv skogbruk er ein avhengig av store samanhengande areal som ikkje er infiltrert av bygging eller andre ting. Det omsøkte arealet ligg inneklemt til, noko som gjer at det eignar seg dårleg til anna vedaskog. Det kan difor vera vanskeleg å argumentera for at dette er ei viktig skogsområde på bruket.

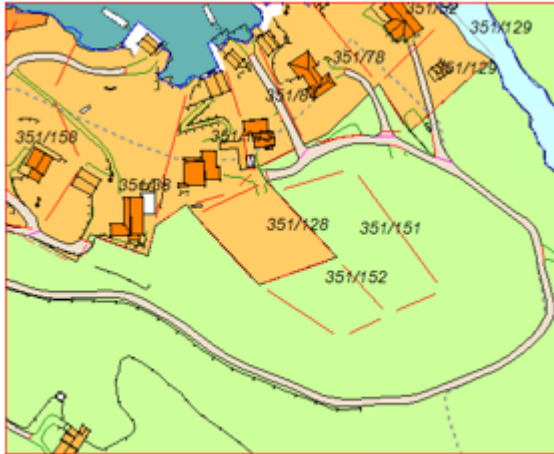
Dersom det vert gitt dispensasjon frå LNF-føremålet vil det vera naudsynt med handsaming etter jordlova før det vert gitt delingsløyve.

Utlekking av hyttefelt er noko som bør avklarast i overordna arealplan og det er uheldig at det skjer gjennom enkeltsaker. Sjølv om det ligg mange hytter i området vil det vera ei føremon at tomtedeling, infrastruktur m.m vart sett i samanheng for dette området, og då vil utbygging av hytteområde sine konsekvensane for omkringliggande landbruksareal vera ein del av denne vurderinga.

Landbruksavdelinga vil rå frå at det vert gitt dispensasjon, men at søkjar vert opplyst om mulighet til å gje innspel til arealdelen av kommuneplanen som startar opp til sommaren.»

Kart/foto

Grønt = LNF. Gult = fritidsbustad



Utsnitt av KDP



Frå situasjonsplanen



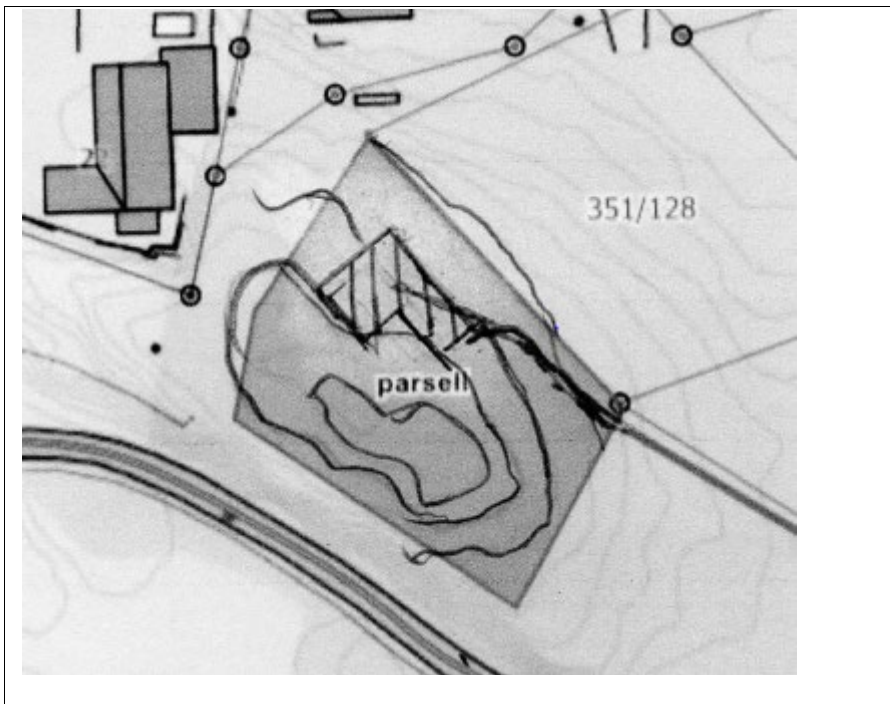
Ortofoto 2020

NIBIO – gardskart – gbnr 351/13. Grønt produktiv skog



Foto 17.02.2022 teke mot parsellen frå sørvest.

Tenkt plassering av hytte på omsøkt parsell – mottatt med klagen.
Oppdatert situasjonskart, 11.05.2022



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 04.10.2021.

Veg, vatn og avlaup

Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsla frå fylkesveg 5318 i vedtak datert 26.01.2022. I uttalen frå Vestland fylkeskommune, datert 07.02.2022, presiserer dei følgjande:

«Vestland fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsla på vilkår om opparbeiding av avkøyrsla. Dersom Alver kommune gjev løyve til frådelling og bygging av fritidsbustad, skal det vera vilkår om at endeleg godkjenning av avkøyrsla ligg føre før det vert gjeve igangsetjing for bygging på eigedomen.»

Det er kommunal leidning i nærleiken av den omsøkte parsellen mot vest. Det ligg ikkje føre førehandsuttale for kommunal vatn. Det er pårekneleg at tomte får løyve til tilkopling til kommunalt vatn.

Alver kommune v/avdeling Miljø og tilsyn har gjeve førehandsløyve for avløpsløyving, datert 17.02.2022:

«Alver kommunen stadfestar med dette at avløpsløyvinga som er vist som alternativ 1 i kart datert 24.11.2021 er ei løysing som kommunen kan godkjenne for eigedomen i samband med søknad om utsleppsløyve. Tilkopling til kommunal vassleidning er ikkje vurdert her.

Etablering av avløpsordning skal utførast i samsvar med forureiningslova og forureiningsforskrifta.

Ved installering av slamavskiljar som krev tømning, vert det stilt krav om at anlegget er tilgjengeleg for tømning med tankbil frå køyrbar veg. Krava til vegstandard, maksimum høgde og avstand frå slambil sin plassering ved tømning av tank skal vera i tråd med Alver kommune sin slamforskrift, vedteken 25.03.2021.»

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 aktsomhetskart.

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det ligg føre avkøyringsløyve til fylkesvegen, førehandsløyve til utslepp og det er pårekneleg med påkopling til kommunalt vatn. Parsellen er tilrettelagt for utbygging.

Omsøkt parsell er ei fortetting av eit aktiv nytta hytteområde. Dette hytteområdet vert betre utnytta ved ei fortetting som omsøkte parsell vil bidra til.

Det var i avslaget vist til at parsellen ligg på ei høgd der ei hytte vil bli eksponert i landskapet. I klageomgangen er det synt på oppdatert situasjonskart at hytta vert plassert på ei lavare kote slik at ho ikkje vert eksponert i landskapet.

Alle dispensasjonar gitt frå kommuneplanen kan skape presedens. Dersom slik presedensvurdering skal leggjast til grunn kan ein likegodt ta bort heile dispensasjonstilgangen.

Området ikkje er turområde. Ålmenta nyttar ikkje området. Dessutan er det lite tilgjengeleg for ålmenta.

Klagar meiner at det ikkje ligg føre ulemper for nokon med frådelinga. Til dette kjem at ingen av naboane har hatt merknad til frådelinga.

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

VURDERING

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

«Vurdering av søknaden

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

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på rett til veg, vass- og avløpsleidninga over annan grunn. Søkjar skriv at dette vil verta ordna saman med overdraging av tomt.

Administrasjonen legg til grunn at det let seg gjere å leggje fram dokumentasjon på rettane. Då vil vilkåra etter Pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4 vera stetta.

Ut frå dette er det etter administrasjonen si vurdering grunnlag for å gje løyve til frådeling av parsellen.

Aktuelt areal er avsett til landbruk, natur og friluftsområde i kommunedelplanen. Tiltaket er etter kommunen si vurdering ikkje i samsvar med arealformålet i planen. Det må difor vurderast om det kan gjevast dispensasjon til tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Arealet ligg innafor dele- og byggjegrænse mot sjø. Avstanden til sjø er omlag 55 meter. Det må derfor vurderast om det kan gjevast dispensasjon frå Pbl § 1-8.

Dispensasjon

Vilkåra som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon er at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. Omsyna i lova sin formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må heller ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 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 oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er at omsøkt areal ligg på uproduktiv utmark med fjellgrunn og tre/ kratt. Det vert også argumentert med at det ikkje er ålmenne fritidsinteresser i området. I følgje søkjar vil ikkje ei frådeling av tomta vera til skade eller hinder for drift av hovudbruket.

Parsellen ligg like utanfor etablert hytteområde ved 3 tomtar frådelt i 1998 og 2008. Parsellen ligg mellom veg og tidlegare frådelt ubebygde tomtar. I følgje landbruksavdelinga ligg parsellen slik til at arealet ikkje eignar seg til anna enn uttak av ved. Det kan vanskeleg argumenterast for at arealet er viktig skogsområde for bruket. Tilkomstveg til tomta vil leggja beslag på ytterleg areal frå landbrukseigedomen og eit løyve til frådeling vil i ein viss grad føra til oppstykking av landbrukseigedomen. Omsøkt parsell ligg i utkanten av landbrukseigedomen. Sjølv om landbruksavdelinga rår frå at det vert gjeve dispensasjon, vurderer administrasjonen at omdisponering av landbruksarealet ikkje kan til leggjast avgjerande vekt.

Omsøkt parsell ligg på ein markert høgde i området. Og ei framtidig hytte på tomta vil med det liggja eksponert til i landskapet. Sjølv om arealet ikkje har vesentlege interesser for friluftsliv vil det vera uheldig å tillate bygging av hytte på ein slik tomt. Ved ei regulering vil ein vurdere om slike koller bør

vera frie for bygging. Dette med tanke både på friluftsinteressene for brukarane av hytteområdet og at den visuelle effekten av å ha hytte på markert høgd i området.

Administrasjonen vurderer ut frå dette at omsynet bak landbruksformålet ikkje vert sett vesentleg til side ved ei fradeling. Men omsynet bak natur- og friluftsinformålet vert sett til side. Spørsmålet er om omsynet vert sett vesentleg til side. Ein vel derfor også å vurdere fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon.

Ved vurdering av fordelar og ulemper ved tiltaket er det i utgangspunktet fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal avvegast. Det vil derfor i hovudsak vere samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggast ved vurdering av fordelar og ulemper.

Kommunedelplanen har vorte til gjennom ein grundig og open prosess. Det er derfor uheldig å tillate oppretting av nye grunneigedomar gjennom dispensasjonar. Sjølv om det tidlegare har vorte gitt dispensasjon og løyve til å opprette tomter i området er det i seg sjølv ikkje grunn til å fortsette med slik praksis. Ved å gje løyve til oppretting av fritidstomt i LNF området kan dette føre til presedens for framtidige søknader.

Slik kommunen vurderer det vil oppretting av tomt som omsøkt endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde. Samt endre grønt strukturen gjennom privatisering ved bygging på parsellen.

Eit løyve til deling vil ikkje få konsekvensar for helse, miljø, tryggleik. Dei visuelle kvalitetane og kulturmiljøet i området vil verta endra ved fradeling og bygging på omsøkte parsell.

Kommunen si vurdering er at det ikkje føreligg fordelar for andre enn søkjar ved at det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom. Søkjar meiner det er ein fordel med fradelinga at området vert godt utnytta og vil bli eit positivt tillegg til hytteområdet. Dette er ikkje administrasjonen samd i ut frå vurderingane ovanfor om landskapsverknad. Etter administrasjonen si vurdering er det fordelar for hyttene i området at omsøkt areal ikkje vert bygd på.

Kommunen finn at vilkåret om at fordelane ved å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene ikkje er stetta.

Byggjegrænse mot sjø.

I KPA er det teikna inn byggjegrænse mot sjø innanfor LNF føremålet. Dette reknar ein for å vera feil. Det er då 100 meters regelen i Pbl. §1-8 som gjeld. Det er søkt om dispensasjon frå §1-8 i Pbl.

Dele og byggjeforbodet i Pbl §1-8 er til for å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Omsøkt parsell ligg omlag 55 meter frå sjø . Mellom parsellen og sjøen ligg fleire hytter, naust og flytebrygger. Parsellen ligg ikkje direkte til sjø og utbygd område nord for parsellen og veg aust for gjer at ei frådelling ikkje vil vera til hinder for allmenta si tilgang til sjøen Høgste punkt på parsellen ligg omlag 27 meter høgare enn sjøen. Løyve til deling vil ikkje ha verknad som er i strid med intensjonen i føresegna. Ein dispensasjon frå dele- og byggjeforbodet vil slik administrasjonen ser det ikkje setja omsynet bak strandsonevernet vesentleg til side.

Søkjar har i løpet av 2021 sendt inn fire delingssaker i same området. Kommunen vil oppfordre søkjar til å gje innspel til arealdelen av kommuneplanen som startar opp til sommaren. Om ein får området sett av til fritidsbustader i kommuneplanen kan ein søkje om å regulere området. Då vil ein mellom anna få løyst slike saker som no vert søkt om som enkelsaker og som ikkje er i tråd med arealformålet og dermed vanskeleg å få gjennomført.

Ved regulering av området vil ein sikre slikt som til dømes intern gang- køyrevegnett, parkering, teknisk anlegg og plassering av bygg. Vidare vil ein reguleringsplan sikre tilstrekkeleg areal av god kvalitet til leikeplassar og friområde.

I denne saka har Statsforvaltaren rådd til at kommunedelplanen vert følgd. Dvs. at det ikkje vert gjeve dispensasjon. Etter endringane i plan- og bygningslova § 19-2 som trådde i kraft 01.07.2021 jf. Prop. 169 L (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-169-l-20202021/id2842884/>) kjem det fram at kommunen ikkje kan gi dispensasjon dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF i kommunedelplanen ikkje er stetta. Det er lagt vekt på at Statsforvaltaren i Vestland har uttala seg negativt om saka.»

Det vert gjeve dispensasjon frå dele- og byggegrensa mot sjø, Pbl. § 1-8.

Vurdering klageomgang

Klagar meiner at omsøkt parsell er ei fortetting av eit aktiv nytta hytteområde. Hytteområdet blir betre utnytta ved ei fortetting som omsøkte parsell vil bidra til.

Kommunen viser her til Statsforvaltaren sin negative uttale og deira vurdering. Arealføremålet fritidsbustad i kommuneplanen ligg rett ved sidan av omsøkt parsell. Det er i utgangspunktet her ein kan byggje nye fritidsbustader. Utbygging i strid med overordna plan er uheldig. Dette kan føre til utholing av kommuneplanen som styringsverktøy.

Vidare vert det vist til Landbruk som fraråder frådelinge, der utlegging av hyttefelt er noko som bør avklarast i overordna arealplan og det er uheldig at det skjer gjennom enkeltsaker. Sjølv om det ligg mange hytter i området vil det vera ei føremon at tomtedeling, infrastruktur m.m vart sett i samanheng for dette området, og då vil utbygging av hytteområde sine konsekvensane for omkringliggande landbruksareal vera ein del av denne vurderinga.

Dessutan påpeker Statsforvaltaren at tilkomstvegen til fritidseigedomen på 70-80 meter går gjennom landbrukseigedomen. Dette vil splitte opp LNF-området. Det er uheldig å dele ifrå areal som kan vere ei ressurs for gardsbruket no eller i framtida. Dette må vurderast på overordna plannivå med ein lengre tidshorisont istadenfor ein bit for bit nedbygging av LNF-området med dispensasjonar.

Klagar hevdar at alle dispensasjonar gitt frå kommuneplanen kan skape presedens. Dersom slik presedensvurdering skal leggjast til grunn kan ein likegodt ta bort heile dispensasjonstilgangen.

Det er kommunen sin vurdering at presedensverknaden er tilstades og må takast omsyn til. Presedens kan skape ei forventning om at det er adgang til å frådele hyttetomt i LNF gjennom dispensasjon utan å sjå på dette i ein større samanheng med både omkringliggande landbruksområde og fritidsbustadområde.

Klagar er av den oppfatning at området ikkje eit turområde. Ålmenta nyttar ikkje området. Dessutan er det lite tilgjengeleg for ålmenta.

Kommunen fremjar at det er overordna plan som må sjå i ein samanheng mellom landbruk, fritidsbustad og ålmenta si noverande bruk og framtidig bruk av omkringliggande areal som rekreasjonsområde.

Det var i avslaget vist til at parsellen ligg på ei høgd der ei hytte vil bli eksponert i landskapet. I klageomgangen er det synt på oppdatert situasjonskart at hytta vert plassert på ei lavare kote. Det er positivt at klagar ønskjer å tilpasse framtidig plassering på ein av dei lavare kotene på parsellane, men det er her eit opent og ubebygd landskap, Dette gjer at hytta vert eksponert i landskapet.

I tillegg er det nyleg gjeve avslag frå kommunen den 27.08.2021 på frådeling av grunneigedom frå gbnr 351/13 til gbnr 351/78 for oppføring av reiskapshus/garasje til fritidseigedomen i sak 21/4215 – gbnr 351/13. Statsforvaltaren stadfesta kommunen sitt vedtak den 07.04.2022, der det vart gjeve avslag på frådeling. Fleire av argumenta som er aktuelle i vår sak, vert synleggjort av Statsforvaltaren. Vedtaket frå Statsforvaltaren og saksframlegget er lagt ved denne saken som vedlegg.

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Det ligg føre delingsløyve for parsellen før det vert gjeve frådelingsløyve, jf. jordlova §12.

Konklusjon

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

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

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- 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.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- 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.
- 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.
- 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.

Vedlegg i saken:

16.05.2022	Plassering av hytte på ny parsell - Klage på delingssøknad - gbnr 351/13 Landsvik	1739604
16.05.2022	Klagevedlegg.Plassering av hytte på ny parsell.	1739605
16.05.2022	Klage på delingssøknad.	1739606
27.04.2022	Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 351/13 Landsvik	1692737
18.02.2022	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon frå LNF formål - hyttetomt - gbnr 351/13 Landsvik	1693987
18.02.2022	Uttale - gbnr 351/13 Landsvik - frådeling av ny hyttetomt - dispensasjon	1693988
07.02.2022	Uttale - Søknad om dispensasjon frå LNF formål til uttale - gbnr 351/13 Landsvik	1687728
07.02.2022	Uttale frå landbruk til søknad om dispensasjon frå LNF formål - hyttetomt - gbnr 351/13 Landsvik	1687237
01.02.2022	Uttale - gbnr 351/13 Landsvik - frådeling av ny hyttetomt - dispensasjon	1684659
07.01.2022	Søknad om dispensasjon frå LNF formål til uttale - gbnr 351/13 Landsvik	1669000
07.01.2022	Brev til Alver kommune. Svar på brev datert 22.11.21	1669046
07.01.2022	Situasjonsplan	1669048
07.01.2022	Søknad om oppretting av ny grunneigedom	1669049
07.01.2022	Søknad om dispensasjon frå LNF og Strandområde	1669050
07.01.2022	Kart Utvida bruk av avkøyring .	1669051
30.11.2021	Svar på brev om behov for tilleggsopplysningar - gbnr 351/13 Landsvik	1651766
30.11.2021	Kart Utvida bruk av avkøyring .	1651774
30.11.2021	Tilkopling vatn og avlaup Alt. 1.	1651781
30.11.2021	Tilkopling til vatn og avlaup Alt. 2.	1651780
30.11.2021	Brev til Alver kommune. Svar på brev datert 22.11.21	1651771
05.10.2021	Søknad om deling, søknad om dispensasjon frå LNF og strandområde - gbnr 351/13 Landsvik	1622829
05.10.2021	Søknad om dispensasjon frå LNF og Strandområde	1622830
05.10.2021	Søknad om oppretting av ny grunneigedom	1622848
05.10.2021	Situasjonsplan	1622850
11.04.2022	Vedtak - gbnr 351/13 Landsvik - oppretting av grunneiendom	1722522
09.12.2021	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 351/13 Landsvik	1643770

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-1263201407,
Plannavn-1263-
201407, Komnr-4631,
FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

26.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
108/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022
	Alver kommunestyre	

Klage på reguleringsplan for Fv.57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

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

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saka gjeld klage på vedtak av Alver kommunestyre (KO) i sak 20/1203 med saknr. 038/22, datert 07.04.2022, om reguleringsplan (detaljplan) for Fv. 57 – gang-/sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, planid. 1263-201407, som vist på plankart sist datert 20.08.2021 og med føresegner av revisjonsdato 20.08.21.

Planområdet er på om lag 999 daa og strekk seg langs den 10 km lange strekninga av fylkesveg 57 mellom Lindås tettstad i sør og Mongstad i nord (kryssar kommunegrensa mellom Alver og Austrheim).

Vedtaket frå Alver kommunestyre av 07.04.2022 har følgjande ordlyd:

«KO- 038/22 Vedtak:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, planid. 1263 201407, som vist på plankart sist datert 20.8.21 og med føresegner av revisjonsdato 20.8.21.

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

Saksgang – PMU/APM og KO

Det vart varsla oppstart av planarbeidet i januar 2015, og det vart varsla utvida plangrense i januar 2017. I samband med oppstartsvarselet, vart det halde folkemøte i Lindåshallen 29.01.2015.

Forslag til detaljregulering var som sak 14/7379 i Plan- og miljøutvalet, PMU 17.10.2018 (i tidlegare Lindås kommune) vedtatt sendt ut til 1. gongs høyring, og låg ute til offentleg ettersyn i perioden 07.11.2018 – 20.12.2018.

Dei innspela som kom inn ved offentleg ettersyn førte til at det blei gjort fleire endringar i planforslaget, og som sak 018/21 vedtok Utval for areal, plan og miljø, APM 03.02.2021 å sende forslaget ut til 2. gongs høyring. Det låg ute til offentleg ettersyn i perioden 09.02.2021 – 23.03.2021.

Utval for areal, plan og miljø (APM) fatta vedtaket om godkjenning av reguleringsplanen i møte den 23.03.2022 med saknr. 032/22.

Vedtaket av 23.03.2022 har følgjande ordlyd:

«APM- 032/22 Vedtak:

Innstilling i APM - 23.03.2022:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, planid. 1263 201407, som vist på plankart sist datert 20.8.21 og med føresegner av revisjonsdato 20.8.21.

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

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtaket frå Utval for areal, plan og miljø (APM) vart oppretthalden av Alver kommunestyre (KO) i møte den 07.04.2022 med saknr. 038/22.

Vedtaket av 07.04.2022 har følgjande ordlyd:

«KO- 038/22 Vedtak:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, planid. 1263 201407, som vist på plankart sist datert 20.8.21 og med føresegnar av revisjonsdato 20.8.21.

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

Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø vart samrøystes vedteke.

Det er vedtaket av 07.04.2022 frå Alver kommunestyre som er påklaga av 5 grunneigarar i planområdet.

Føremålet med reguleringsplanen

Det er Vestland fylkeskommune som har fremja reguleringsplan for Fv. 57 – gang-/sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad. Føremålet med planarbeidet er å fastsette areal til plassering og utforming/utbetring av eksisterande fylkesveg frå Lindås tettstad til Mongstad med vegstandard og dimensjoneringsklasse U-H4 standard, samt å etablere ny gang- og sykkelveg.

Køyrevegen blir utbetra med utviding og utretting av veglina fleire plassar. Avkøyrslar blir sanert, vegkryss og

kulvert utbetra. Nye kryssingar blir etablert for gåande/syklande.

Langs heile strekket er det satt av areal for midlertidig rigg og anleggsbelte som sikrar gjennomføring av prosjektet.

Bakgrunnen for planarbeidet er at det i dag manglar tilbod til mjuke trafikantar langs fylkesveg 57 på heile strekninga mellom Lindås tettstad og dei sentrale næringsområda på Mongstad. Gåande og syklande må forflytte seg langs bilvegen. Fv. 57 er ein del av det overordna fylkesvegnettet i Hordaland som har ein viktig regional funksjon. Den eksisterande vegen har ein relativt låg vegstandard og høg trafikkbelastning. Det er registrert mange trafikkulykker her. Fartsgrensa er 70 km/t mellom Lindås tettstad og Lauvås, og 80 km/t frå Lauvås til Mongstad, med unntak av 60 km/t ved Lauvås og på Hope. Store delar av dagens veg har ein breidde på under 7,5 meter, og vegen har dermed ikkje tilfredsstillande breidde etter regelverket.

Reguleringsplanen skal betre trafikktryggleiken for alle, både harde og mjuke trafikantar, innanfor heile planområdet.

Planområdet strekk seg frå Lindås tettstad i sør til Mongstad i nord, ved kommunegrensa mellom Lindås og Austrheim. Planområdet fylgjer stort sett dagens fv. 57 og omfattar oppgradering av kryss ved Lindås tettstad (Kolås sør), nytt kryss til framtidig bustadområdet rett nord for Lindås tettstad (Kolås nord), oppgradering av kryss på Lauvås, Mongstad sør og Hope.

Vegen er ei viktig ferdselsåre som bind saman viktige næringsområde, senterområde og bustadområde. Det er i hovudsak spreidd busetnad langs fylkesvegen. Ved Lindås tettstad, som har funksjon som lokalt sentrumsområde, er busetnaden meir konsentrert med fleire større bustadfelt. I nord, ved Mongstad, er det eit stort næringsområde som er forsyningsbase for olje- og gassindustrien (Mongstad sør) og oljeraffineri (Mongstad nord). Utover dette er dagens arealbruk stort sett landbruks-, natur- og friluftsområde. Dagens veglinje ligg nære Tjukketlevatnet som i dag forsyner Mongstadområdet med industrivatn. Tjukketlevatnet skal nyttast som framtidig drikkevasskjelde.

Mange av bustadene langs fylkesvegen har dårlege avkøyrslar og vegen er ein vesentleg barriere for ferdsel i og mellom grendene langs vegen. Det er også eit stort tal på landbruksavkøyrslar frå fylkesvegen. Dei som bur i grendene nordover har skuleskyss til barne- og ungdomsskule på Lindås. I barnetråkkregistreringa er både Lauvås-krysset, Knarvik nord-krysset og Hope nemnd som utrygge punkt. Vidaregåande skule ligg i kommunesenteret Knarvik, men mange vel også å gå på vidaregåande skule i nabokommunen Austrheim. Det går skuleskyss begge vegar. Trygg tilkomst til busshaldeplassar er viktig for ferdselen i nærmiljøa langs vegen.

Det er i hovudsak spreidd busetnad langs vegen, og ein høg andel av desse har eigen avkøyring. I tillegg er det mange landbruksavkøyrslar langs vegen. Strekninga er på om lag 10 km og har varierende breidde frå ca. 6,8 m til over 8 m. Vegen har ei asfaltert skulder på ca. 30 cm, og utanfor dette ei uasfaltert skulder med varierende breidde.

Terrenget er lett kupert og vegen er delvis tilpassa terrenget. Enkelte plassar er kurvaturen på vegen knapp, noko som gjer at vegen ikkje har den standarden den bør ha i høve til funksjonen vegen har. Langs eksisterande Fv. 57 frå Lindås tettstad til Rossnesvågen går i dag hovudvassleidninga til industriområda på Mongstad og i tillegg vidare ut i Nordsjøen på båt.

På strekninga mellom Hellestveit til sør for Hope går høgspenteleidning 132 kV og 420 kV tett i vestsida av Fv. 57 i luftspenn. På strekninga mellom Lindås tettstad og til Mongstad går høgspenteleidning 22 kV i luftspenn. Mellom Hellestveit og Hope er linja lagt i kabel. Med unntak av den kabla strekninga ligg denne høgspenteleidninga i god avstand til eksisterande Fv. 57.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planskildringa, saksframlegg til 1. gongs handsaming i PMU samt planframlegg til 2. og 3. gongs handsaming i APM og KO, som ligg vedlagt saka.

Klage

Kommunen har mottatt klager frå 5 grunneigarar innafor planområdet over vedtak fatta av

Alver kommunestyre av 07.04.20221:

1. Olav Kåre Tykhelle representert av Advokatfirmaet Harris – gbnr 118/1
2. Liv Marit og Øyvind Hope- gbnr 126/7
3. Rita Waagenæs – gbnr 116/79
4. Harry Michal Rosnes – gbnr 117/3
5. Karstein Stene – gbnr 116/36

Klagerett og klagefrist

Dei 5 grunneigarane innafor planområde har klagerett på vedtak om reguleringsplan som part i saka, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §12-12 tredje ledd, jf. §1-9 og forvaltningsloven (fvl.) §2 bokstav b).

Vedtak fatta av Alver kommunestyre den 07.04.20221, er sendt ut 23.04.2022 og kunngjort påfølgande virkedag 25.04.2022 med 3 vekers klagefrist innan 16.05.2022.

Klagen frå Olav Kåre Tykhelle representert av Advokatfirmaet Harris – gbnr 118/1

er datert 12.05.2022 og rettidig (innan rett tid) mottatt 13.05.2022.

Klagen frå Liv Marit og Øyvind Hope- gbnr 126/7 er rettidig mottatt 10.05.2022.

Klagen frå Rita Waagenæs – gbnr 116/79 er datert 14.05.2022 og rettidig mottatt 16.05.2022.

Klagen frå Harry Michal Rosnes – gbnr 117/3 er datert 14.05.2022 og mottatt 19.05.2022. Kommunen har lagt til grunn datert dato, den 14.05.2022. Dette fordi då skrivet kan ha vore forsinka med postgangen som klagar ikkje forutså. Klagen vurderast å vere rettidig mottatt.

Klagen frå Karstein Stene – gbnr 116/36 er rettidig mottatt den 04.05.2022.

Klagegrunnar og vurdering av klager

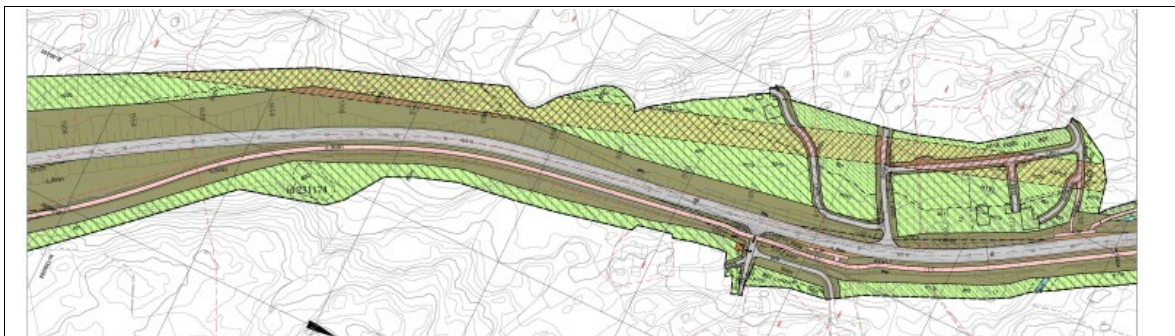
Dei 5 klagane vert i utgangspunktet systematisert og vurdert kvar for seg. Det vert gjeve oversikt av grunneigars/klagars merknad/innspeil, tilsvar frå Vestland fylkeskommunen, uttale frå Landbruk (der det er aktuelt) samt kommunen si vurdering av planprosessen og klagen.

Det overordna vurderingstemaet er kor inngripande planen er, der styrken av samfunnsinteressene vert målt opp mot grunneigars interesse. Dette beror på ein konkret heilskapleg vurdering.

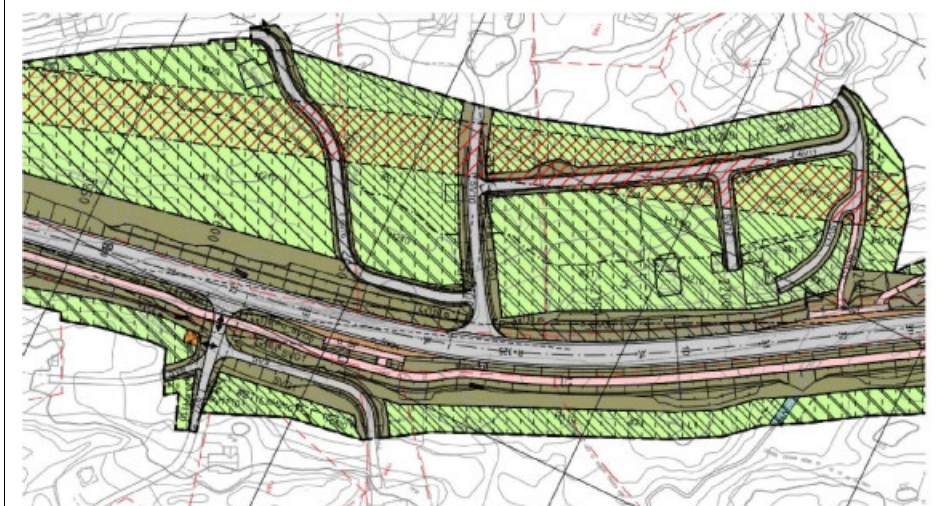
Klagar nr. 1 – Olav Kåre Tykhelle representert av Advokatfirmaet Harris – gbnr 118/1

Kart/foto – plankart 3 og ortofoto – gbnr 118/1

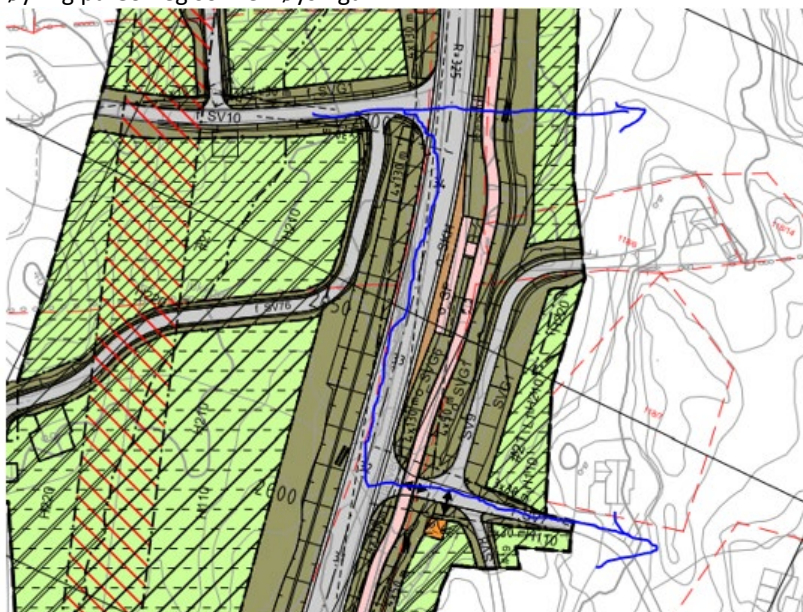
Plankart 3 - oversikt



Plankart 3 – utsnitt vedlagt klagen - gbnr 118/1

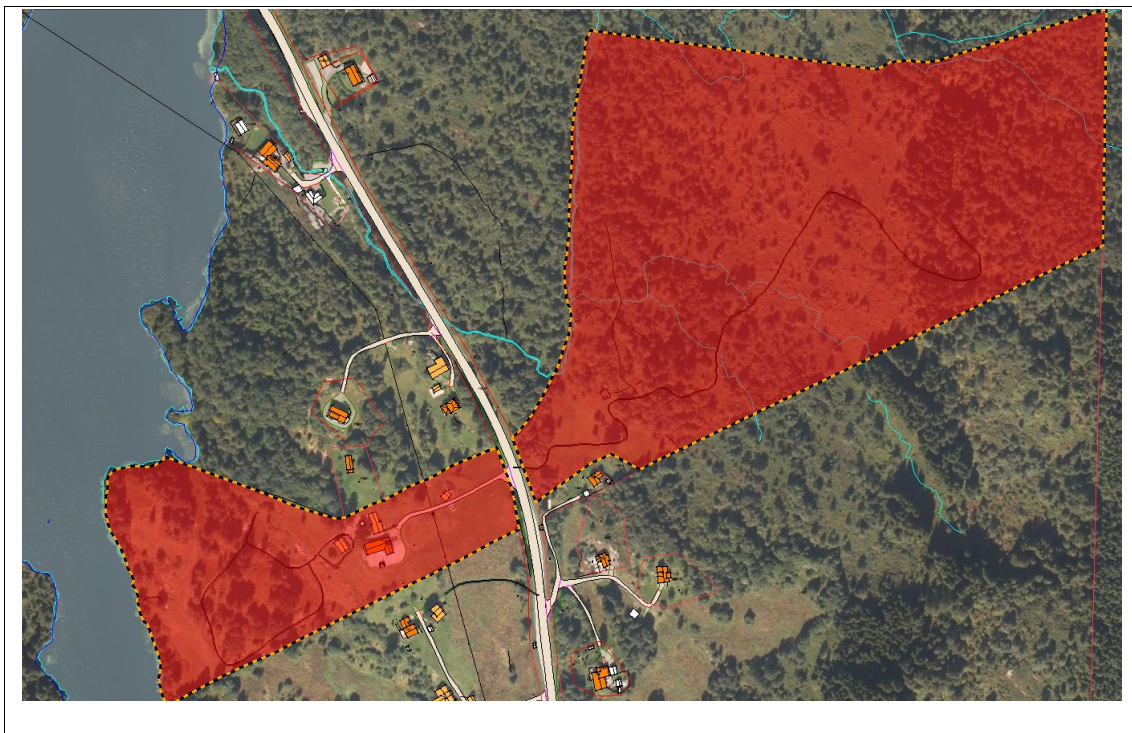


Det er i plankartet (austsida av fylkesvegen) stengt avkjørsel for køyretøy (ikkje gåande) tvers over avkjørsla til gbnr 188/1. For kryssing med køyretøy/landbruksmaskiner er det veg f_SV7 og køyring på GS-veg som er løysinga.

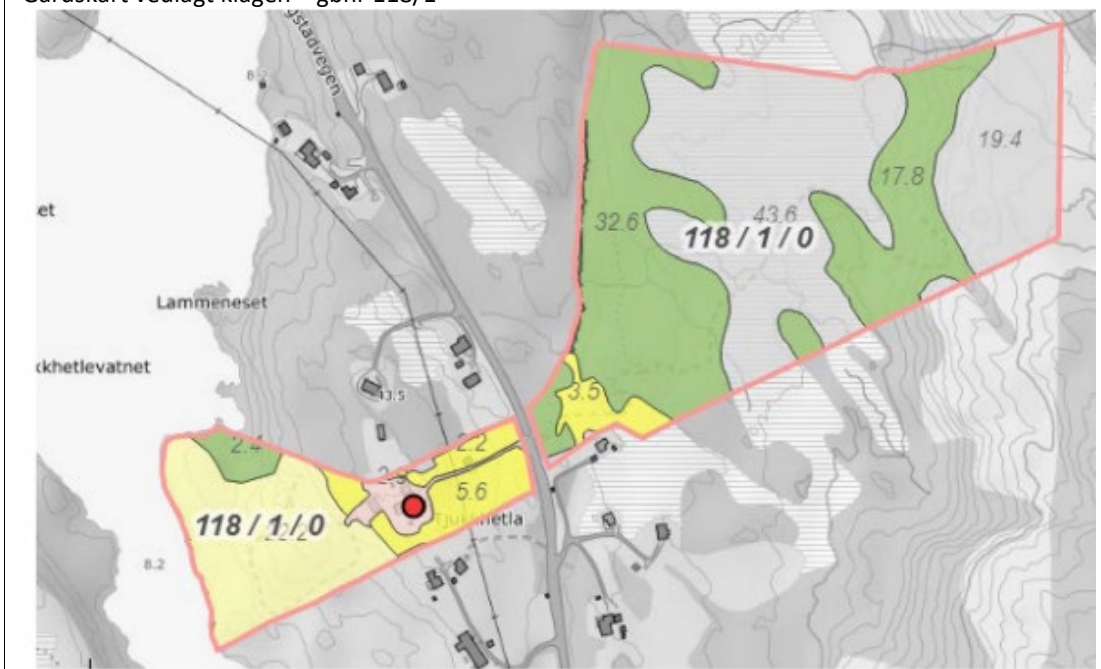


(Blå strekar: øvst viser noverande køyremoglegheit for kryssing til landbruksarealet på motsett side av fylkesvegen. Nedst. Viser ny køyremoglege kryssing til landbruksarealet)

Ortofoto Alver 2020 - gbnr 118/1



Gardskart vedlagt klagen – gbnr 118/1



Nr. 1 Plankart 3	Frå	Samandrag av merknader/innspel til oppstart reguleringsplan	Kommentar -Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 118/1	Olav Kåre Tykhelle, 29.01.2015	I – Dårleg og uoversiktleg avkøyrsl på vestsida av fv.57 til gardstun (118/1).	Merknaden vert teke til orientering. I – Avkøyrsla vert utbetra med gode	-

		II - Avgrensa tilkomst til dyrka mark/utmark/skogsområde på andre sida av fv.57. Traktor/saktegåande reiskap må krysse fv.57. Ber om løysing for tilgang til austsida utan kryssing av fv.57 (undergang). Same behov for andre landbrukseigedomar på Tykhelle. III – Ønske om å få g/s-veg på vestsida på enkelte strekningar, t.d. Lindås – Tykhelle. Kryssing ved Tykhelle. IV – Øydelegging av elva frå Tykhellevatn ved bygging av ny veg bør rettast. Regnbogeaure og sjøaure må kunne gå opp i Tykhellevatnet.	sikttilhøve. II – Det er ikkje lagt opp til nye planfrie landbruksundergangar i planen. III – SVV har gjennom ein grundig og samla vurdering lagt gang- og sykkelvegen på austsida av fylkesvegen på heile strekninga. Jamfør notat om val av side for gs-vegen i vedlegg til planforslaget. IV- Det vil bli tilrettelagt for oppgang av fisk til Tjukketlevatnet	
gbnr 118/1	Olav Kåre Tykhelle, 21.02.2017	Viser til godkjend midlertidig avkøyrsl frå eigedomen 118/2. I søknaden er det argumentert for å bruke denne avkøyrsla også for andre eigedommar på austsida av vegen. Dette er ikkje ønskeleg og må ikkje vektleggast i den vidare planprosessen. <u>Vedlegg:</u> Søknad om løyve for ny avkøyrsl frå Asgeir Helle med tilhøyrande svarbrev frå Statens vegvesen	Den midlertidige avkøyrsla frå eigedomen 118/2 er ikkje ein del av reguleringsplanen	-

Nr. 1 Plankart 3	Frå	Samandrag av merknader/innspeil til 1. gongs offentleg ettersyn	Kommentar - Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 118/1	Olav Kåre Tykhelle, 25.11.2018	Eigar av gnr./bnr. 118/1 på Tykhelle. Garden blir delt av fv. 57 med hus og driftsbygning på vestsida		-

		og dyrka mark, utmark og skog på austsida. Alle tre gardsbruk på Tykhelle (118/1-2 og 3) er stort sett delt på denne måten. Gardane kom før vegen. Etter bygging av ny veg på 70-talet blei det vanskeleg for gardsbruka på Tykhelle å kunne nytta området på austsida. Vart i samband med prosessen med ny veg foreslått undergang mellom aust og vest samt å samle avkøyrslar. Noko kom med på planteikningar men vart ikkje utført. Det som vart etablert blei ei svært dårleg løysing for gnr./bnr. 118/1. 1. Minner om at det som blir bygd no skal vere framtidsretta og til nytte for alle brukarar. Stiller eit ufråvikeleg krav om at det må etablerast køyrbar overgang/undergang på staden. 2. Viser til ny tilførselsveg frå bruk 118/3 samt vidare veg til nytt pumpehus som kommunen skal bygga i sørenden av Tykhellevatn, og som er lagt gjennom gardstun. Vil ikkje at ein skal legge til rette for gjennomgangstrafikk til naboens sitt gardsbruk og vidare til pumpehus med denne traséen. Atkomstveg til 118/2 og 3 må leggjast parallelt med ny fv. 57 og slik knytast mot eksisterande vegar. 3. For å få fram budskapet vert det oppmoda til synfaring på staden i næraste framtid.	1. Det er ikkje lagt opp til nye planfrie kryssingar i planen, med unntak av dei punkta der dette er naudsynt med omsyn til mengde kryssande trafikk 2. I revidert plan er tilkomstvegen til pumpehuset lagt om, f_SV76. Vegen ligg no parallelt med fylkesvegen fram til steingarden og går derfrå vidare opp til garasje og inn på eksisterande veg. Det er lagt opp til at garasje/uthus på gnr. 118 bnr. 1 må rivast ved bygging av f_SV10 og f_SV11. Ein har vist mogleg ny plassering som ein illustrasjon i plankartet sør for f_SV10. 3. Synfaring er gjennomført	
--	--	--	--	--

gbnr 118/1	Olav Kåre Tykhelle, 11.12.2018	1. Ikkje mottatt bekreftelse på at tidlegare innsendte skriv er mottatt. 2. Var på open kontordag om planframlegget. Meiner at Statens vegvesen ikkje har forstått at på Tykhelle er det gardsbruk som vert delt av fv. 57, og at ein ikkje har sikker tilkomst for drift av gardsbruka slik som planframlegget er vist no. Landbrukskontoret må også på bana for å ivareta tryggleiken angående dette. Minner om at ein no må tenkje langsiktig i planar, og at ein må ta dei som bur tett opp til ein svært trafikkfarleg veg, der trafikken vil auka enda meir og farten skal setjast opp, på alvor.	12.11.19 der grunneigar vart orientert om prosjektet og vidare prosess. 1. Lindås kommune har dessverre ikkje høve til å bekrefte at dei har mottatt merknader. Alle innkomne merknader ligg i Lindås kommune si innsynsløysing under det aktuelle saksnummeret. 2. I planprosessen har trafikktryggleiken for alle brukarane vært i fokus. Avkøyrslene som er planlagt har god utforming og sikt. Å nytta fylkesvegen for å kome til jordbruksareal på motsett side vil ikkje utgjere ein vesentleg risiko i trafikken. Det vil difor ikkje bli sett på etablering av planfri kryssing i dette området.	
---------------	--------------------------------------	---	---	--

Nr. 1 Plankart 3	Frå	Samandrag av merknader/innspeil til 2. gongs offentleg ettersyn	Kommentar -Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 118/1	Olav Kåre Tykhelle	1. Finn ikkje noko om tidl. innspel til kommunen er tatt opp. Det er heller ingen som har teke kontakt eller vore med på befaring frå kommunen (15.03.21). 2. Har vanskeleg for å forstå at framtidig tilkomst til eigedomen og den planlagde sykkel- og gangstien på austsida kan nyttast utan å risikera liv og helse. Har bedt	1. Statens vegvesen og dåverande Lindås kommune har hatt synfaring med grunneigar etter 1. gongs offentleg ettersyn. 2. Fv. 57 Lindås tettstad – Mongstad er prosjektert og planlagt i tråd med Statens vegvesen sine	1, 2 og 3. Tatt til orientering.

		om at det vert planfri kryssing av fv. 57. (15.03.21). 3. Eigedommen har bruksareal på begge sider av FV57. Har både før planarbeidet starta, og etter første høringsrunde gjort det klart at det må etablerast planfri kryssing av FV57. 4. Meiner at ROS-analyse ikkje har tatt høgde for stengde landbruksavkøyrslar (19.03.2021). 5. Tilførselsvegar til naboane på 118/2 og 3 er ikkje teikna av nokon som har vært på staden og sett på området.(19.03.21) 6. Ønsker at ansvarleg beslutningstakar tek ei befaringsplan på staden saman med grunneigar (19.03.21)	handbøker som sikrar ein trafikkssikker køyreveg samt gang og sykkelveg. 3. Bruk 118/1 har i vest tilgang til landbruksareal via avkøyrslar f_SV10. Aust for fv. 57 er det tilkomst til landbruksareal gnr. 118 bnr. 1 via veg f_SV7 og køyring på GS-veg. Stengesymbol ved pel 2010 og 2110 vert vidareført. Viser elles til svar under punkt 2. 4. Planforslaget legg opp til ein trafikkssikker veg i tråd med vegnormalen N100 med bl.a. sanering av avkøyrslar og ein ny GS-veg som skal sikre dei mjuke trafikantane. Sannsyn for trafikkulykker på fv. 57 vil vere til stades. Planforslaget legg til rette for trafikkssikre løysingar for å redusere og unngå uønskete trafikkhendingar. 5. SVV og Alver kommune har vore i dialog og hatt synfaring med grunneigar av bruk 118/2 og 3 i samband med ny vegløyse etter 1.gongs offentleg ettersyn i 2019. Løysinga er i tråd med krava i vegnormalane. 6. Det har tidlegare i planprosessen vore synfaring med SVV og Alver kommune. Ikkje tatt til følge. Ingen endring i planforslaget.	4. Kommunedir ektøren ser at ROS analysen ikkje har spesifisert konsekvensane av stengde landbruksavkøyrslar isolert sett, men vurderer at analysen samla sett tar for seg kva konsekvens planforslaget får for det arealbeslaget som går av landbruksjord i utbygginga. Dette er vidare vekt opp mot fordel/ulem per i planforslaget for utbygginga. Så har forslaget tilrettelagt for anten nye eller alternative løysingar for dei avkøyringane som vert stengd. 5. og 6. Tatt til orientering
--	--	--	--	--

Nr. 1 Plank art 3	Frå	Samandrag av klage for vedteken reguleringsplan	Kommentar - Vestland fylkeskommune	Uttale til klage - Landbruk	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 118/1	Olav Kåre Tykhelle, 12.05.20 22	2 hovudkrav vert sett fram i klagen. Krav 1: <u>Landbruksundergang</u> · <u>Tilkomst til landbruksområde</u> · <u>Kryssing av fylkesvegen</u> · <u>Sikt</u> Krav 2: <u>Endra tilkomst til Mongstadvegen 174 og 178</u> Krav 1: <u>Landbruksundergang</u>. Landbruksundergang sikrar tilkomst til landbruksarealet på begge sider av fv. 57 samt sikrar trygg overgang for fotgjengarar og dyr.	Generelt for fleire av punkta teke opp i klagen, gjeld at desse også kommentert i Merknadsskjema – 2.gongs offentlig ettersyn (vedlegg 24), herunder punkt 3. Krav 1: <u>Landbruksundergang</u> Det vert i klagen sett fram krav om regulering av køyrbar undergang som sikrar tilkomst til landbruksareal. Etter N100 er det sett krav om at landbruksundergang skal ha fri høgd på 4,2 meter. I tillegg kjem overbygningen av vegen, toppstøyp på kulvert, tak, samt fundament på kulvert. Dvs at ein då må ned 5-6 meter under vegen. For å komme opp og ned til kulvert, må det byggast nye vegar i området, noko som er arealkrevjande, og vil føra til at ein brukar ein større del av jordbruksarealet til dette. Det er	Krav 1: <u>Landbruksundergang</u> Ved gbnr 118/1 er garden delt av fv 57 slik at driftssenteret (bygningar med meir) ligg på vestsida medan delar av jordbruksarealet og i all hovudsak all skog ligg på austsida av fylkesvegen. Landbruk støtter tanken om en landbrukeundergang under forutsetning av at minst mogeleg jordbruksareal går tapt. Alternativt må det planleggjast og kostast ein tilførselsveg til området aust for gnr. 118, bnr. 1. Dersom tilkomstvegen er for lang, vil det fort verte freistande å krysse vegen der	Krav 1: <u>Landbruksundergang</u> Planen tar ikkje tilstrekkeleg omsyn til mogleg landbruksdrift på gbnr. 188/1. Ynskjer køyrbar undergang som sikrar tilkomst til landbruksarealet på begge sider av fylkesvegen. Det er i plankartet (austsida av fylkesvegen) stengt avkøyrsl for køyretøy (ikkje gåande) tvers ovanfor avkøyrsla til gbnr 188/1. For kryssing med køyretøy/landbruksmaskiner er det veg f_SV7 og køyring på GS-veg som er løysinga. Det er ikkje nye moment i saka. Samtidig har klagen lagt meir vekt på på at det er eit planfritt kryssing som sikrar tilkomst til landbruksareal han ynskjer seg. Etter N100 vil vera krav om frihøgde på 4,2 meter for landbruksavkøyrslar, og det må byggast nye

			etter fylkeskommunen sitt syn ikkje tilrådeleg med ei slik løysing her <u>Tilkomst til landbruksområde</u> I vegplanar er det alltid eit mål å sanera avkøyrslar, då det er eit faktum at di fleire avkøyrslar det er langs ein veg, di høgare er ulukkesrisikoen. Bruk 118/1 har i vest tilgang til landbruksareal via avkøyrslar f_SV10. Aust for fv. 57 er det tilkomst til landbruksareal via veg f_SV7 og køyring på GS-veg. Det vil i samband med bygging kunne leggjast til rette for tilkomst frå gang- og sykkelvegen til landbruksareal. For landbruksmaskin er vert det vist til f_SV10 og f_SV7. vist til f_SV10 og f_SV7. <u>Kryssing av fylkesvegen</u> Areal merka med o_SGG4 i plankartet, tvers ovanfor avkøyrsla til 118/1, viser areal tilrettelagt for kryssing av fylkesvegen, og gir direkte tilkomst til gang- og sykkelvegen. Det er ikkje lagt	det ikkje er tenkt. Dette gir trafikale ulemper. Areal på austsida for dette bruket ikkje er omtala i planen. Dette er uheldig. Landbruk ber om at ei slik omtale og kva konsekvensar det vil ha for desse areala, vert innarbeidd i planen og at planen vert vurdert ut i frå det. Landbruk har generelle merknadar til planen som også gjeld gbnr 118/1. <u>Oppsummert frå Landbruk:</u> I planen er det lagt stor vekt på konsekvensar for areala medan vurdering av driftsmessige ulemper for landbruket er fråverande. Bandlegginga av areal langs fv 57 inneber at bruka mister tilgang til/får forverra tilkomst til bakanforliggjande areal og mellom driftsenter og landbruksareal. Det er såleis langt meir areal enn kva tekstdelen i planen synleggjer, som vert råka.	vegar i området for å komme opp og ned til kulverten. Landbruksavkøyringa hans som i dag har kortare avstand til hans bruk (på motsett side/aust for fv.) blir no samla saman med andre avkøyringar på motsett side og blir via f_SV7. Dette inneber eit lenger strekk for han å køyre med landbruksmaskiner som er meir trafikksikkert enn at klagar skal krysse fylkesvegen direkte frå den eine sida til andre. Slik fylkeskommunen skriv så er det kun lagt opp til planfrie kryssingar i reguleringsplanen der dette er naudsynt med omsyn til mengd kryssande trafikk.
--	--	--	--	--	--

			opp til andre planfrie kryssingar i planen, med unntak av dei punkta der dette er naudsynt med omsyn til mengde kryssande trafikk. <u>Sikt</u> Det vert i klagen vist til bilete som syner sikt mot aust og vest, frå Tykhelle si avkøyrslé. Bileta viser dagens situasjon, og tek ikkje høgde for ny utforming av veg og avkøyrslé. Ny veg er utforma etter N100, og det vert stilt krav til både vertikal og horisontal geometri, slik at det skal vera tilstrekkeleg sikt både framover og bakover på vegen, og i kryss og avkøyrslé. Sikta i avkøyrsla til 118/1 er det skraverte feltet på begge sider av avkøyrsla, markert med 4x130 meter. Det betyr at når ein står 4 meter frå vegkant/kvit stripe kan ein sjå minimum 130 meter til begge sider. 2. <u>Endra tilkomst til Mongstadvegen 174 og 178</u> Det har tidlegare i prosessen vore	Dei som får slik redusert tilkomst, bør som avbøtande tiltak få tilgang til gang og sykkelsti (g/s) til transport. Det vil sei at g/s må dimensjonerast til tømmerbiltransport og at det vert skilta at dette er lovleg transport.	
		<u>Sikt</u> Det er ikkje planlagt for kryssing for mjuke trafikantar frå nord mot sør i området eller for landbruksmaskiner og dyr. Det er høg fart i området og dårleg sikt både mot aust og vest.		2. <u>Endra tilkomst til Mongstadvegen 174 og 178</u> Regulert tilkomst til Mongstadvegen 174 og 178 må leggest om den inneber at garasjen til klagar må rivast. Klagar ynskjer at denne blir opparbeida parallelt	

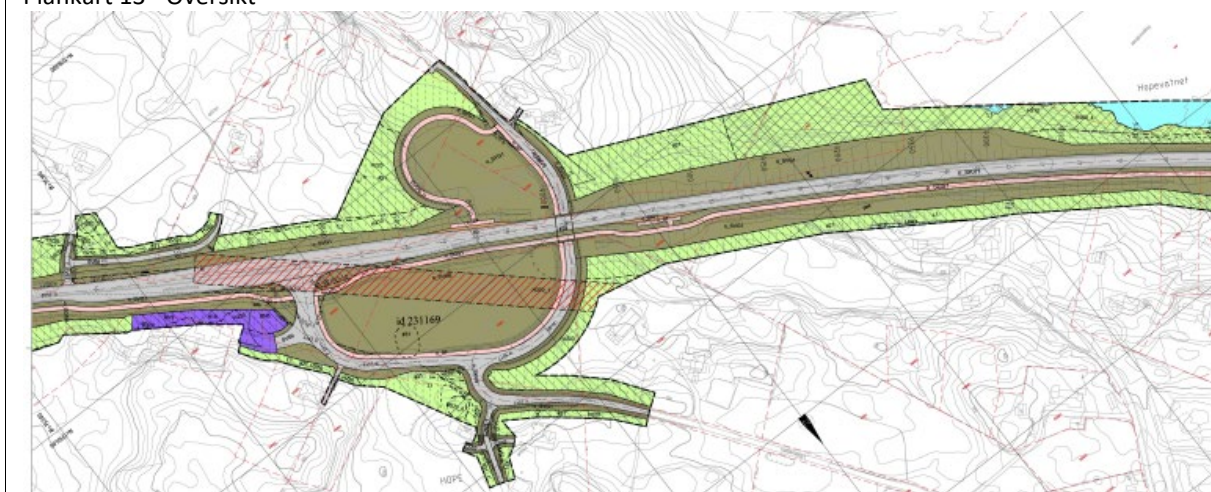
		synfaring og dialog med eigarar av bruk 118/1 (12.11.2019), og med eigarar av bnr.2 og 3 i samband med ny vegløyising etter 1.gongs offentleg ettersyn i 2019. I nokre tilfelle kan det vera utfordrande å finna løysingar som tilfredsstillar ynskje og krav frå alle involverte partar. For den føreslegne løysinga er lagt opp til at garasje på gnr. 118 bnr. 1 må rivast ved bygging av f_SV10 og f_SV11. Mogleg ny plassering av garasje er vist som ein illustrasjon i plankartet sør for f_SV10, og erstatning vil bli ein del av grunnervet. 2. <u>Endra tilkomst til Mongstadvegen 174 og 178</u> Tykhelle sin garasje må rivast for å opparbeide veg fram til Mongstadvegen 174 og 178 s. Regulert tilkomst til Mongstadvegen 174 og 178 må leggest om. Vegen til Mongstadvegen 174 og 178 må opparbeidast parallelt med fv. 57 slik som på motsatt side av vegen, til Mongstadvegen	synfaring og dialog med eigarar av bruk 118/1 (12.11.2019), og med eigarar av bnr.2 og 3 i samband med ny vegløyising etter 1.gongs offentleg ettersyn i 2019. I nokre tilfelle kan det vera utfordrande å finna løysingar som tilfredsstillar ynskje og krav frå alle involverte partar. For den føreslegne løysinga er lagt opp til at garasje på gnr. 118 bnr. 1 må rivast ved bygging av f_SV10 og f_SV11. Mogleg ny plassering av garasje er vist som ein illustrasjon i plankartet sør for f_SV10, og erstatning vil bli ein del av grunnervet.	med fv. 57 slik det er gjort for Mongstadvegen 142. Det vert også vist til fylkeskommunen si vurdering. Mogleg ny plassering av garasje er vist som ein illustrasjon i plankartet sør for f_SV10, og erstatning vil bli ein del av grunnervet. Klagars krav er kommentert/ vurdert tidlegare i merknad til 3. gongshandsaming og 1 gong. Det er ingen nye moment til klagen. Plan vert ikkje endra.
--	--	---	--	---

		142.			
--	--	------	--	--	--

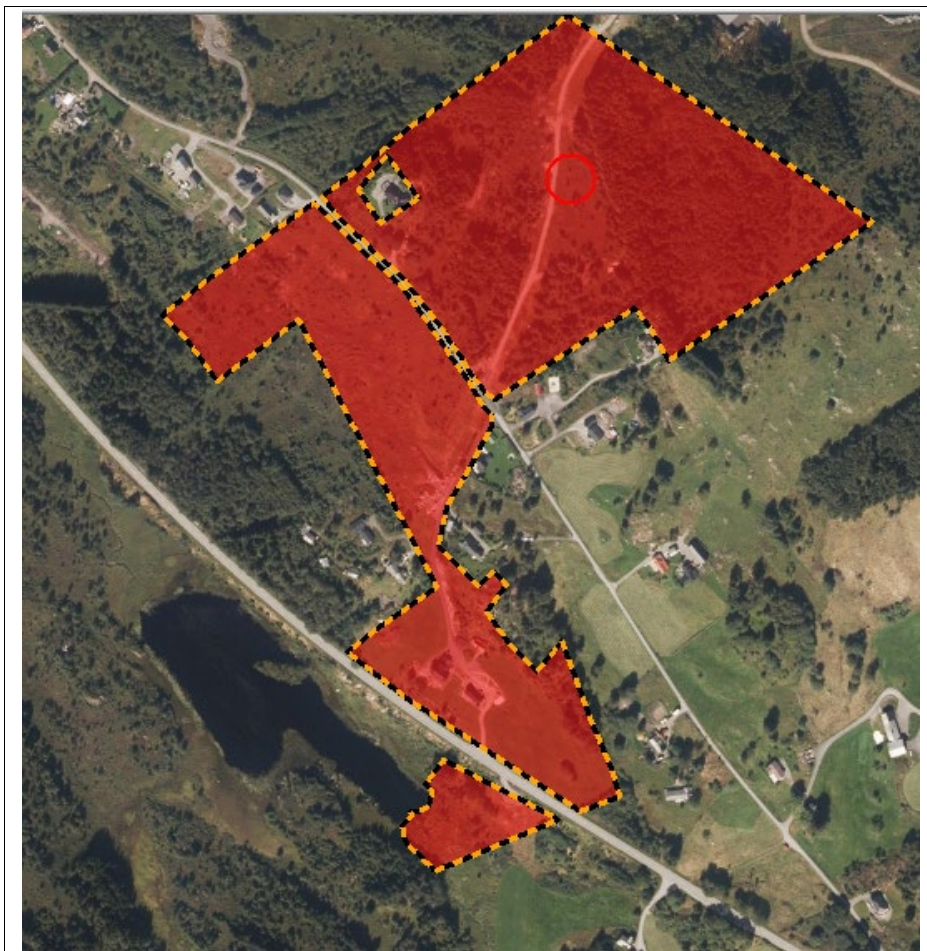
Klagar nr. 2 - Liv Marit og Øyvind Hope- gbnr 126/7

Kart/foto – plankart 13 og ortofoto – gbnr 126/7

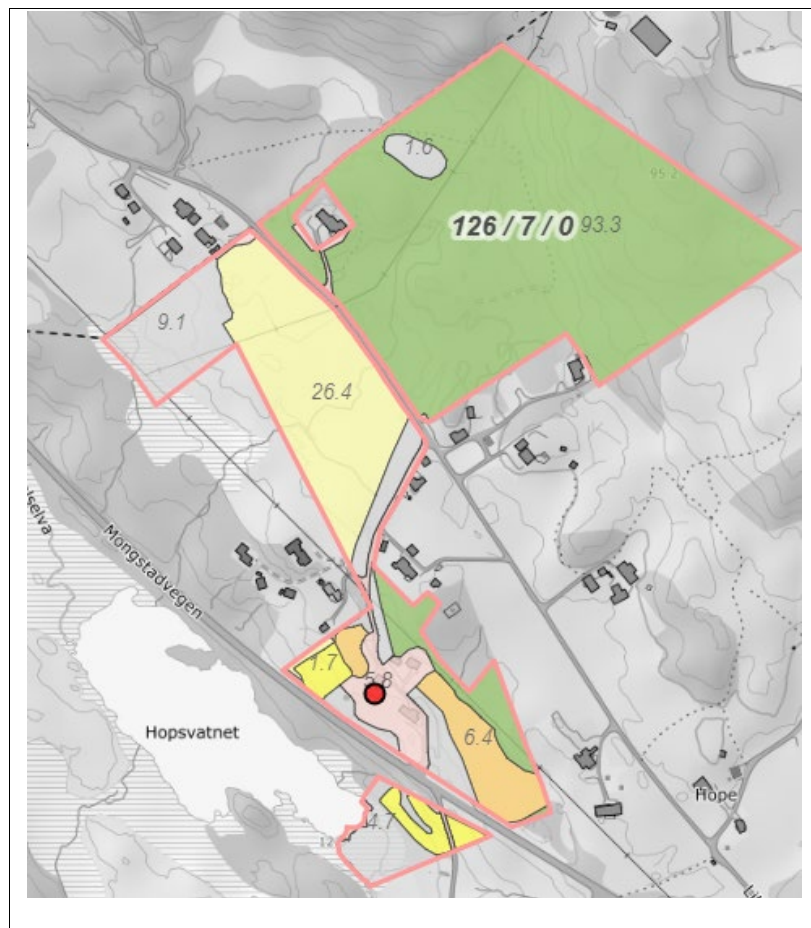
Plankart 13 - Oversikt



Ortofoto Alver - gbnr 126/7



Gardskart – gbnr 126/7



Nr. 2 Plankart 13	Frå	Samandrag av merknader/innspel til oppstart reguleringsplan	Kommentar - Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 126/7	Liv Marit og Øyvind Hope, 13.02.2015	I – Betre løysing med g/s-veg på vestsida av fv.57 nord for nedkøyringa til Hopsvågen. • Gardsvegen til 126/3 langs fv.57 på vestsida kan oppgraderast (bygd av vegvesenet). • Same side som bygda Kjeilen ved kommunegrensa. II – Ber om en undergang for gåande på fv.57 rett etter nedkøyringa til Hopsvågen. Trong for eit trygt kryss der fv.57 deler bygda Hope i to, spesielt for skuleelevane. Sikker tilkomst til busstopp og g/s vegen.	Merknaden vert tatt til orientering. I – Viser til merknad 11 og pkt. III II - Krysset på Hope (ved bensinstasjonen) vert utbetra og vi planlegg å føre vegen frå Hopsvågen ut i dette krysset via ein undergang under fv. 57. Vegen frå Hopsvågen er	-

		III – Landbruksavkøyring til dyrka mark av 126/7 på vestsida må ikkje sperrast.	planlagt med fortau for å ivareta dei mjuke trafikantane. Eksisterande kryss til Hopsvågen vert stengt. III – På grunn av trafikktryggleik er jordbruksavkjørsla stengt i planen.	
--	--	--	---	--

Nr. 2 Plankart 13	Frå	Samandrag av merknader/innspel til 1. gongs offentleg ettersyn	Kommentar -Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 126/7	Liv Marit og Øyvind Hope, 19.12.18	1. Krev at innmark som vart erverva då fv. 57 vart bygd blir brukt til det planlagde tiltaket heller enn å ta meir areal på austsida. For eit lite bruk vil også eit mindre inngrep i dyrka areal ha stor betydning. Mindre konsekvens for dyrka areal at Statens vegvesen brukar areal vest for eksisterande veg. 2. Meiner at det er planlagt ei for plasskrevjande løysing i høve det reelle behovet på strekninga.	1. Det er gjort ei vurdering av kor GSveg skal ligge lang eksisterande fylkesveg. Det er utarbeida eit notat der desse vurderingane framkjem, sjå vedlegg 15. På strekninga frå Hope til Keilen-krysset er det tilrådd at arealinngrepet bør skje på austsida av eksisterande fv. 57 av omsyn til Hopsvatnet med tilhøyrande vassdrag. Det er vurdert ei løysing med gang- og sykkelveg på vestsida av fylkesvegen, noko som vil medfører utfylling i Hopsvatnet. Ein har ut frå ei samla vurdering konkludert med at gang- og sykkelvegen skal ligge på austsida av eksisterande veg, i ei avveging mellom naturverdiar, dyrka mark m.m. og målpunkta langs gang- og sykkelvegen. 2. Hovudmålet med prosjektet er å byggje ein gang- og sykkelveg som er trafikk sikker og har god framkome for mjuke trafikantar. I tillegg ynskjer ein å betre standard og trafikktryggleik på fv. 57 til U-H4 standard. Kriteria som er styrande	

		for val av vegstandard er vegen sin funksjon, fartsgrense og trafikkmengda i prognoseåret 2050. Den aktuelle parsellen er ein viktig hovudveg som knyt store næringsområde saman med E39. Fartsgrensa er i dag stort sett 70 km/t eller 80 km/t og ein kort strekning med 60 km/t ved Lauvås. Trafikkmengda i prognoseåret vil vere om lag 4600- 6200. Med dette som utgangspunkt blir U-H4 med ÅDT 4000 – 6000 og fartsgrense 80 km/t standardval. Standard for gang- og sykkelvegen er 3 meter bredde + 0,25 meter skulder på begge sider. Rabatten mellom køyreveg og gang- og sykkelveg er 3 meter ved dimensjonerande fartsgrense 80 km/t og 1,5 meter ved dimensjonerande fartsgrense på 60 km/t. Det er valt ei løysing med rabatt for å unngå unødig bruk av rekkverk. Rekkverk vil vere ei ny barriere langs vegen i eit område som i dag er ope. 3. Langs fv. 57 er det planlagt eit hovudtilbod for gåande og syklande langs fylkesvegen. Det er lite trafikk langs den kommunale vegen frå bensinstasjonen på Hope og til Mongstad-krysset. Denne vegen kan framleis nyttast til blanda trafikk for dei som ynskjer det. Denne vegen kan også være ein del av eit mogleg byggetrinn om ein ikkje får finansiert utbygging av heile strekninga.	
		3. Frå bensinstasjonen på Hope og til Mongstad-krysset går det ein kommunal veg. Lurer på kva som er grunnen til at denne ikkje vert gjort om til gang og sykkelveg med opning for køyring til	

		eigedommane og open for buss/skulerute. Det er der folk bur. Når det gjeld gåande og syklande frå Kjeilen er det òg her veg i samband med den kommunale vegen. 4. Usikker på kva argument som ligg til grunn for å leggje gang og sykkelvegen på austsida av fylkesvegen frå Kolås-krysset til Mongstad.	4. Med særleg vektlegging av trafikktryggleik og at ein ikkje skal kome i konflikt med miljøverdiar og høgspenteleidning er ny gang- og sykkelveg planlagt på austsida av fv. 57 gjennom heile planområdet. Det er gjort eit grundig arbeid med å vurdere kva side ein bør legge gang- og sykkeltilbodet. Ei rekke kriteria er vurdert. Det er konkludert med at det er best å legge gs-vegen på austsida av fv. 57 frå Lindås tettstad og fram til krysset på Hope (lengde 8,8 km). På den vidare strekninga frå Hope til Keilen-krysset er det tilrådd at arealinngrepet bør skje på austsida av eksisterande fv. 57 av omsyn til Hopsvatnet med tilhøyrande vassdrag. Når det gjeld kva side av vegen gs-tilbodet skulle ligge her ønska ein å avklare dette i samråd med Austrheim kommune då planarbeidet heng saman med tilstøytane reguleringsplan for Austrheim grense – Mongstad. Ut frå ei heilheitleg vurdering av gs-tilbodet langs fv. 57 mellom Lindås og Mongstad blei det konkludert med at det ville vere rett å halde same side på heile strekningen. Det ville ha vore ei meir attraktiv plassering på vestsida mellom Hope og Keilen/Mongstad, men opp mot ulempene ein får ved å måtte krysse fylkesvegen i kulvert på flere punkt fann ein at det beste var å halde seg på austsida over	
--	--	--	---	--

		5. Lurer på korleis Lindås kommune har tenkt å knyte tidlegare framlagte planar for kryss/rundkøyring ved skytebana på Hope og ny veg gjennom tunell til Mongstad til denne planen. 6. Tolkar planen slik at det ikkje vil bli gjort støytiltak sjølv om hus ligg i raud støysone. Meiner dette er heilt uakseptabelt. 7. Synes framgangsmåten til SVV har vore dårleg då dei har bedt om dialog tidlegare.	heile strekninga. 5. Planarbeidet for fv. 57 med gang- og sykkelveg - Lindås tettstad- Mongstad legg ikkje hindringar for etablering av nytt kryss til framtidig næringsareal i ein framtidig områdeplan. Dette går fram i notat datert 24.09.18, Notat 616504- PLAN-NOT-001 Vurdering av nytt kryss og vegløyising som avsett i kommunedelplan Lindåsneset med Mongstad. Notatet er vedlegg til reguleringsplanen 6. Støytiltak vil bli vurdert i samsvar med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Forslag til tiltak vil bli utarbeidd i samsvar med gjeldande regelverk før anlegget blir sett i gong. 7. Det har vore dialog og synfaring på eigedomen i løpet av planprosessen. Synfaring vart utført 06.03.2017. Statens vegvesen forsøker å ha ein best mogeleg kontakt gjennom planprosessen, men på ei lang strekning med mange eigedomar er det vanskeleg å følge opp alle i så stor utstrekning som grunneigarar gjerne ynskjer. Etter offentleg ettersyn har hatt ei synfaring 12.11.19 med grunneigar. 8. Jordbruksavkøyrslene er vist stengt i plankartet. Eigedomen på nordaustsida av fylkesvegen har tilkomst	
--	--	--	---	--

		8. Etablert landbruksavkøyring for tilkomst til dyrka areal på vestsida då fv. 57 vart bygd. Finn ikkje denne att i høyringsutkastet, heller ikkje skildring av korleis denne skal erstattast. Må få svar på korleis dette skal løysast. 9. Håpar på positiv dialog, og reknar med at innspela blir tatt med i det vidare arbeidet med planen. Ynskjer å møte SVV og Lindås Kommune for ny synfaring for å sjå på løysingar gjeldande område HopeKjeilen-	via kommunal veg. Jordbruksavkøyrsla som ligg på sørvest sida av fylkesvegen vert stengt på grunn av trafikktryggleik. Avkøyrsla kan skape farlege situasjonar når vegen er ferdig utbygd. Vegen vil få ein anna standard enn den har i dag. Difor finn ein det naudsynt å stenga tilkomsten. Eventuelle ulemper knytt til stenginga med omsyn til lengre køyreveg eller vanskeleggjerings av tilgangen til område på vestsida vil verte vurdert som ein del av grunnnervet i byggefasen. 9. Synfaring er gjennomført 12.11.19 der grunneigar vart orientert om prosjektet og vidare prosess.	
--	--	---	--	--

		Mongstad.		
--	--	-----------	--	--

Nr. 2 Plankart 13 gbnr 126/7	Frå	Samandrag av merknader/innspeil til 2. gongs offentleg ettersyn	Kommentar -Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
	Liv Marit og Øyvind Hope	1. Då FV57 vart bygd, tok Statens 10 mål av innmarka på bruket vårt. Mykje av dette ligg urørt på vestsida av vegen. Me har tidlegare peika at dette arealet må nyttast til den skisserte utvidinga. Me registrerer at det er ikkje teke omsyn til dette i høyringsutkastet. Me krev at dette arealet må nyttast framfor å ta meir areal frå oss på austsida. 2. Når det gjeld samfunnsøkonomi spør me om dette er god forvaltning av ressursar. Frå bensinstasjonen på Hope og til Mongstad-krysset går det ein kommunal veg. Kva er grunnen til at denne ikkje vert gjort om til gang og sykkelveg med opning for køyring til eigedommane og open for buss/skulerute? Kva argument det er for å leggje gang og sykkelvegen på austsida av fylkesvegen frå	1. På strekninga frå Hope til Keilen-krysset er det tilrådd at arealinngrepet bør skje på austsida av eksisterande fv. 57 av omsyn til Hopsvatnet med tilhøyrande vassdrag. 2. Langs fv. 57 er det planlagt eit hovudtilbod for gåande og syklande langs fylkesvegen. Det er lite trafikk langs den kommunale vegen frå bensinstasjonen på Hope og til Mongstadkrysset. Denne vegen kan framleis nyttast til blanda trafikk for dei som ynskjer det. Denne vegen kan også være ein del av eit mogleg byggetrinn om ein ikkje får finansiert utbygging av heile strekninga. Det er gjort ei vurdering av kor GS-veg skal ligge langs eksisterande fylkesveg. Det er vurdert ei løysing med gang- og sykkelveg på vestsida av fylkesvegen, noko som vil medfører utfylling i Hopsvatnet. Ein har ut frå ei samla vurdering konkludert med at gang- og	

		sykkelvegen skal ligge på austsida av eksisterande veg, i ei avveging mellom naturverdiar, dyrka mark m.m. og målpunkta langs gangog sykkelvegen. Det er utarbeida eit notat der desse vurderingane framkjem, jf. Notat Gang- og sykkelveg – Sidevurdering vedlegg 15. 3. Når det gjeld ny veg i tunnel til Mongstad sør må dette løysast i ev. ny plan for næringsområdet. Det ligg ikkje til detaljplan for gang- og sykkelveg langs fv. 57 å vurdere kryssløysing for framtidige næringsområde. Dette planarbeidet legg ikkje hindringar for etablering av nytt kryss til framtidig næringsareal i ein framtidig reguleringsplan, sjå også Notat Vurdering av kryss og veg frå Mongstad sør vedlegg 17 til planforslaget. 4. Eigedommen ligg i delvis raud- og gul støysoner. For bustader vil støytiltak, avhengig av lydnivået ved dei einskilde bustadane, kunne innebære fasadetiltak, utskifting av vindauge, støydempa ventilar i yttervegg eller balansert ventilasjonssystem, og lokal skjerming av uteplass. Støytiltak vil bli vurdert i samsvar med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Forslag til tiltak vil bli utarbeidd i samsvar med gjeldande	
	3. Kolås krysset til Mongstad. Tidlegare Lindås kommune har tidlegare lagt fram planar for kryss/ rundkøyring ved skytebana på Hope og ny veg gjennom tunell til Mongstad. Korleis har de tenkt å knytte dette saman med denne planen? 4. Slik me tolkar det ligg huset vårt slik at me kjem innanfor raud sone når det gjeld støy. Vår tolking er at dette ikkje skal gjerast tiltak for i planen. Dette er heilt uakseptabelt.		

		5. Som me tidlegare har sendt innspel om, synes me framgangsmåten til SVV i denne saka har vore dårleg. Me har bedt om dialog, men det har vorte ignorert. No er det Fylkeskommunen som styrer. Forventar at me no blir kontakta for gjennomgang av konsekvensane dette prosjektet får for oss. 6. Då FV57 vart bygd, vart det etablert ei landbruksutkøyring. Dette for at me skal ha tilkomst til det dyrka arealet me har vest for vegen. Me finn ikkje denne att i høyringsutkastet. Heller ikkje beskriving av korleis denne skal erstattast. Me må her få svar på korleis dette skal løysast. De må her kalle inn til synfaring slik at dette kan diskuterast. 7. Ved å leggja traseen slik som vist i høyringsutkastet vil me tapa dyrka mark. Det er i planomtalen vist til at det er lite areal som vert berørt, men i forhold til det dyrka arealet me har på vår gard, vert det mykje for oss. Me har ikkje noko problem med at det vert nytta areal på vestsida av eksisterande	regelverk i samband med byggeplan og før anleggsstart. 5. Det har vore dialog og fleire synfaringar med SVV og representantar frå Lindås/Alver kommune i prosessen. 6. Landbruksavkøyrsla til fv. 57 i nordaust er stengt på grunn av trafikktryggleik. Avkøyrsla kan skape farlege situasjonar når vegen er ferdig utbygd. Difor finn ein det naudsynt å stenga avkøyrsla. Eigedomen har tilkomst til fv. 57 via Litlåsvegen. Ein har fjerna stengesymbol for avkøyrsla til eigedom 126/7 vest for fv. 57. Her er det lagt inn avkøyrsllepil ved pel 9180. Tilpassing og detaljering av avkøyrsel vil skje i byggeplan. Merknad om dette er lagt inn i Notat til byggeplanfasen, jf. vedlegg 16. 7. Sjå kommentar under punkt 2.	
--	--	--	---	--

		fylkesveg, i staden for på austsida, då dette alt er eigd av vegmyndigheita. 8. Me ynskjer å møta Vestland fylke og Alver Kommune for ny synfaring, slik at me kan få sett på løysingar gjeldande vår eigedom	8. Sjå kommentar under punkt 5. Delvis tatt til følge. Endring av plankart.	
--	--	---	---	--

Nr. 2 Plankart 13	Frå	Samandrag av klage for vedteken reguleringsplan	Kommentar - Vestland fylkeskommune	Uttale til klage - Landbruk	Kommunedirektør ens si vurdering
gbnr 126/7	Liv Marit og Øyvind Hope	4 hovudkrav vert sett fram i klagen: Krav 1: <u>Unngå tap av dyrka mark.</u> Krav 2: <u>Landbruksutkøyring behaldast</u> Krav 3: <u>Unngå raud støysone for bustad</u> Krav 4: <u>Synfaring på klagars eigedom</u> Krav 1: <u>Unngå tap av dyrka mark.</u> Det kan nyttast areal på vestsida av eksisterande fylkesveg, i staden for på austsida, då dette alt er eigd av vegmyndigheita.	Fylkeskommunen ynskjer generelt å vise til forslagsstillar sine kommentarar til merknader til 2.gongs høyring og offentleg ettersyn, der mange av punkta i klagen er kommentert. Krav 1: <u>Unngå tap av dyrka mark.</u> Gang- og sykkelveg Fylkeskommunen ynskjer å presisera at det er gjort nøye vurderingar av valt løysing, i samsvar med krav til utforming av reguleringsplan for veganlegg. Blant anna er det vurdert • landskapsbilete • nærmiljø og friluftsliv	Ved traseen forbi Hopsvatnet lyt ein sprengje og lage dels store skjeringar over lengre avstandar for å kome fram med g/s på austsida av fv 57. Littleåsvegen, som går parallelt med og ligg aust for fv 57 og som tek av frå fv 57 ved Hope, òg kan nyttast som g/s i tillegg som tilkomstveg for eigedomane langs veggen. I nord endar Littleåsvegen ved Mongstadvegen som nett der ligg i Austrheim kommune før den mot Mongstad kjem inn i Alver kommune. Skuleelevar må uansett krysse fv 57 for å kome seg til skulen som ligg på vestsida av fv 57 (Austrheim kommune). Dersom det ikkje byggjast g/s langs	Denne eigedomen er den som blir mest råka av gang- og sykkelvegen. Slik klagarane skriv, så tapte dei mykje areal ved første utbygginga av fv. 57. Klagarane viser til ca. 10 mål av innmarksbeite som gikk tapt tidlegare. Klagars krav er kommentert/ vurdert tidlegare i merknad til 3. gongshandsaming og 1 gong. Det er ingen nye moment til klagen. Plan vert ikkje endra.

		• kulturmiljø • naturressursar • val av side for gang- og sykkelveg (vedlegg 15). Valet om å legga gang- og sykkelvegen på austsida er basert på trafikktryggleik (unngå skifte av side), samt at ein ynskjer å unngå konflikhtar med store miljøverdiar (utfylling i Hopevatnet) og kraftlinjer. Målpunkt som bustadområde, skule, idrettsanlegg, friluftsområde, etc. er vurdert opp mot tilgjenge til gang- og sykkelvegen, og sida med flest målpunkt er vurdert som best og mest trafiksikker for gåande og syklande. Krav 2: <u>Landbruksutkøyringa behaldast -</u> Avkøyrsløse til 126/7- Bygging av veg, enten det er nye veganlegg, etablering av gang- og sykkelveg eller utbetring av eksisterande veg, vil i nokre tilfelle føra til større eller mindre ulemper for grunneigarar langs vegen, ved at dei t.d. får endra tilkomsttilhøve eller må avgi grunn til vegføremålet. Vestland fylkeskommune har forståing for at dette er ein vanskeleg situasjon for dei det gjeld.	Hopsvatnet for så å leie dei syklande/gåande inn på Litleåsvegen, så forstår Landbruk det slik at denne bruken ikkje utløyser krav om g/s langs denne vegen. Landbruk savnar ei vurdering om Litleåsvegen kan nyttast som g/s. Dette vil redusere massive inngrep i form av skjeringar og det vil redusere inngrepa i høve gbnr 124/7 samt redusere omdisponering av jordbruksareal. Dersom alternativet med Litleåsvegen ikkje let seg gjennomføre (grunngevinga bør dokumenterast ytteligare), ber Landbruk om at trasè langs Hopsvatnet vert konsekvensvurdert . Konsekvensutredninga viser kor langt ut i vatnet ein lyt gå, innverknad på fisk og fuglehekking med meir. Slik vert ulempene for vassdragsmiljøet synleggjort og då kan det betre vurderast opp mot konsekvensane for gbnr 126/7. Landbruk har generelle merknadar til planen som også	
--	--	--	--	--

		For gnr.126 bnr.7 dagens avkøyrslle med direkte tilkomst til fv.57 er planlagt stengt, noko som dessverre vil føra til ein omveg på 1,2 km. Stenginga er gjort med bakgrunn i trafikktryggleik. I vegplanar er det alltid eit mål å sanera avkøyrslle, då det er eit faktum at di fleire avkøyrslle det er langs ein veg, di høgare er ulukkesrisikoen. <u>Anna veggrunn – grøntareal:</u> Av plankartet kan ein sjå at på strekninga frå grensa mellom 126/7 og 126/49, og eit stykke forbi eksisterande avkøyrslle til 126/7, vert gang- og sykkelvegen planlagt lagt innafor eigedomsgrensa til fylkesvegen. Vidare vestover er det sjølve gang- og sykkelvegen som vert liggande innafor grensa til 126/7, samt det som i planen er avsett som anna veggrunn – grøntareal. For areal avsett til annan veggrunn gjeld at dette er areal fylkeskommunen ynskjer å eiga. Innafor anna veggrunn - grøntareal, er det avsett eit belte som kan nyttast til mellombels rigg- og anleggsområde. Dette er område som ikkje skal eigast av fylkeskommunen, men tilbakeførast	gjeld gbnr 126/7. <u>Oppsummert frå Landbruk:</u> I planen er det lagt stor vekt på konsekvensar for areala medan vurdering av driftsmessige ulemper for landbruket er fråverande. Bandlegginga av areal langs fv 57 inneber at bruka mister tilgang til/får forverra tilkomst til bakanforliggjande areal og mellom driftsenter og landbruksareal. Det er såleis langt meir areal enn kva tekstdelen i planen synleggjer, som vert råka. Dei som får slik redusert tilkomst, bør som avbøtande tiltak få tilgang til gang og sykkelsti (g/s) til transport. Det vil sei at g/s må dimensjonerast til tømmerbiltransport og at det vert skilta at dette er lovleg transport.	
--	--	--	--	--

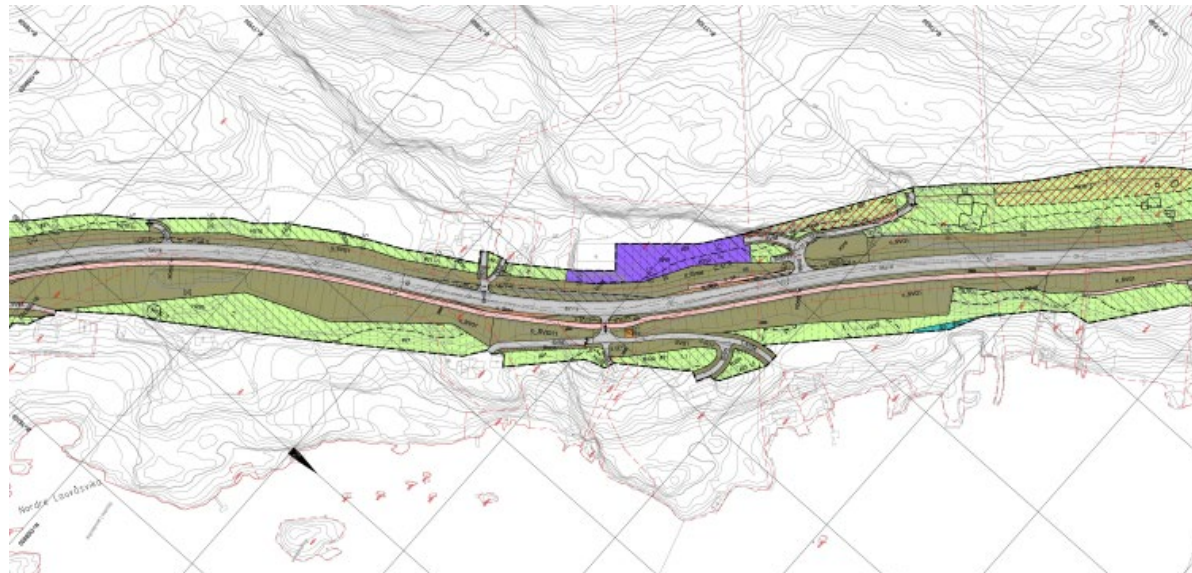
		eller settast i stand i samsvar med føremål. Planen opnar altså opp for justeringar innafor areal avsett til samferdsleføremål. Det kan vera hensiktsmessig å gjera vurderingar kring dette i samband med byggeplan og prosjektering, t.d vurdering av 3 meter rabatt mellom gang- og sykkelveg kontra rekkverk. Systemskifter kan føra til ulukker, så for å få ei trafikksikker løysing må eventuelle endringar vurderast over lengre strekningar. Døme på systemskifte kan vera overgang frå gang- og sykkelveg med 3 m rabatt, til gang- og sykkelveg med rekkverk. Krav 3: <u>Raud støysone for bustad</u> For støy vert det vist til støyrapport i vedlegg 3, samt føresegnene §5.1.3. Utklipp under er henta frå rettleiar til T-1442/2021: Det er ikke nødvendig, og heller ikke hensiktsmessig, å skrive inn konkrete avbøtende lokale tiltak i bestemmelsene. Grunnen til dette er at det normalt ikke gjennomføres befaringsav private eiendommer i forbindelse med konsekvensutredning		
		Krav 3: <u>Unngå raud støysone for bustad</u>		

			ger, eller på reguleringsplannivå. Inntil det er gjort befaring på eiendommene og prosjektert lokale tiltak er det derfor usikkerhet knyttet til støynivå innendørs og på privat uteplass, hvilken effekt som kan oppnås av lokale avbøtende tiltak og hvordan disse best kan utformes. Basert på dette, ser me det som mest hensiktsmessig å venta med konkrete tiltak til byggeplanfasen.		
		Krav 4: <u>Synfaring på klagars eigedom</u>			Krav 4: <u>Synfaring på klagars eigedom</u> Synfaring er gjennomført ved 1. gongs handsaming av planen. Ny synfaring med kommunen finn stad før APM møte den 07.09.2022.

Klagar nr. 3 - Rita Waagenæs – gbnr 116/79

Kart/foto – plankart 8 og ortofoto – gbnr 116/79

Plankart 8

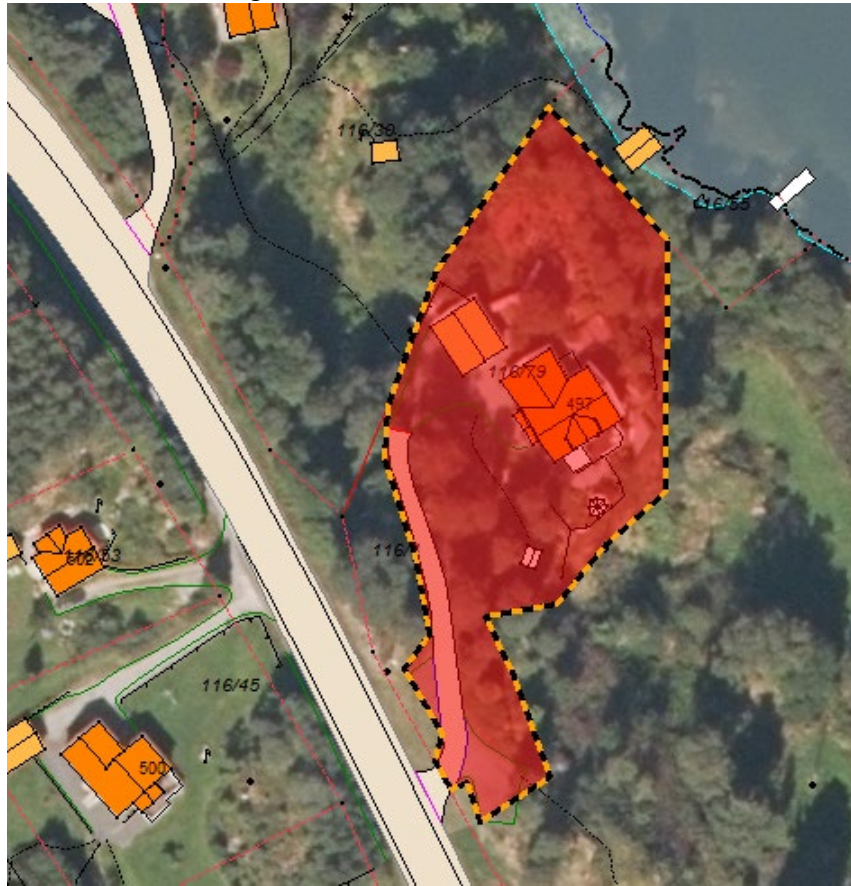


Utsnitt av plankart 8 – vedlagt klagen.

Ønske om å få 3 parkeringsplassar erstatta ved å planere og utvide dagens plass utanfor garasje. Mogleg behov for mur opp mot ny fylling frå FV57, se rødmakinga på skisse.



Ortofoto Alver 2020 – gbnr 116/79



Nr. 3 Plankart 8	Frå	Samandrag av merknader/innspeil til oppstart reguleringsplan	Kommentar - Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 116/79	Rita Waagenæs	-	-	-

Nr. 3 Plankart 8	Frå	Samandrag av merknader/innspeil til 1. gongs offentlig ettersyn	Kommentar - Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 116/79	Rita Waagenæs	-	-	-

Nr. 3 Plankart 8	Frå	Samandrag av merknader/innspeil til 2. gongs offentlig ettersyn	Kommentar - Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 116/79	Rita Waagenæs	1. Ny vei SV52 fra FV57 til eiendom må stoppe ved dagens asfalterte vei, ca., ved eiendomsgrense, se blåmarkert på skisse. Utkjørsel fra garasje er mot vest og FV57, og må ha tilsvarende plass som i	1. Etter innspel frå grunneigar av gnr. 116 bnr. 30 og 32 har ein endra veg SV52 (merknad 12). Tilpassing av veg SV52 frå eigedomsgrense og	Kommunedirektøren tar dette til orientering. Endeleg løysing blir løyst på byggeplan. Samt at eventuelle tap blir kompensert og tatt i samband med

		dag til utkjøring. 2. Parkeringsplasser ved dagens avkjørsel fra FV57 vil bli fjernet ved utbygging. Plassen har mulighet for oppstilling av 3- biler. Disse plassene må erstattes ved å planere og utvide dagens plass utenfor garasje. 3. Mulig behov for mur opp mot ny fylling fra FV57, se rødmarkering på skisse. 4. Det er ønskelig med en gangsti fra ny bussholdeplass og ned til huset, se svartmarkering på skisse	til garasje på eigedom kan løysast i byggeplan. Det er lagt inn ein merknad om dette i Notat til byggeplan, sjå vedlegg 16. 2. Ny fv. 57 er heva og dagens parkeringsplass vil derfor ligge under ny GS-veg. Det vil også kome eit autovern på staden. Tap av areal og ei ev. erstatning vil skje i samband med byggeplan og grunnnerv. 3. Mindre tilpassingar av veg SV52 og o_SVG1 vil løysast i byggeplan. 4. Det vil vere mogleg å gå i anna vegareal o_SVG1 til busshaldeplass. Det vil ikkje verte regulert og etablert eige gangareal til busshaldeplass. Delvis tatt til følge. Endring av plankart.	grunnnerv
--	--	---	---	-----------

Nr. 3 Plankart 8	Frå	Samandrag av klage for vedteken reguleringsplan	Kommentar - Vestland fylkeskommune	Uttale til klage- Landbruk	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 116/79	Rita Waagenæs	Krav 1: <u>Tre biloppstillingsplassar vert opparbeida.</u> Krav 2: <u>Mogleg behov for mur opp mot ny fylling frå Fv.57</u> Klagar finn det urimeleg at det ikkje opparbeidast tilsvarande parkeringsplassar	Vestland fylkeskommune viser til fylgjande: Føresegnene § 4.2.1, bokstav b), siste setning, der det heiter at det er tillate med innbyrdes justering mellom samferdselsformål i horisontal og vertikalgeometri.	-	Det ikkje er vanleg å gå nærare detalj om utforming på dette stadiet. Dette blir tatt på byggeplan slik Vestland fylkeskommune skriv. Klagars krav er kommentert/ vurdert tidlegare i merknad til 3. gongshandsaming. Det er ingen nye

		ved garasje på eigedom 116/79 som kompensasjon. Parkeringsplassane må bli i området kor ny veg SV52 er teikna inn i eigedom 116/69. At det blir planert og evt. satt opp ein mur mot skjeringa frå ny busslomme.	Kommentarar til Waagenes sin merknad til 2. gongs høyring og offentleg ettersyn: o Tap av areal og ei ev. erstatning vil skje i samband med byggeplan og grunnnerv. o Mindre tilpassingar av veg SV52 og o_SVG1 vil løysast i byggeplan. Vedlegg 16, Notat innspel til byggeplanfasen, pkt 4.4 avkøyrslar: Avslutning av veg SV52 til eiendom gnr. 116 bnr. 79 må tilpasses utkjøring fra eiendom og garasje. Samla sett vurderar fylkeskommunen det slik at det i samband med byggeplan og grunnnerv vil kunne gjerast justeringar, og at ein kan finna ei løysing som er tilfredsstillande for begge partar.		moment til klagen. Plan vert ikkje endra.
--	--	--	--	--	--

Klagar nr. 4 - Harry Michal Rosnes – gbnr 117/3

Kart/foto – plankart 4 og 5 samt ortofoto – gbnr 117/3

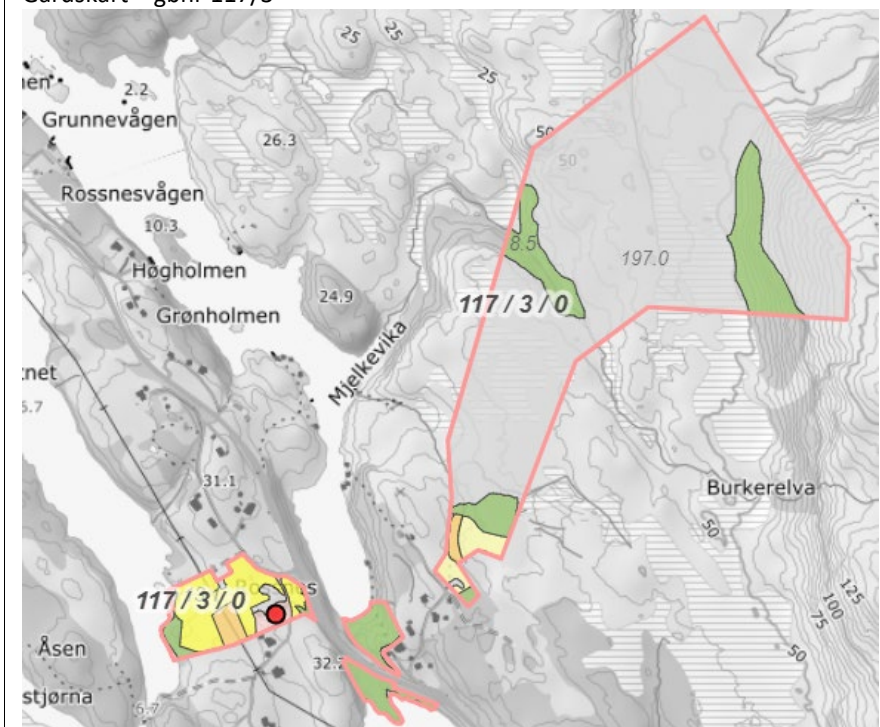
Plankart 4



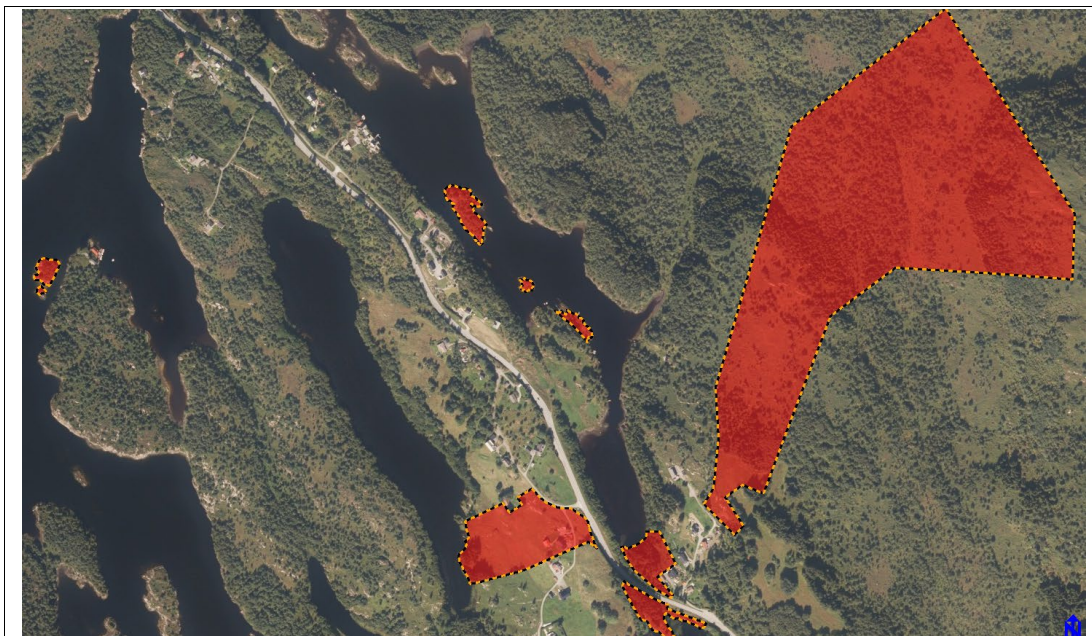
Plankart 5



Gardskart – gbnr 117/3



Ortofoto Alver 2020 - gbnr 117/3



Nr. 4 Plankart 4 og 5 gbnr 117/3	Frå	Samandrag av merknader/innspel til oppstart reguleringsplan	Kommentar -Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
	Harry Michal Rosnes, 12.02.2015	I – Uakseptabel yttergrense for prosjektet ved Rosnes, spesielt vestleg yttergrense. Vesentlege øydeleggingar av jordbruksareal for landbrukseigedomar i drift og rasering av fleire jordbrukseigedomar (til dømes 117/3). II – Lett å byggje g/s-veg på austsida av køyrevegen. Følgje tilnærma hovudvegen sin trasé og endre litt på eksisterande køyrebane. Vedlagt kart viser forslag til ny vegtrasé III – Nødvendig utbering av avkøyrsele på Rosnes Midt. Framleis farleg etter nedsetting av fartsgrensa. IV – Samordning av avkøyrsele på Rosnes Sør med avkøyrsele på Rosnes Midt samt bruk av	Merknaden er vurdert og er i stor grad teke i vare i planen. I – Grensen som var sendt ut var ein varslingsgrense, ikkje ein prosjektsavgrensing.	-

		g/s-vegen som tilkomstveg til Rosnes Sør, bør vurderast for å betre trafikkforholda. V – Plassering av haldeplassane er ikkje trafikkssikker. Passasjerar må krysse vegbane og bussar klarer ikkje å stoppe. Litt betre forhold etter nedsetting av fartsgrensa. Vedlegg: Kartskisse		
--	--	---	--	--

Nr. 4 Plankart 4 og 5	Frå	Samandrag av merknader/innspeil til 1. gongs offentleg ettersyn	Kommentar -Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 117/3 Plankart 4 og 5	Harry Michal Rosnes	-	-	-

Nr. 4 Plankart 4 og 5	Frå	Samandrag av merknader/innspeil til 2. gongs offentleg ettersyn	Kommentar - Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 117/3	Harry Michal Rosnes	1. Er eigar av landbrukseigedom gnr. 117 bnr. 3 som er i drift, med innmark, beite og utmark på begge sider av Fv 57. To landbruksavkøyrslar er stengt - Stemmestølen og Storgjerdet. Det er betydelege driftsulemper knytt til fjerning. Føreset at tilsvarande landbruksavkøyrslar med tilhøyrande landbruksveg vert etablert som i dag. 2. Har vassforsyning frå brønn, vist i vedlagt kart. Antar at eventuell ny fjellsprenging for etablering av ny Fv 57 lett kan medføre at brønnen mister vatnet. Meiner det er hensiktsmessig å legge rør gjennom Fv for vassforsyning til offentleg	1. Det er tilgang til bruk 117/3 i vest via avkøyrslar f_SKV6. Tilgang til 117/3 i aust er via veg f_SV16 og køyring på GS-veg. Del av dei mindre landbruksteigane 117/3 ved Rosnesvågen og Tjukketlevatnet er avsett til køyreveg SKV og anna veggrunn SVG samt midlertidig bygge- og anleggsområde. Ev. erstatning for tap av areal vil skje i samband med byggeplan og grunnnerv. 2. Eventuelle erstatning for ev. tap av vassforsyning vil skje i samband med byggeplan og grunnnerv.	Tatt til orientering.

		vassleidning. 3. Avkøyrsl som i planen er avsett som erstatning for sjøtilkomst til fleire bruk på Rosnes er i dag ei betydeleg trafikkfelle. Vil føre til betydeleg trafikkauke. Plasseringa bør verte vurdert på nytt. Avkøyrsla bør flyttast lenger syd, godt syd forbi dagens avkøyrsl. Ser ikkje om noverande sjøveg kan nyttast som gangveg, men føreset dette. 4. Plassering av busshaldeplassar på Rosnes midt bør vurderes på nytt for å oppnå betre siktforhold med en intensjon om å minimalisere og redusere farepotensial ved kryssing av veg. 5. Avkjørsle Rosnes midt bør vurderes på nytt.	3. Avkøyrsl f_SV18 er retta opp og sikt er tilstrekkeleg slik at trafikktryggleik er ivaretatt. Ein kan tilpasse bruk av eksisterande sjøveg som gangveg til ny GSveg. Dette er kommentert i notat til byggplanfasen, sjå vedlegg 16. Ny køyrbar veg til naustområde er tilrettelagt, men må kostast av grunnleigerar. 4. Busshaldeplassane er prosjektert etter krav i Statens vegvesen sine handbøker. Busshaldeplassar på vegstrekninga har tilstrekkeleg sikt og er trafiksikre. 5. Ny avkøyrsl f_SKV6 er retta opp og sikt er tilstrekkeleg og avkøyrsla er trafiksikker. Ikkje tatt til følge. Ingen endring i planforslaget.	
--	--	--	---	--

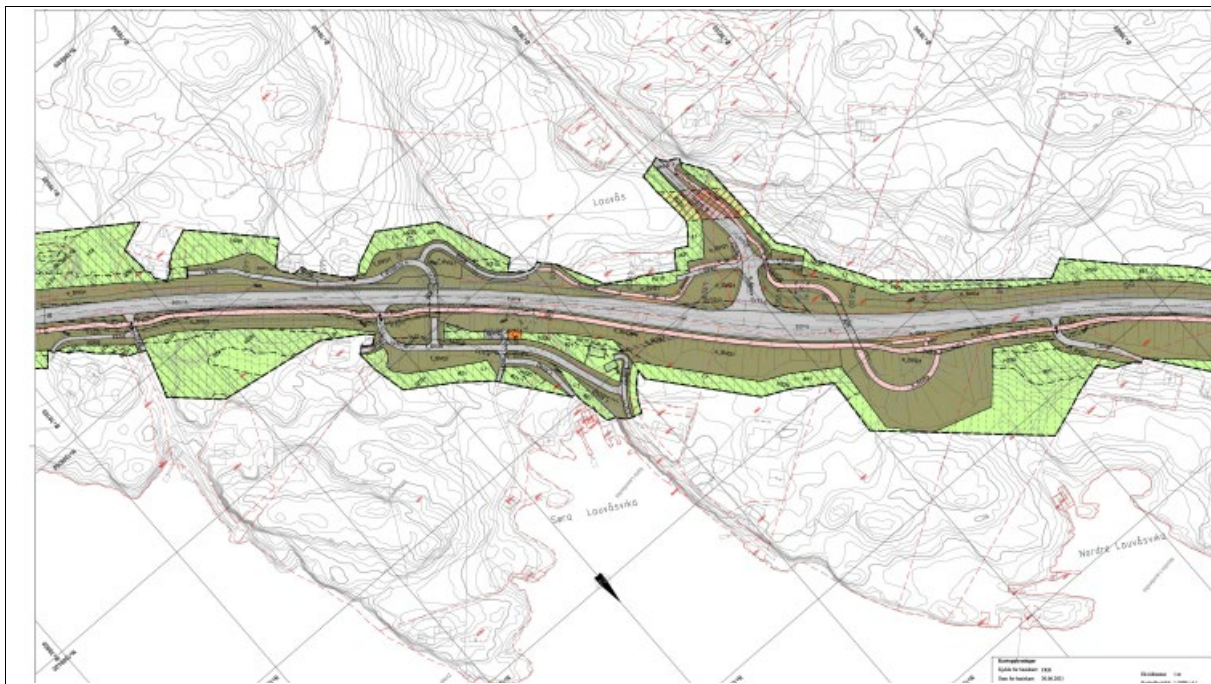
Nr. 4 Plankart 4 og 5	Frå	Samandrag av klage for vedteken reguleringsplan	Kommentar - Vestland fylkeskommune	Uttale - Landbruk	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 117/3	Harry Michal Rosnes	Krav 1: <u>Oppretthalde 2 avkøyrslar frå «Storagjerdet» og «Stemmestølen»</u>	Krav 1: <u>Oppretthalde 2 avkøyrslar frå «Storagjerdet» og «Stemmestølen»</u> Kommentar til merknad til 2.gongs høyring og		Krav 1: <u>Oppretthalde 2 avkøyrslar frå «Storagjerdet» og «Stemmestølen»</u> Klagars krav er kommentert/ vurdert tidlegare i

		offentleg ettersyn: <i>Det er tilgang til bruk 117/3 i vest via avkøyrsløp f_SKV6. Tilgang til 117/3 i aust er via veg f_SV16 og køyring på GS-veg. Del av dei mindre landbruksteigane 117/3 ved Rossnesvågen og Tjukketlevatnet er avsett til køyreveg SKV og anna veggrunn SVG samt midlertidig bygge- og anleggsområde. Ev. erstatning for tap av areal vil skje i samband med byggeplan og grunnnerv.</i> For den delen av 117/3 som er omtalt som Stemmestølen, er det meste av dette arealet avsett til anna veggrunn og mellombels rigg- og anleggsområde. Anna veggrunn er areal som Vestland fylkeskommune ynskjer å eiga. Det har ikkje lete seg gjera å få tilkomst direkte frå fylkesvegen til arealet, og erstatning for tapt areal og skog vil då bli ein del av grunnnerv. Dersom grunneigar ynskjer, kan det gjerast avtale om uttak og bruk av skog når tiltaket skal gjennomførast. For området omtalt som Storagjerdet, vil også store deler av dette området verta avsett til anna	merknad til 3. gongshandsaming. Det er ingen nye moment til klagen. Plan vert ikkje endra.
--	--	---	--

		Krav 2: <u>Forbehold om skader på eksisterande brønn og vannforsyning</u>	veggrunn og mellombels rigg- og anleggsområdet. Her vil det bli lagt til rette for tilkomst via gang- og sykkelveg. Krav 2: <u>Forbehold om skader på eksisterande brønn og vannforsyning</u> Dersom etablering og drift av ny fv.57 fører til skade på vassforsyning frå eksisterande brønn til driftsbygning og våningshus, vil dette vera grunnlag for erstatning.		
--	--	---	---	--	--

Klagar nr. 5 - Karstein Stene – gbnr 116/36

Kart/foto – plankart 7 og ortofoto – gbnr 116/36



Ortofoto Alver 2020 – gbnr 116/36



Nr. 5 Plankart 7	Frå	Samandrag av merknader/innspeil til oppstart reguleringsplan	Kommentar -Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 116/36	Karstein Stene	Ingen merknad/innspeil	-	-

Nr. 5 Plankart 7	Frå	Samandrag av merknader/innspel til 1. gongs offentleg ettersyn	Kommentar -Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 116/36	Karstein Stene	Ingen merknad/innspel	-	-

Nr. 5 Plankart 7	Frå	Samandrag av merknader/innspel til 2. gongs offentleg ettersyn	Kommentar -Vestland fylkeskommune	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 116/36	Karstein Stene	Ingen merknad/innspel		

Nr. 5 Plankart 7	Frå	Samandrag av klage for vedteken reguleringsplan	Kommentar - Vestland fylkeskommune	Uttale - Landbruk	Kommunedirektørens si vurdering
gbnr 116/36	Karstein Stene	1. <u>Krav til to parkeringsplassar avsett til framtidig naust.</u>	1. <u>Krav til to parkeringsplassar avsett til framtidig naust.</u> Det er sikra tilkomst til eigedommen 116/36 via f_SV59 (og gangvegen som går vidare) jamfør føresegnene, §4.2.2 h): <i>Veg f_SV59 (plankart 9) skal vere felles for gnr. 116 bnr. 5, 27, 36, 38.</i> I vedlegg 16 «Innspel til byggeplanfasen», er område merka med f_SVG10 avsett til parkeringsplassar. Tal parkeringsplassar skal vurderast i byggeplanfasen.	-	1. Det er eit detaljplankrav på området til klagar. Klagar må anten utarbeide detaljplan eller søkje dispensasjon frå plankravet for oppføring av naust. I fv. 57 planen er det ikkje satt av parkeringsplassar til denne eigedommen. Det er krav til parkeringsplass når klagar skal utarbeide ein detaljplan, evt. søke dispensasjon for oppføring av naust. Fylkeskommunen har svart at det er plass til å avsette parkeringsplass til denne eigedommen når dei går i gang med byggeplan. Klagar har tilkomst til eigedommen. Det er vanleg at klagar sjølv opparbeider parkeringsplass til naust i samband med ein framtidig reguleringsplan/dispensasjon. Kommunen legg til grunn at klagar bør bli sikra ein parkeringsplass til naustet no. Dette kan løysast på byggeplan slik fylkeskommunen skriv.

Konklusjon

Etter ein konkret heilskapleg vurdering, så er planen vurdert å vere noko inngripande overfor grunneigarane, der gbnr 126/7 truleg vert hardest ramma. Styrken av samfunnsinteressene er likefullt vesentlege målt opp mot grunneigars interesse. Planen må gis forrang og vert ikkje endra.

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

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- 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.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- 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.
- 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.
- 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:

12.08.2022	Uttale frå landbruksavdeling til klage på reguleringsplan for Fv 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad-Mongstad	1784971
10.06.2022	Vurdering av klager på vedtatt reguleringsplan - gang- og sykkelveg fv. 57 Lindås tettstad-Mongstad	1752872
19.05.2022	Klage på detaljreguleringsplan for Fv. 57 med gang- og sykkelvei fra Lindås til Mongstad	1741278
16.05.2022	Klage til vedtatt plan Fv. 57 med gang- og sykkelveg - Lindås tettstad Mongstad som gjeld eigedom 11/79 Alver	1739717
13.05.2022	Klage på reguleringsplan Fv. 57 - gang-/sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad	1738971
11.05.2022	Klage på Detaljregulering for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, Planld. 1263 201407	1737488
04.05.2022	Klage på Reguleringsplan for Fv.57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad	1734199
08.04.2022	Reguleringsplan for Fv.57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad - 3. gongshandsaming - vedtak av plan	1616691
14.03.2022	Vedlegg 1 - Planskildding	1706330
14.03.2022	Vedlegg 2 - Føresegner	1706331
10.03.2022	Vedlegg 3 - Plankart 1-14	1706332
10.03.2022	Vedlegg 4 - Støyrapport	1706333
14.03.2022	Vedlegg 5 - Fagrapport - Naturmiljø	1706334
10.03.2022	Vedlegg 6 - Fagrapport Økosystem i ferskvatn	1706335
10.03.2022	Vedlegg 7 - Fagrapport Marinkartlegging	1706336
10.03.2022	Vedlegg 8 - Fagrapport Naturressursar	1706337
10.03.2022	Vedlegg 9 - Fagrapport Kulturminner og kulturmiljø	1706338
10.03.2022	Vedlegg 10 - Rapport - Nærmiljø og friluftsliv	1706339
10.03.2022	Vedlegg 11 - Geoteknisk rapport Statens vegvesen	1706340
10.03.2022	Vedlegg 12 - Ingeniørgeologisk rapport	1706341
10.03.2022	Vedlegg 13 - Rigg og marksikringsplan	1706342
10.03.2022	Vedlegg 14 - Faseplaner	1706343
10.03.2022	Vedlegg 15 - Notat - Sidevurdering Gang- og sykkelveg	1706344
10.03.2022	Vedlegg 16 - Notat innspill byggeplanfasen	1706345
10.03.2022	Vedlegg 17 - Støysonekart	1706346
10.03.2022	vedlegg 18 - Plan og profilteikningar	1706347
10.03.2022	Vedlegg 19 - Profilteikningar	1706348
10.03.2022	Vedlegg 20 - Normalprofil	1706349
10.03.2022	Vedlegg 21 - Landskapsplan	1706350
14.03.2022	Vedlegg 22 - VA plan	1706351
14.03.2022	Vedlegg 23 - Samlefil innkomne merknader 2.gongs offentleg ettersyn	1706352
10.03.2022	Vedlegg 24 - Merknadsskjema og endringsskjema - 2 gongs offentleg ettersyn 20.08.2021	1706353
10.03.2022	Vedlegg 26 - ROS-analyse	1706355
10.03.2022	Vedlegg 27 - Presentasjonsmodell	1706356
10.03.2022	Vedlegg 28 - Begrunning for linjeforing ved Hellestveit	1706357
14.03.2022	Vedlegg 25 - VA rammeplan	1706605
11.03.2022	Vedlegg 29 - Saksframlegg 1. gongshandsaming	1706660
11.03.2022	Vedlegg 30 - Saksframlegg, 2. gongshandsaming	1706661
14.03.2022	Vedlegg 31 - Vurdering av merknader etter 2. gongshøyring	1706678
29.08.2022	Plankart 3 - reguleringsplan for Fv.57	1790982
29.08.2022	Plankart 13 - reguleringsplan for Fv.57	1790983
29.08.2022	Plankart 8 - reguleringsplan for Fv.57	1790984
29.08.2022	Plankart 4 - reguleringsplan for Fv.57	1790985
29.08.2022	Plankart 5 - reguleringsplan for Fv.57	1790986

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-46312021003,
Plannavn-
Detaljregulering
Lonena BAA og
BKB3-4, Komnr-4631,
GBNR-185/284, FA-
L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

29.07.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
109/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

Offentleg ettersyn & høyring - Detaljreguleringsplan for Lonena aust, gbnr. 185/278 mfl. PlanID 46312021003

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

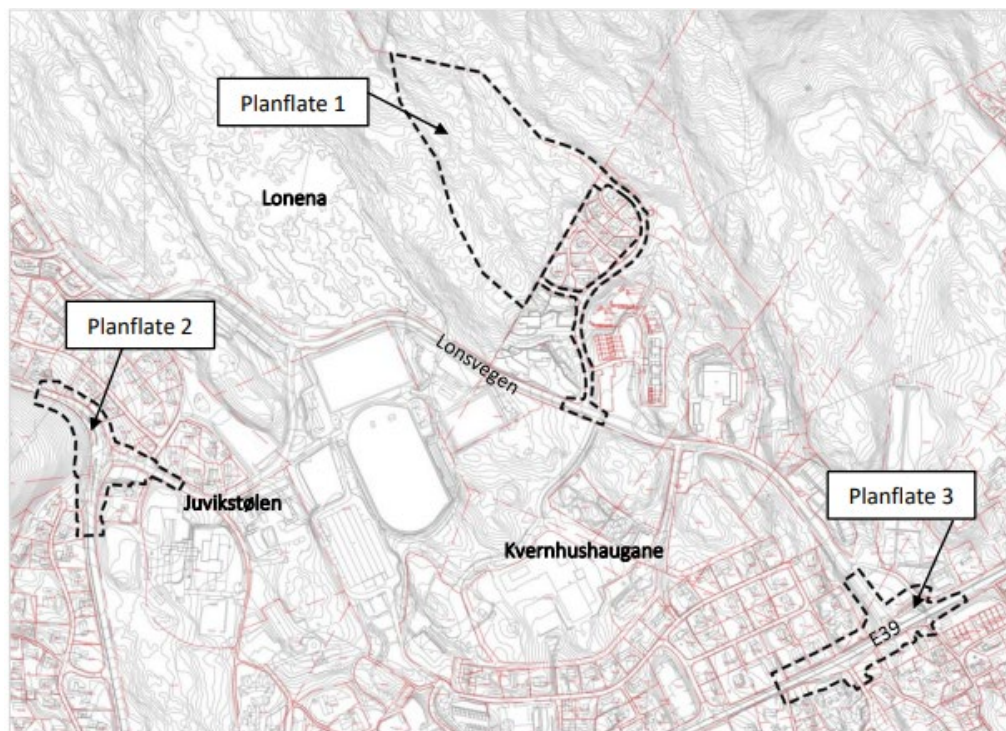
«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Lonena aust. PlanID 46312021003, vist på plankart sist datert 15.6.2022 , med tilhøyrande føresegner datert 15.6.2022.».

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Bonava Norge AS legg Opus Bergen AS fram forslag til reguleringsplan for Lonena aust. Planområdet er delt opp i 3 planflater med ein samla storleik på om lag 76 daa og omfattar eit område rett nord for Knarvik sentrum, like aust for våtmarksområde Lona.



Intensjonen med planen er å utvikle gode nabolag og familiebusstader med uteoppholdsareal av høg kvalitet, i nærleiken av eit attraktivt friluftsområde og Knarvik sentrum. Lonena aust skal utviklast til eit bustadområde med blanding av konsentrerte småhus i form av rekkehus og leilegheitsbygg. Vidare legg reguleringsplanen til rette for oppgradering av dei to vegkryssa E39 Osterfjordvegen – Lonsvegen og fv. 57 Lindåsvegen – Juvikstølen.

Planprosess og medverknad

Det vart gjennomført oppstartsmøte 25.6.2021. Planarbeidet vart varsla oppstart med merknadsfrist 5.9.2021. Det kom inn 24 private merknader og 5 offentlege uttaler. Desse er samanfatta og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 22. Alle merknadar og uttaler ligg og vedlagt i sin heilheit under vedlegg 23.

Før planforslaget vart sendt inn til 1 gongs handsaming vart det haldt fleire arbeidsmøter med Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen kring avklaringar for utforming av dei to vegkryssa. Forslagsstillar har og vore i dialog med NGIR for utforming av renovasjonsanlegg. Planforslag for planflate 1 vart sendt inn til 1 ghs 4.3.2022. Førebels vurdering og tilbakemelding vart sendt frå kommunen til forslagsstillar 18.3.2022. Komplett og revidert planforslag for alle 3 planflater vart sendt inn til kommunen for 1 ghs 17.6.2022.

Gjeldande og overordna planer og retningslinjer

Overordna plan for sjølvne utbyggingsområde ved planflate 1 er områdeplanen for Lonena. Langheiane vegen med kryss til Lonsvegen erstatta tidlegare regulert areal ved plan med namn Knarvik aust. Krysset ved fv. 57 Lindåsvegen – Juvikstølen er delvis regulert i områdeplanen for Lonelva – Juvikvarden og Isdal og Gjervik Ytre Blad I, II og III. Ny regulering av krysset ved E39 – Osterfjordvegen – Lonsvegen vil erstatta deler av dagens plan for område med namn Knarvik aust Såtafeltet. Nærliggande vedtekne reguleringsplanar er Langheiane B1-B10. Det er og varsla oppstart av regulering for Langheiane B11. For meir informasjon og oversikt over kva planer

som er regulert i område sjå vedlegg 6 kapitel 5 frå side 7-14.

Liste over statlege – og regionale retningslinjer som gjeld for planen går fram av planskildringa side 7. Gjeldande kommunale strategiar og temaplanar går fram av side 14.

Kort om planforslaget

Planflate 1 omfattar Lonena områdeplanen sine byggjeområda BKB1, BKB2 og BKS, samt tilhøyrande tilkomstvegar og infrastruktur frå områdeplanen Knarvik aust. Bygningstypologien er fordelt mellom leilegheiter i lågblokk og rekkehus. Planen opnar for bustadareal over 3 plan. Byggehøgder er satt i plankart med ulike kotehøgder innanfor dei respektive utbyggingsfelt. Maks tillete bruksareal for dei ulike område går fram av plankartet. Planen opnar for etablering av ca. 220 bustader der minst 50 % av dei skal vera 120 m² eller større. Maks 10 % av bueiningane kan vera mindre enn 50 m².

Universell tilgjengeleg bustad vert gjeldande for 50 % av einingane i planen, dvs. at alle blokkeiningar og nokre av rekkehusa vert universelt tilgjengeleg. Universell utforming av uteareal er sikra i plan, sjå føresegn § 3.2. Det skal etablerast 1 bilparkeringsplass per bueining og alle skal vera tilrettelagt for lading, 5% av parkeringsplassane innanfor planområde skal vera utforma for menneske med nedsett funksjonsevne. I blokkområde skal det settast av areal for 2 stk. sykkelparkeringsplassar per 100 m² BRA bustad og settast av areal til fellesanlegg for verkstad og plassering av delesyklar. Ved rekkehusa skal det vera 2 stk. sykkelparkeringsplassar per bueining. Materialval for oppføring av rekkehusa skal primært vera treverk. Fargeval og bruk av vegetasjon til dømes grønne vegger skal nyttast på ei måte slik at busetnaden i styrst mogleg grad framstår til å vera ei naturleg del av terrenget og omgjevande.

Det skal opparbeidast 6 ulike leik/ute områder for ulike aktivitetar som skal passe alle aldersgrupper. Dei spesifikke tiltaka som skal sikra gode kvalitetar for framtidige bebuarar i områda skal gå fram av utomhusplanane til byggesak. Rundt eksisterande stiar i område som skal ivaretakast er det regulert inn grønt struktur som skal fungera som ei naturleg buffersone mellom busetnaden og naturterrenget. Pensjoniststien er regulert som offentleg allment område.

På side 101-102 i planskildringa under kapitel 9.2.2 er det skrevet korleis detaljplanen følg opp områdeplanen sitt kvalitetsprogram som skal leggjast til grunn for utforming av planområde.

Langs dei brede samlevegane i planflate 1 er det regulert fortau med ei utstrekning som står i samsvar med kor det er forventa biltrafikk. Då største delen av parkeringa er plassert i fellesanlegg som medføra mindre trafikk til planområdets ytre områder er det ikkje regulert fortau langs desse smalare vegarmene.

For planflate 3 er det sendt inn to forslag til trafikkløysing med både T-kryss og rundkøyring. Vegdirektoratet hos Statens vegvesen skal ilar av planprosessen avgjera kva løysing som skal vedtakast. Forslagsstillar tilrår at det etablerast rundkøyring på staden, sjå planskildringa side 75-76 under kapitel 8.8.4 og 8.8.4.1.

Illustrasjonsplan, MUA-plan, renovasjonsplan, terrenghandsamingsplan, parkeringsplan, 3D perspektiva,

snitt og soldiagram er samla i vedlegg 10 med namn *Illustrerende prosjekt*.

Vurdering

I dette kapittelet følgjer Kommunedirektørens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

Konsekvensutgreiing

Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, men følg opp dei avbøtande tiltaka som konsekvensutgreiinga frå områdeplanen vurderte som naudsynt at detaljplanen måtte ta omsyn til. For nærare informasjon kring forslagsstillar sin vurdering av KU-forskrifta sjå planskildringa side 43-44.

Områdeplanen for Lonena inneheld ei konsekvensutgreiing for tema sosial infrastruktur, naturmangfald, landskap, hydrologi og friluftsliv. Meir informasjon om korleis detaljplanen ivaretek anbefalte avbøtande tiltak gitt ved områdeplanen går fram av planskildringa kapittel 9.2.3 side 103-105.

Sosial infrastruktur

I overordna KU for tema er det skildra at med den venta befolkningsveksten, vil det vera behov for å utvida barnehagedekninga i Knarvik skulekrins i 2040. Avbøtande tiltak er at BAA i områdeplanen er eit kombinert arealformål som blant anna kan opne for bygging av barnehage ved behov. Ved seinare detaljregulering av Lonena vest der BAA område høyre til, må det gjerast ei oppdatert vurdering om det er eit behov for å etablera ei barnehage innanfor BAA.

Det er bygd ny barneskule innanfor skulekrinsen og avbøtande tiltak er ikkje naudsynt. Knarvik ungdomsskule er full og innan 2025 viser overordna KU at skulen vil ha ein underkapasitet på 35 elevar. Framlegg til plan ved føresegn § 7.1 c) sei at det skal føreligge dokumentasjon på tilfredsstillande barnehage- og skuledekning før det kan gjevast rammeløyve for bygging av bustader innanfor planområde.

Naturmangfold

Områdeplanen har lista opp fleire avbøtande tiltak i konsekvensutgreiinga som bør implementerast i grunnlaget for vidare planlegging. Dei tiltaka som er relevant for denne planen er sikra ved føresegna under § 3 med oppfølgjande rekkefølgjekrav under § 7.

Naturmangfaldslova (Nml.) § 7 krev at miljøprinsippa gitt ved §§ 8-12 skal leggstil grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit som kan råka naturmangfaldet. Vedlegg 8 er naturmangfaldsrapporten som er utarbeidd i samband med dette prosjektet. Vurderinga vektlegg særleg om det er førekomstar av truga artar og naturtypar, viktige naturområde og framande artar. Raudlisteartar vurderast etter norsk raudliste og framandartar etter gjeldande norsk framandsartslista. På side 9 i rapporten skriv forslagsstillar følgjande:

«Det finst ikkje verneområde etter naturmangfaldlova innanfor planområdet, og det er ikkje registrert utvalde naturtypar, naturtypar etter Miljødirektoratet sin instruks (NiN), naturtypar etter DN-handbok 13, verdifulle kulturlandskap, inngrepsfrie naturområde (INON) eller førekomstar av geologisk arv, jf. Naturbase.».

I samband med utarbeiding av områdeplanen vart gjort synfaringar i 2015 og 2016. Biolog gjennomførte og synfaringar i planområde juni 2021. Samlege artar som er registrert reknast som vanlege og representative for distriktet (vedlegg 8 side 11). Liste over registrerte artar går fram av rapporten. Ved planflate 2 – Kryssområde fv57 Lindåsvegen – Juvikstølen er det registrert fleire framandartar. Føresegna sikra forsvarleg handtering av desse. Det er ikkje registrert truga eller nær truga artar, eller artar av særleg forvaltningsinteresse. Planflate 3 – Kryssområdet E39 – Lonsvegen inneheld fleire av dei same artane som ved planflate 2. Av truga eller nær truga artar er piggsvin (NT) einaste registrerte art. Gulsporv (NT) er og registrert innanfor planområdets planflater. Det er ikkje registrert artar av særleg forvaltningsmessig interesse.

Naturmangfaldslova § 10 sei at den samla belastninga på eit økosystem skal vurderast. Av rapporten under kapitel 3.1 er det vurdert at tiltak knyt til oppgradering av kryssområda i planflate 2 og 3 vil ha lite å seie for naturmangfald og vassressursar. For planflate 1 som er sjølv tiltaksområde er det forventa at det meste av eksisterande vegetasjonen går tapt. Nærliggande områder har mykje av den same naturen og artsinventar som medføra at ein ikkje tapar heile førekomstar eller naturtypar. Føresegna under kapitel 3 sikra planting av stadeigen vegetasjon som kan bidra til å redusere dei negative effektane av tiltaket. Sjølv om store areal vert bygd ned, men det ikkje er snakk om sårbar eller truga natur eller stasjonere truga artar, er den samla belastninga for økosystemet vurdert som moderat (vedlegg 8, kapitel 3.1 side 20).

VA-rammeplanen og føresegna under kapitel 3 og 7 sikra avbøtande tiltak for at våtmarksområde i Lonena med fleire registrerte sårbare artar ikkje skal verta forringa av utbygginga. Under føresetnad av at utbygging og tilrettelegging for overvasshandtering vert utført på ein god og forsvarleg måte, er det vurdert at tiltaket ikkje vil påverka dette område.

Kunnskapsgrunnlaget skal ifølgje naturmangfaldlova § 8 stå i eit rimeleg forhold til saken sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. I denne saken byggjer kunnskapsgrunnlaget på eksisterande registreringar i området, som kjem fram av dei nasjonale miljødatabasane Artskart, Naturbase og Kilden. Vidare er det gjort fleire synfaringar av området både ved utarbeiding av områdeplanen og detaljplanen. Kunnskapsnivået reknast som godt med omsyn på å kunne vurdere tiltaket si påverknad på landskap, økosystem, naturtypar og artar. Føre-var-prinsippet (jf. § 9) vil ikkje bli tillagt vekt.

«For å unngå eller avgrensa skade på naturmangfaldet, skal miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar, samt lokalisering av tiltak, vurderast, jf. naturmangfaldlova § 12. På generelt grunnlag bør tiltak utførast på ein mest mogleg skånsam måte for miljøet, og ulike løysingar vurderast med omsyn på mellom anna naturmangfald.». (Vedlegg 8 side 22).

Opplista avbøtande tiltak på side 22 i rapporten er vurdert å vera tilfredsstillande sikra i føresegna. Samla sett er det vurdert at gjennomføring av plan under føresetnad av at alle avbøtande tiltak som er sikra i framlegg til reguleringsplanen vert etterfølgt ikkje strida mot forvaltningsmåla for naturtypar gitt ved Nml. § 4 og artar gitt

ved § 5.

Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing stillar krav til at ein kartlegg kva nedbygging av myr vil medføre til CO₂ utslepp i atmosfæren. Klimagassvurderinga går fram av vedlegg 9. Nordaustleg del av planområde innanfor planflate 1 inneheld eit myrområde på ca. 1.8 daa som vil gå tapt av utbygginga. Rapporten viser ein berekning at det vil resultera i et CO₂ utslepp på ca. 111 tonn CO₂ - ekvivalentar. Under kapitel 4 i rapporten er det lista opp ein rekke avbøtande tiltak innan energibruk, transportmidlar og byggematerialar som kan nyttast for å redusera prosjektet sitt klimaavtrykk. Fleire av tiltaka er lagt til grunn for utforming av prosjektet med tanke på materialval for rekkehusa og føringar for lav parkeringsdekning for bil og høy dekning for sykkelparkering. Føresegn 3.3 sikra ved byggesak at utbygger greie ut kva energi effektive løysningar som er brukt i prosjektet.

I høve til at delar av planflate 2 ligg under marin grense er det utarbeidd eit geoteknisk notat som vurderer områdestabilitet. Konklusjonen frå notatet er at planområdet ikkje ligg i eit mogleg losne- eller utlaupsområde for kvikkleireskred. Krava i TEK 17 § 7-3 vurderast som ivareteken. Grunna bratt terreng er det likevel viktig ved detaljprosjektering at lokalstabilitet vert sikra. Sjå vedlegg 12 for meir informasjon. Ved offentleg ettersyn vert geoteknisk notat sendt til NVE for særskild uttale.

Landskap & friluftsliv

Overordna konsekvensutgreiing har vurdert at utbyggingsområde er lokalisert i eit område med middels landskapsverdi. Som avbøtande tiltak er det nytta fleire arkitektoniske løysningar for utforming av dei ulike tiltaka i planen slik at bustadane passer best mogleg inn i landskapet. Sjå vedlegg 10 med namn *Illustrerende prosjekt* for meir informasjon. Illustrasjonsmateriale viser at det skal etablerast fleire grønne korridorar mellom bustadfelt for blant anna redusera området fjernverknad. I dei grønne korridorane kan det etablerast stiar slik at ein raskt kan bevege seg frå bustaden enten til pensjoniststien, Hundremeterskogen eller til Brekkeløypa. På side 14 i nemnde vedlegg ser ein kva fargar, bygningsmateriale som kan nyttast for å bustadane til å passe best mogleg inn i landskapet. Side 15-34 viser ulike 3D perspektiv, snitt i ulike målestokk, solforhald og korleis dei nye bustadane er plassert i høve kringliggande eksisterande busetnad. I vedlegg 11 *Landskapsanalyse* frå side 19-26 er det bileta frå ein 3D modell som viser korleis dei nye bygga vil ligge i landskapet sett frå Brekkeløypa.

Kommunedirektøren vurderer at avbøtande tiltak gitt ved områdeplanen for tema sosial infrastruktur, naturmangfold, landskap og friluftsliv er tilfredsstillande sikra i framlegg til detaljreguleringsplan. Avbøtande tiltak gitt under tema hydrologi vert ved offentleg ettersyn vurdert av kommunens VVA-avdeling.

Barn og unges interesser og folkehelse

«Utbyggingsområde ligger sentralt med kort avstand til Knarvik sentrum med skule, barnehagar og idrettsplassar. Det ligg tett opptil eksisterande grøntområde, som gir moglegheit for fri leik og aktivitet for born og unge. Leik i terreng og natur er viktige kvalitetar som det blir lagt til rette for i planen, både som uteopphaldsareal og grønstruktur. Mellom anna skal overgangar frå grønstruktur og uteopphaldsareal vere så naturlege som mogleg til tilliggjande friområde, og det er tatt omsyn til eksisterande stiar. Registrerte spor etter born og unge i området (mellom anna eksisterande stisystem og trehytte) skal i størst mogleg grad ivaretakast ved utbygging, og det skal etablerast gode forbindelsar/snarvegar til desse. Innanfor dei ulike nabolaga skal det bli etablert uteareal med rom for sosialisering, leik og aktivitet. Det vil etablerast fleire leikeplassar, treningsapparat og sitteplassar i området, som vil gi eit nytt tilbod til unge i heile nærområdet.»

(Planskildring s. 112)

Kommunedirektøren vurderer at utforming av planområde ivaretek barn og unges interesser. Illustrerende prosjekt viser at det skal blant annet byggast utandørs treningsapparat og sitjegrupper med grillplass i felles uteområde og seks ulike leikeområde skal byggast for lek med ulike aktivitetar for alle aldersgrupper. Områdeplanen sine krav og statlege planretningslinjer for barn og unges interesser punkt 5 a og b er lagt til grunn i vurderinga.

Kommunedirektøren ber likevel om at ein fram mot 2 ghs supplerer føresegna spesielt for f_UTE4-5 at dei må vera inngjerda. Forslagsstillar må vurderer nærare om det er naudsynt å gjerda inn dei andre leikeområde òg. Grunngevinga for at f_UTE4-5 må gjerast inn er at områda er lokalisert tett opp mot internveg i planområde med høgast trafikkmengd. Føresegna må òg supplerast med at områda skal vera sikra mot forureining, støy og annan helsefare.

«Planen vil ha ein positiv verknad på folkehelsa i området. Dette kan grunnjevast i kort avstand til etablert tur- og friluftsområde, utforming av fleire attraktive uteareal, og Knarvik sentrum innan gang og sykkelavstand. Med ein variert bustadsamansetting, vil området bli eit godt sted for både barnefamiljar, eldre og nyetablerte å bu.» (Planskildring s. 113)

Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin vurdering. Planområdets lokasjon og dei tiltaka som skal etablerast der i samband med bustadoppføringa, vil bidra til å fremma intensjonen i folkehelselova sin formålsføresegn, der det blant anna står at folkehelsearbeidet skal fremma befolkningane helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold.

Universell utforming

Framlegg til reguleringsplan sikra gjennom § 3.2 at prinsippa om universell utforming vert lagt til grunn for utforming av planområde. Føresegnet lyder slik:

a) Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle utemiljø, samanheng i nabolaga, gangareal, leikeområde og inngangsparti.

b) Bustadgater utan fortau, fortau og gang-/sykkelveggar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming. Der universell utforming ikkje lar seg løyse med omsyn til terreng og landskap, må trinnfri løysing etterstrebast.

c) Minimum 50% av bueiningane skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining.

d) Snarvegar/gangstiar, jf. §§ 6.2-6.5, er friteke frå krav om universell utforming.

Grunna terrengtilhøve er det nokre område som ikkje let seg opparbeida med universell utforming.

Forslagsstillar har vurdert desse forholda i planskildringa under kapitel 9.14, sjå s. 115-116.

Områdeplanen sitt føresegn 2.1.1.3 sei at minimum 50 % av bustadane skal vera universelt utforma. I saksframlegget til 2 gongs handsaming under punkt 8 skriv tidlegare rådmann at føresegnet sei universelt utforma og ikkje universelt tilgjenge grunna ein merknad frå tidlegare fylkesmann gitt i eit dialogmøte. Vidare står det:

«Rådmannen ser ofte at det er ulike forståing for begrep rundt universell utforming (UU) og universell tilgjenge. TEK 17 set krav til bustader som skal vere UU og til bustader med tilgjenge. UU er betydeleg strengare enn tilgjenge, jf. TEK 17, kapittel 12. I ein bustad med krav om tilgjenge, skal ein rullestolbrukar kunne manøvrere seg i alle rom. I ein bustad med krav om UU, krevst det i tillegg heve/senke-kjøkken, kontrastfargar, krav om heis internt i bueining som går over to etasjar etc.».

Plan- og bygningslova sin formålsparagraf § 1-1 femte ledd har definert kva som skal leggst til grunn ved tolkinga av omgrepa universell utforming og universell tilgjenge.

«Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.».

Under er eit utklipp frå rettleiinga til TEK 17 § 12-2 fyrste ledd som omtala kva tiltak som ofte må ivaretakast ved bygningar som har einingar med krav til universelt tilgjenge:

Kravet om tilgjengelighet i bygning med boenhet innebærer:

- a. trinnfritt inngangsparti, jf. [§ 12-4 annet ledd](#)
- b. fri bredde i kommunikasjonsveier, jf. [§ 12-6 femte ledd](#)
- c. trinnfri tilgang til rom og balkong/terrasse, betjening av funksjoner og snuareal i rom, jf. [§§ 12-7 fjerde ledd, 12-8 første ledd, 12-11 tredje ledd](#)
- d. fri passasje til dør og vindu i stue, kjøkken, sove- og arbeidsrom, jf. [§ 12-7 fjerde ledd](#)
- e. trinnfri tilgang til bod, jf. [§ 12-10 tredje ledd](#)
- f. høydemål på innkast på felles avfallssystem, jf. [§ 12-12 annet ledd](#)
- g. sideplass ved dør og automatisk åpning for tunge dører, jf. [§ 12-13 tredje ledd](#)
- h. utforming og høyde på betjening av styringspanel, håndtak, jf. [§ 12-18 tredje ledd](#)

For øvrig gjelder utforming av tilgjengelig bad og toalett, jf. [§ 12-9 første ledd](#).

Kommunedirektøren vurderer at framlegg til reguleringsplan følg opp og ivaretek overordna føringar gitt ved områdeplanen, plan- og bygningslova § 1-1 femte ledd og TEK17 kapitel 12 vedrørande krav om universell utforming av planområde og universell tilgjenge for 50% av bustadar.

Økonomi

På side 117-118 i planskildringa er det lista opp ein rekke VA-leidningar som er føreslått til at kommunen tek over for drift og vedlikehald som vil medføre kostnader for kommunen. Kostnader vil og medføre viss kommunen bidrar med midlar for oppgradering av fv. 57 og E39 kryssområda. Knarvik ungdomsskule har ikkje kapasitet til å møte framtidig planlagd utbygging av bustader innanfor skulekrinsen. Ein eventuell utviding av skulen vil påføre kommunen kostnader.

Konklusjon

Vi har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer mottatt planmateriale til å ha tilfredsstillande kvalitet til å sendas på høyring og ut til offentlig ettersyn. Vi sluttar oss til hovudformålet og det planfaglege grepet i planforslaget. Fram mot 2 ghs må følgjande føresegn rettast/supplerast:

- § 3.5.4. Andre setning. Det skal stå at «Statens vegvesen sine handbøker og retningslinjer skal leggjast til grunn.».
- § 3.5.5 b) må reviderast når det føreligg ein godkjent støyvurdering av offentlege mynde for planflate 2 og 3.
- § 4.1.1.5 og § 4.1.5 må supplerast i høve til krav til utforming av anlegg gitt ved statlege planretningslinjer for barn og unges interessa punkt 5 a og b.

Vedlegg i saken:

29.08.2022	1.Plankart 1av4_15.6.2022	1779473
29.08.2022	2.Plankart 2av4_15.6.2022	1779474
29.08.2022	3.Plankart 3av4 alt A_15.6.2022	1779475
29.08.2022	4.Plankart 4av4 alt B_15.6.2022	1779476
29.08.2022	5.Føresegner_15.6.2022	1779477
29.08.2022	6.Planskildring_15.6.2022	1779478
29.08.2022	7.ROS-analyse_15.6.2022	1779479
29.08.2022	8.Naturmangfaldsvurdering_28.4.2022	1779480
29.08.2022	9.Klimagassvurdering_15.6.2022	1779481
29.08.2022	10.Illustrerande prosjekt_25.5.2022	1779482
29.08.2022	11.Landskapsanalyse_25.5.2022	1779483
29.08.2022	12.Geoteknisk notat_19 og 30.5.2022	1779484
29.08.2022	13.Støyvurdering_13.5.2022	1779485
29.08.2022	14.Trafikkanalyse_2.5.2022	1779486
29.08.2022	15.Vegteikningar planflate 1_10.6.2022	1779487
29.08.2022	16.Vegteikningar planflate 2_10.6.2022	1779488
29.08.2022	17.Trafikktknisk vurdering planflate 2_26.3.2022	1779489
29.08.2022	18.Vegteikningar planflate 3a T-kryss_10.6.2022	1779490
29.08.2022	19.Vegteikningar planflate 3b rundkøyring_10.6.2022	1779491
29.08.2022	20.VAO-rammeplan_30.5.2022	1779492
29.08.2022	21.VAO-rammeplan Teikningar_30.5.2022	1779493
29.08.2022	22.Merknadsskjema planoppstart_17.6.2022	1779494
29.08.2022	23.Merknader planoppstart_samlet	1779495

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-137/765, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 21.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
110/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og kravet til maksimal gesimshøgde i pbl. §29-4 for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/765 Alver
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/7337, datert 25.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og krav til gesimshøgde i pbl. §29-4 for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/765 Alver, 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 137/765 Alver
Adresse: Isdalstøbakken 24, 5916 Isdalstø
Tiltakshavar/eigar: Endre valdersnes
Klagar: Tiltakshavar ved ansvarleg søkjar, Majo Eigedom AS

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/7337, datert 25.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet og krav til gesimshøgde i pbl. §29-4 for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/765 Alver.

Bustadeigedomen er i dag bebygd med ein einebustad i 2014. Tomta sitt areal er i matrikkelen opplyst å vere 1796,6m². Situasjonsskartet viser framtidig frådelling for den del av eigedomen som tomannsbustaden skal førast opp på. Eksisterande tomt med bustadhus vil vere 708m². Ny tomt til tomannsbustaden vil vere 1088m². Frådelling til ny bustadtomt for tomannsbustaden er ikkje omsøkt pr. dags dato.

Vedtaket av 25.04.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankrav og krav til gesimshøgde for oppføring av tomannsbustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM gangar tidlegare. Vedtaket av 25.04.2022 er førstegangsvedtak i saka.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar v/ Majo Eigedom AS over delegert vedtak av 25.04.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak av 25.04.2022 er sendt ut same dag. Klagen er mottatt innan klagefristen den 16.05.2022.

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan Knarvik- Alversund med Alverstraumen 2019-2031(KDP) er avsett til bustader.

Delar av eigdommen inngår i reguleringsplan for Kubbaleitet. Arealet er avsett til anna veggrunn – grøntareal. Dette arealet er felles for tilgrensande eigedomar til fellesveg.

Delar av eigedommen ligg og i gul støyzone. Klagar opplys at berekningsgrunnlaget for støyrapporten truleg kjem frå den tida den offentlege vegen var fylkesveg. Den offentleg vegen er no kommunal veg. Gjennomkøyring er no forbodet. Trafikkmengda kan difor vere mindre i dag. Klagar opnar opp for å bestille støyrapport saman med byggesaken og gjennomføre eventuelle naudsynte tiltak. Kommunen legg dette til grunn.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og inntil 400 m² BRA. Tiltaket ligg innfor tillat grad av %BYA (bebyggd areal) med 22.7% BYA for eksisterande tomt og 24% BYA for ny tomt. Minste uteopphaldsareal for privat leik og opphald er 200 m² MUA per hovudbueining. Tomannsbustaden er opplyst å få 200 m² MUA per hovudbueining. Minste tomteareal for tomannsbustader er 1000 m². Den nye tomte for tomannsbustaden er innfor minstekravet med 1088m².

Vurdering - unntak frå krav om reguleringsplan

Utgangspunktet for unntak frå krav om reguleringsplan i KDP 2.2.1, er at det er 7 vilkår som må vere oppfylt for at unntaket skal komme til anvending. Samtlige vilkår må vere oppfylt for at unntaket skal inntre, dvs. kumulative vilkår. Ved kumulative vilkår er det slik at dersom eit vilkår ikkje er oppfylt, så inntre heller ikkje verknaden. Dersom eit av dei syv vilkåra for unntaket ikkje er oppfylt, så kan det ikkje gis unntak frå kravet om reguleringsplan.

Byggesak vurderte unntaket i referatet til førehandskonferansen, i sak 21/2005, datert 25.03.2021. Vilråa var ikkje oppfylt og unntaket kom ikkje til anvending.

Kommunen viser til følgjande vurdering i referatet til førehandskonferansen:

«Det er kommunen si vurdering at planlagt tiltak ikkje vil koma inn under unntaket frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 2.2.1. Unntaket er i hovudsak meint å gjelda mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når alle krav i føresegnene er oppfylt. Det omsøkte tiltaket ligg i eit større område som er avsett til bustadføremål og som har eit potensiale for vidare utbygging og fortetting. Det er kommunen si vurdering at ei fortetting i dette området må skje gjennom reguleringsplan.

Vi ser også at det kan vera utfordringar knytt til å oppfylla krav til uteopphaldsareal, både når det gjeld storleik og kvalitetskrav, krav til tomtestorleik og utnyttingsgrad. At tilkomstvegen til fleire eigedomar går gjennom tomten vil også gjera det meir komplisert å realisera nye tiltak på eigedomen.

Vi vil også gjera merksam på at aktuelle krav i planen skal vera oppfylt for både eksisterande og ny bustad/eigedom.

Vi tilrår at de søker å avklara dispensasjonsspørsmålet først og at ein vurderer å endra tiltaket til å gjelda

einebustad.»

Klagar fremja at vilkåra var oppfylt og unntaket kom til anvending ved førespurnad om ny vurdering av førehandskonferansen i skriv, datert 03.05.2022. Byggesak svarte klagar i skriv av 27.05.2021 at det ikkje var lagt fram nokre nye opplysningar som endra deira standpunkt. Vilkåra var ikkje oppfylt og unntaket kom ikkje til anvending.

Klagar fremja på nytt sin ståstad at vilkåra var oppfylt og unntaket kom til anvending ved søknaden om oppføring av tomannsbustaden i noverande sak. I følgje Byggesak, så lå det ikkje føre grunnlag for å vurdere vilkåra til unntaket på dette tidspunktet forutan vilkår 6 som var tilstrekkeleg opplyst av søkjar.

Det vert vist til avslaget av 25.04.2022 side 8:

«Søkar skriv og i søknaden at vilkåra for unntak frå plankrav i KPA pkt. 2.2.1 er oppfylt, men går ikkje nærmare inn på disse utover vilkår nr. 6 (om tiltaket er del av større utbyggingsprosjekt). Administrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å vurdere unntaket.»

Som tidlegare fremja ved førespurnad om ny vurdering av førehandskonferansen og ved søknaden om dispensasjon, så meiner klagar i klageomgangen at det kan gis unntak frå krav om reguleringsplan då vilkåra er oppfylt. Klagar har no kome med vurdering av samtlige 7 vilkår i KDP 2.2.1. Klagar meiner vilkåra er oppfylt og unntaket kjem til anvending.

Det er mottatt ny vurdering av Byggesak i klageomgangen for samtlige vilkår. Det ligg no føre tilstrekkeleg grunnlag til å vurdere unntak frå krav om reguleringsplan for dei 7 vilkåra i KDP 2.2.1.

Spørsmålet er om dei kumulative vilkåra i KDP 2.2.1 er oppfylt slik at unntaket om krav til reguleringsplan kjem til anvending.

KDP (kommunedelplan) for Knarvik, Alversund med Alverstraumen 2019-2031:

2.2.1. UNNTAK FRÅ KRAV OM REGULERINGSPLAN

For eksisterande bygde eigedommar i område for bygg og anlegg, grønstruktur og samferdselsanlegg og infrastruktur kan det tillatast mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 når vilkåra under er oppfylt.

Ved fortetting i område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan, kan det gjevast unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl § 20-1 når vilkåra under er oppfylt. Unntak frå krav om reguleringsplan gjeld for inntil 2 naust, 2 bueiningar, 2 fritidsbustader (einingar) for kvart område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr. 1. Føresegna opnar for at tomta kan delast etter at tiltaka er ført opp, utan plankrav, men gjev ikkje rom for oppføring av fleire einingar etter at ny eigedom er oppretta. For desse tilfella vil plankravet gjelda.

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.
 2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm.) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.
 3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.
 4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkjørsle og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
 5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
 6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.

Vurdering av klagar:

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.
Dette er ok ihht bruk og størrelse areal

Vurdering frå Byggesak:

Vilkår 1: Tiltaket verkar å tilfredsstille KDP sine krav til BYA, MUA osv. Vilkår er oppfylt.

Vurdering frå klagar:

2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm..) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser
Ingen vesentlege påvirkninger ihht det som er listet opp i dette punktet.

Vurdering frå Byggesak:

Vilkår 2: Ein tomannsbustad vil ikkje føre til «vesentlig» økning i miljøbelastninga for omgjevnadene. Vilkåret anses difor ikkje som problematisk.

Vurdering frå klagar:

3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere fellesløysingar for eit område.
Eiendommen har løysing for vann og avløp som kommunen vil godkjenne. Dette går gjennom tomten i dag, og det er klarert med Alver kommune vann og avløp at dette må legges om i forbindelse med godkjenning av byggesak.

Vurdering frå Byggesak:

Vilkår 3: Ikkje oppfylt. Det går ein kommunal leidning gjennom tomta, i tillegg til privat vann og avløp. Søker opplys at det er uproblematisk, men ut ifrå ordlyden kan det virke som om det i det minste må ligge føre positiv uttale frå VA-avdelinga for at dette vilkåret skal anses oppfylt.

Vurdering frå klagar:

4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkøyrsløse og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
Aktuell vegmynde er Alver kommune. Vegen har vesentleg redusert trafikk i forhold til status når enebolig til hjemmelshaver var omsøkt. Da var vegen fylkesveg med mye større trafikk. Det er sannsynlig at utvidet bruk godkjennes ut fra ÅDT, og det faktum at det ikke er gjennomgangstrafikk på vegen forbi eiendommen. Dette kan settes som forutsetning i godkjenning av dispensasjon, eller avklares i forkant.

Vurdering frå Byggesak:

Vilkår 4: Ikkje oppfylt. Tolkar ordlyden i vilkåret slik at tilkomst/avkøyrsløse må vere godkjent av vegmynda før det søkast om og gis unntak frå plankrav.

Tiltaket krev også dispensasjon i frå avstand til offentleg veg. Avstanden på 15 meter som er vist på situasjonskartet er ikkje vist i frå midtlinje, og tiltaket ligg nærmare enn 15 meter i frå offentleg veg. Dispensasjonen er ikkje søkt.

Vurdering frå klagar:

Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf pbl. § 11-10.nr2

Tiltak i området Isdalbakken inneholder mange stilarter fra tradisjonell til moderne, og takformer fra Saltak, valmtak og flate tak, så dette er oppfylt.

Vurdering frå Byggesak:

Vilkår 5 og 6: Ser ingen problematikk her. Søkaren sitt svar leggst til grunn.

Vurdering frå klagar:

6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.

Tiltaket er ikke en del av en større utbygging.

Vurdering frå Byggesak:

Vilkår 5 og 6: Ser ingen problematikk her. Søkarens svar leggst til grunn.

Vurdering frå klagar:

7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg områdeeller strøksutvikling.

Kommunen vurder det som nødvendig med reguleringsplan, men vi er ikke enig.

Dette er bare et enkelt areal med plass til en enkelt bolig mellom den kommunale vegen og eksisterende boliger på oppsiden, som føyer seg fint inn, og kompletterer eksisterende bebyggelse. Det er akkurat såne areal kommuneplanens 2.2.1, unntak i fra regulering er ment for.

Vurdering frå Byggesak:

Vilkår 7: Ikkje oppfylt. Vurderinga her er ganske lik den som ble gjort ifm. dispensasjon frå plankrav i KDP pkt. 2.2, kor omsynet bak plankravet er å oppnå heilskapleg arealstyring. Det blir difor vanskeleg å argumentere her med noko anna enn det som er tatt opp i avslaget (side 7, avsnitt 4).

Konklusjon - unntak frå krav om reguleringsplan

I klageomgangen legg kommunen til grunn Byggesak sin vurdering av unntaket. Vilkår 3, vilkår 4 og vilkår 7 er ikkje oppfylt. Sidan vilkåra er kumulative, der samtlige vilkår må vere oppfylt, så kan det ikkje gis unntak frå krav om reguleringsplan.

Kommunen legg til grunn at oppføring av tomannsbustad ikkje går inn under unntak frå krav om reguleringsplan. Krav om reguleringsplan - plankravet i KPA pkt. 2.2 - gjelder fullt ut. Det må søkjast dispensasjon frå plankravet for oppføring av tomannsbustaden. Slik søknad er sendt inn til kommunen av søkjar og handsama i avslaget av 25.04.2022.

Dispensasjon

Tiltaket krev og det er søkt om dispensasjon frå krav om reguleringsplan - plankravet i KPA pkt. 2.2.

Tomannsbustaden er vist for deler av bygget å ha ein gesimshøgde på 8,8 meter. KDP (kommunedelplan) for Knarvik, Alversund med Alverstraumen 2019-2031 har ikkje eigne bestemmelser om gesimshøgde. Heime for maksimal gesimshøgde vert plan- og bygningslova, pbl. §29-4(1).

Tiltaket krev dispensasjon frå kravet til maksimal gesimshøgde på 8 meter, jf. pbl. §29-4(1).

Tiltaket krev også dispensasjon i frå avstand til offentleg veg. Avstanden på 15 meter som er vist på situasjonskartet er ikkje vist i frå midtlinje, og tiltaket ligg nærmare enn 15 meter i frå offentleg veg. Dispensasjonen er ikkje søkt.

KPA pkt. 2.2:

«2.2 KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9, NR. 1)

Areal sett av til bygg og anlegg, grønstruktur, samferdselsanlegg og infrastruktur, massedeponi og masseuttak etter pbl. § 11-7 nr. 1 skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate, med mindre anna går fram av det einskilde føremål/område.

Reguleringsplanar skal ha ei avgrensing slik at viktige samanhengar vert avklarte. Kommunen skal i kvart enkelt tilfelle vurdere kor stort område reguleringsplanen skal omfatte.»

Gesimshøgde i pbl. § 29-4(1):

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

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter [kapittel 11](#) eller 12

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 06.04.2022:

«Det omsøkte området er del av eit større område som er sett av med bustadformål i arealdelen av kommuneplanen. Ein del av området er i dag ikkje regulert. Området består allereie av ein del bustader, men det ser ut til å vere plass til nokon fleire. Kommunen må vurdere i kva grad det kan forventast fleire liknande tiltak i området, og om område har gode nok bukvalitetar i dag. Vi minner om at eit område som er sett av til bustad, ikkje berre skal innehalde bustader, men også gode område for lek, opphald, infrastruktur og grønstruktur. Kommunen må sørge for å utvikle gode bustadområde, ei bit for bit utbygging kan gjer dette vanskeleg.

Det ser ut som bustaden ligg i gul støysonen frå veg, og ein kan spørje seg om dette arealet då er godt eigna som bustadtomt. Vi kan ikkje sjå at det er informert korleis ein har tenkt å handtere dette temaet. Vi minner om at støy er eit folkehelseproblem, og det er lite heldig å plassere støykjenslege bygg i gul støysonen. Statsforvaltaren meiner i utgangspunktet at grenseverdiane i tabell 2 i støyretningslinjene T-1442/21 må overhaldast. Vidare sakshandsaming hjå kommunen må vise korleis ein ev. kan støyskjerme tomannsbustaden og tilhøyrande uteopphaldsareal på ein slik måte at grenseverdiane ikkje vert overskridne.»

Det ligg føre uttale frå i Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- og avløp i høve plankravet i brev datert 23.03.2022:

1. Veg-avdeling:

«Den private vegen kjem ut i kommunal veg. Det bør søkjast om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp til kommunal veg før det vert gitt dispensasjon frå løyve om ny bustad utan regulering på denne tomten. Vegen som under er ringa inn med raudt er i dag etablert som snarveg/gangveg frå Kupaleitet til kommunevegen. Dette er den tryggaste vegen for born å bruke som skuleveg. Det må sørgast for god trafikkisikring og sikt langs veg og parkeringsareal slik at sikkerheita til gangvegen vert oppretthalden.»

Klagars kommentar:

Klagar viser til at utbygginga opnar opp og gir betre sikt langs gangvegen. Dette er stadfesta av Kupaleitet Sameige – gbnr 137/103 i naboerklæring om plassering av tiltaket 0 meter frå grenselinje, datert 10.01.2021.

2. Veg-avdeling:

«Areal regulert til anna veggrunn i plan for Kubbaleitet bør grensejusterast slik at formålsgrensa for anna veggrunn og matrikkel samsvarar.»

Klagars kommentar:

Klagar oppfattar vegavdelinga slik at grensejusteringa ikkje påverkar deira søknad om dispensasjon frå plankravet.

3. Veg-avdeling:

«Avkøyrsla f_V1 (Kubbaleitet) mot kommunevegen slik den er etablert i dag, er dårleg definert og truleg ikkje i samsvar med reguleringsplan for Kubbaleitet. Der den private avkøyrsla kjem ut i kommunal veg, ligg i tilknytting til ein verkstad. Avkøyrsla frå verkstaden har sannsynlegvis behov for svingradius for lastebil.»

Klagars kommentar:

Klagar har ingen kommentar til vegavdelinga sin merknad om tilstanden til avkøyrsla, der vegavdelinga fremjar at avkøyrsla er dårleg definert og truleg ikkje samsvar med reguleringsplanen for Kubbaleitet.

1. VA-avdeling:

«Det går ein 50mm kommunal leidning gjennom tomta samt privat vatn og avløp for eksisterande bustad på tomta. Det er ikkje lov å oppføre bygning, murar og liknande over va-ledningar. Alle ledningar på tomta, kommunal og private, må flyttast/leggast om etter godkjenning frå VA-avdelinga i Alver kommune.

Klagars kommentar:

Klagar opplys at løysing for vatn og avløp vil kommunen godkjenne. Løysing for vatn og avløp går gjennom tomta i dag og vil måtte leggast om etter godkjenning frå Alver kommune. Klagar er av den oppfatning at dette er ein formell endring som ikkje har betydning for deira søknad om dispensasjon frå plankravet.

Kommunen sin vurdering av uttalen frå Veg-avdelinga og VA-avdelinga:

Kommunen presiserer at kravet ved søknad om dispensasjon for oppføring av bustad er at veg, vatn og avløp vert sannsynleggjort. Det må sannsynleggjerast at veg, vatn og avløp vert sikra med naudsynte løyver/private erklæringar slik at tiltaket kan la seg gjennomføre. Dersom veg, vatn og avløp ikkje lar seg sannsynleggjere verken no eller i overskodeleg framtid, så vil ikkje tiltaket kunne la seg gjennomføre og det vil ikkje vere mogleg å gje byggjeløyve.

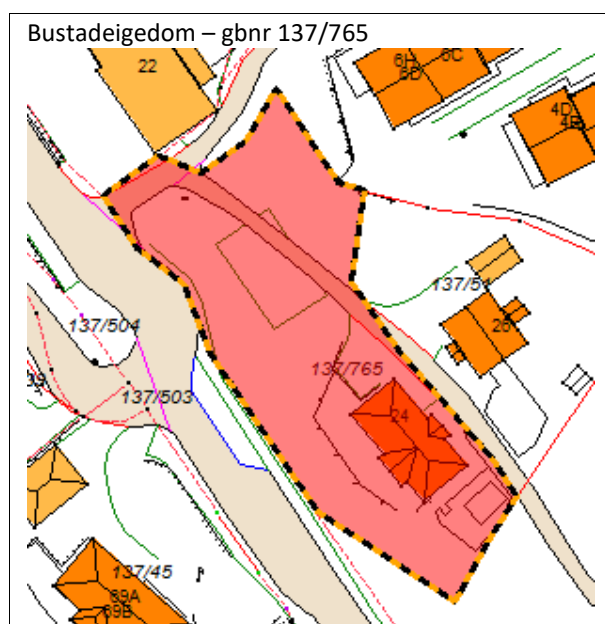
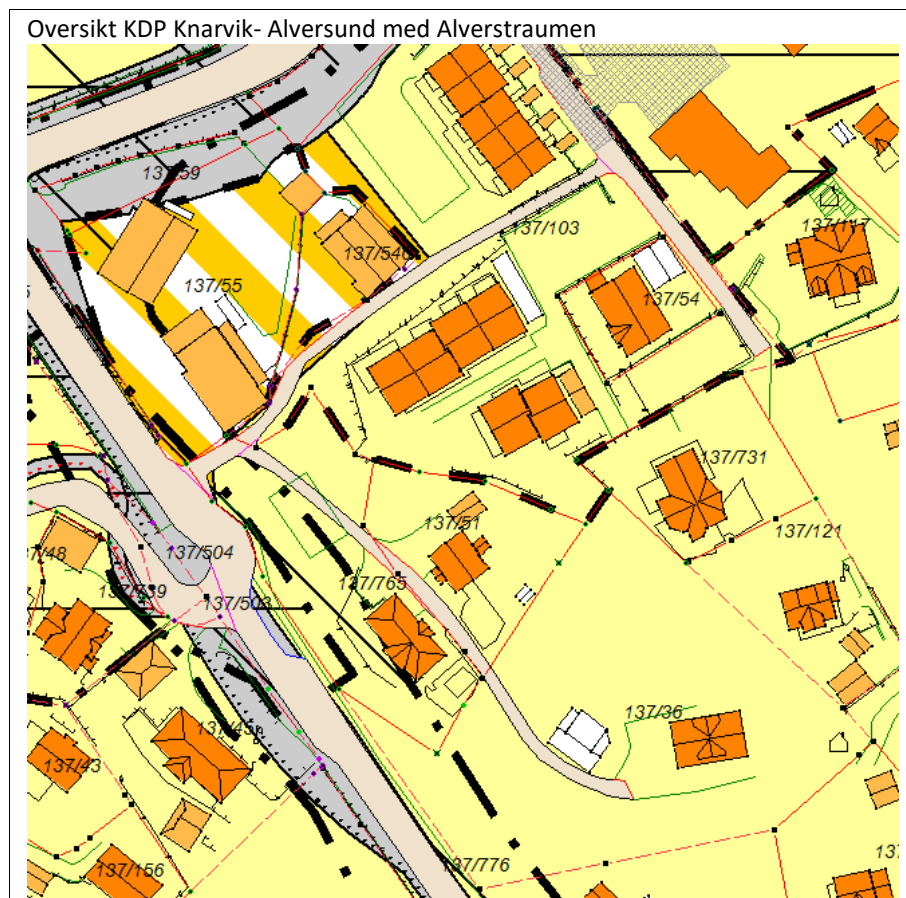
Dessutan er omsyn bak plankravet å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrslar, vatn og avlaup. Når det er ønskeleg å bygge ut utan plan, er det desto viktigare å kunne belyse veg/avkøyrslar, vatn og avlaup for aktuelt tiltak og området.

På denne bakgrunn, vil uttalen frå Veg-avdelinga og VA-avdelinga i kommunen ha betydning for søknad om dispensasjon. Dette i motsetnad til klagars ståstad om at fleire av merknadene ikkje har betydning for søknaden om dispensasjon.

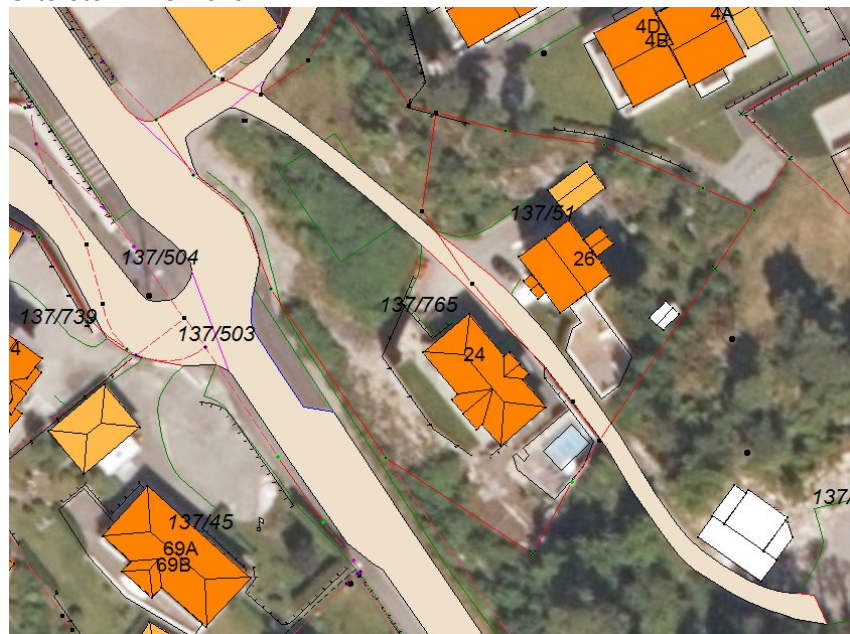
Vidare vil det kunne settast vilkår for dispensasjon, herunder krav til avkøyrslar og grensejustering, dersom APM

vel å snu saka til eit positivt vedtak. Dette sikrar at tiltaket er gjennomførbart og at det kan gis byggjeløyve.

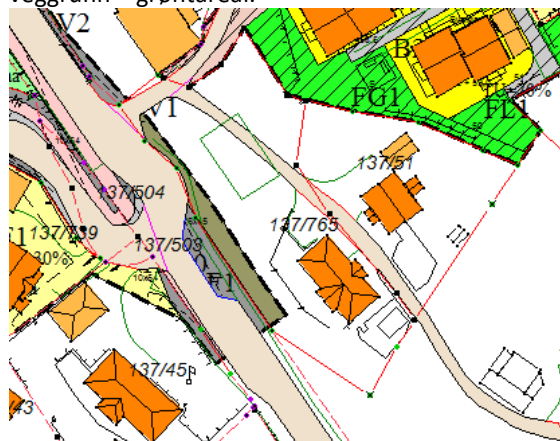
Kart/foto



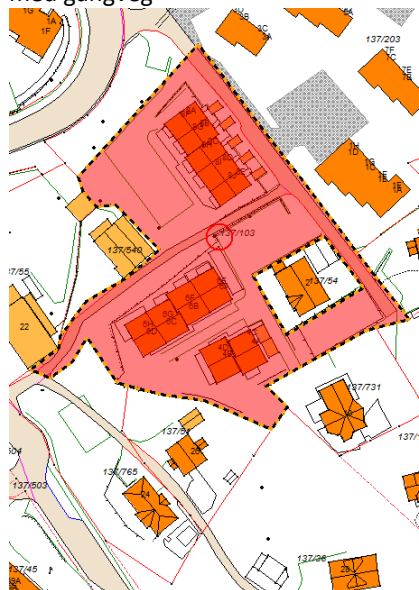
Ortofoto – Alver 2020



Del av gbnr 137/765 innafor planområdet Kubbaleitet i retning sørvest. Anna veggrunn – grøntareal.



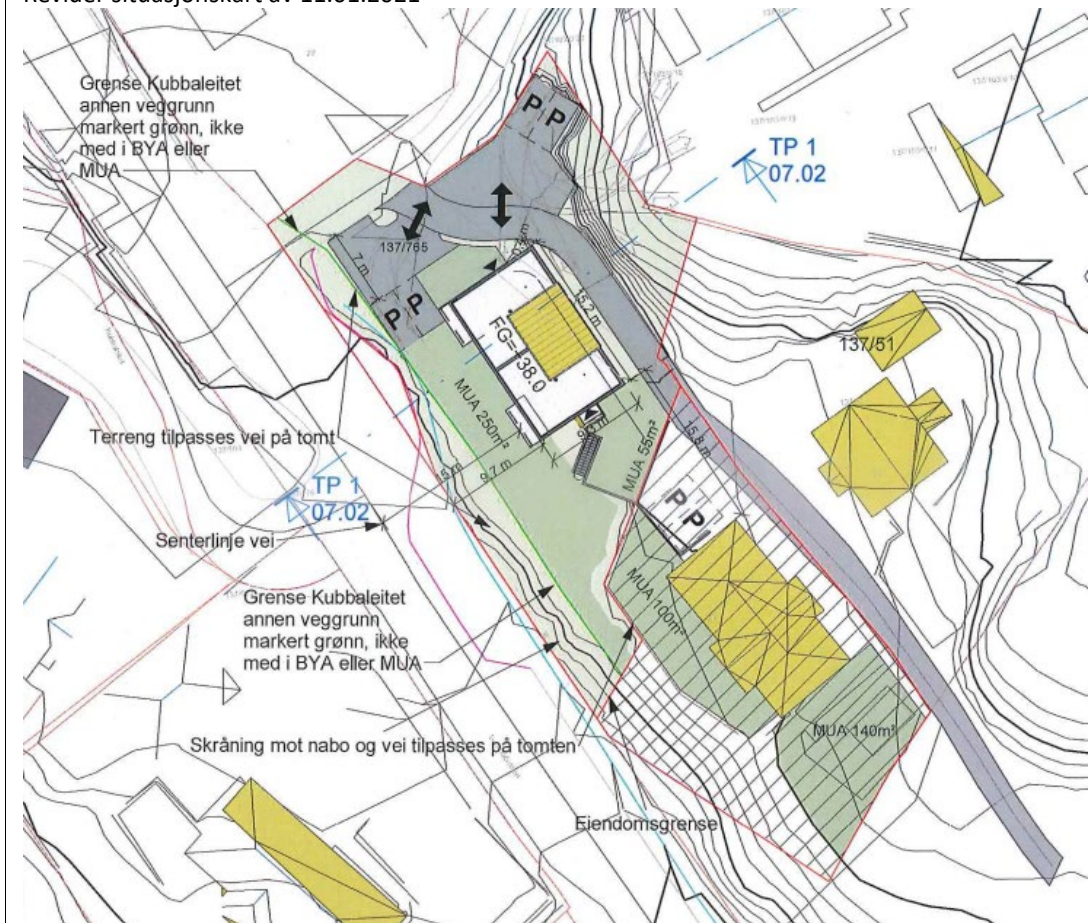
Kupeleitet sameige – gbnr 137/103 med gangveg



Illustrert gangveg – frå vegavdelinga



Revider situasjonskart av 11.01.2021



Illustrasjon av tomannsbustaden - gbnr 137/765



Utsnitt støyrapport – gbnr 137/765

Kommunalt vatnledning – privat vatn og avløp ledningar for eksisterende bustad



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.01.21.

Avstand frå fasadeliv til offentlig veg er opplyst å vere 15 meter.

Avstand frå parkeringsplass/snuplass til offentlig veg er ikkje opplyst, og vil krevje dispensasjon ved plassering nærmare enn 15 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det ein kommunal leidning, samt privat vatn og avløpsleidning gjennom byggets tiltenkte plassering, sjå uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Avkøyrsløp til offentlig veg vil krevje søknad om utvida bruk, sjå uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- og avløp. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, parkering og avkøyrsløp. Teikningar plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar meiner det kan gis unntak frå krav om reguleringsplan – plankravet.

Klagar viser til Statsforvaltaren sin uttale, herunder støyrapporten. I følgje klagar, så klargjer uttalen kva som må vere på plass for dispensasjon frå plankravet. Klagar viser også til uttalen frå i Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- og avløp.

Klagar meiner det kan gis dispensasjon frå kravet til maksimal gesimshøgde. Klagar opplys at det kun er ein avgrensa del av bygget som får høgare gesimshøgde enn tillat. Fordelen vert at funksjonen til trapperom og loftstue vert oppretthalden. PLB skal handsamast som ein JA lov. Regelverket bør nyttast brukast så langt som mogleg for unngå regulering og store kostnader for ein tiltakshavar med ein enkel tomt.

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

Innleiande merknad til klagegrunnar

Klagar meiner det kan gis unntak frå kravet til reguleringsplan – plankravet. Kommunen viser til vår vurdering i avsnittet «Vurdering av unntak frå krav om reguleringsplan».

Klagar viser til Statsforvaltaren sin uttale, herunder støyrapporten. Støyrapporten er belyst under planstatus.

Klagar viser også til uttalen frå i Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- og avløp. Kommunen har belyst uttalen og sett på klagars kommentarar under avsnittet «Uttale frå anna styresmakt».

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Dispensasjon frå plankravet

Omsynet bak krav om reguleringsplan er å oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynnte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplanprosess. Det er viktig å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrse, vatn og avlaup. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1.

I søknaden legg klagar vekt på at tiltaket ikkje hindrar eventuell utvikling av gbnr 137/36, Tiltaket vil samtidig føre til at vegen over 137/756 og 137/51 vert utvida og får en betre avkøyrse.

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

«Sjølv om området i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, vurderer administrasjonen det slik at det fortsett er plass til fleire bustader - også utover dei tomtane som søkar har nemnt i sin søknad. Ein reguleringsplanprosess vil kvalitetssikre utbygginga av eit mykje større område enn det søkar tek stilling til. I ein slik prosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak. Utbygging utan reguleringsplanprosess kan føre til at områder blir disponert annleis enn korleis dei ville vert gjort elles. Statsforvaltaren viser i si uttale til at det i bustadområder og skal settast av plass til områder for leik, opphald, infrastruktur og grønstruktur. Det er vanskeleg å vurdere korleis områdene best skal disponerast ved stykkevis utbygging.»

Administrasjonen si vurdering er at det er naudsynt med reguleringsplan i området».

Det er fleire reguleringsplanar avsett til bustad av nyare dato i nærleiken av gbnr 137/765, herunder Kupeleitet (2008), Hordasmiabakken (2014), Kubbaleitet (2015), Vesleheimen (2016), og Sundeheim i Isdalstø (2016). Dette viser at det har vore kommunen sin intensjon i nyare tid å byggje ut området gjennom planprosessar og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar. Denne styrte utvikla i retning regulering styrker omsyna bak plankravet.

Vidare består det uregulerte området av fleire eldre bustadar, der leik, opphald, infrastruktur og grønstruktur ikkje har vore tatt stilling i en reguleringsplan. Ein bit for bit utbygging av den enkelte eigedom vil ikkje ta høgde for område til leik, opphald, infrastruktur og grønstruktur.

Eksisterande bustadeigedomane i det uregulerte området er av eldre dato og av større storleik, men med få fellesareal til leik og opphald. Det er ikkje tatt stilling til på eit overordna nivå om bukvalitetane i høve område for leik, opphald, infrastruktur og grønstruktur. Uttalen frå vegavdelinga viser at det er utfordringar i høve infrastruktur relatert til avkøyrse og gangveg. Dette indikerer at det uregulerte området ikkje har gode nok bukvalitetar i høve leik, opphald, infrastruktur og grønstruktur.

Med ein planprosess vert gangstien løfta opp til ein overordna vurdering i ein planprosess. Det vert i plan sikra god trafikksikring og sikt langs veg og parkeringsareal slik at sikkerheita til gangvegen vert oppretthalden. Dette vert overlat til ein tiltakshavar aleine å løyse dersom det vert gjeve dispensasjon.

Areal regulert til anna veggrunn i plan for Kubbaleitet for gbnr 137/765 vert vurdert og tatt stilling til i plan. Plan vil samtidig løyse utfordringane til avkøyrsla f_V1 (Kubbaleitet) mot kommunevegen for både bustadeigedomane og næringseigedomene med verkstaden . Avkøyrsla er dårleg definert og truleg ikkje i samsvar med reguleringsplan for Kubbaleitet.

Ein planprosess vil sørgje for at gangstien, ny tilkomst til tomannsbustaden og avkøyrsla mot kommunevegen vert sett i samanheng og løfta opp til en overordna vurdering i ein planprosess. I tillegg vil plan løyse Infrastruktur, herunder veg/avkøyrsel, vatn og avlaup samt

områder for leik, opphald, infrastruktur og grøntstruktur. Dette er i samråd med Statsforvaltaren sin uttale om at kommunen må sørge for å utvikle gode bustadområder.

På denne bakgrunn vert omsyna bak plankravet best ivaretatt gjennom ein planprosess og ikkje gjennom enkeltvis dispensasjon.

Dei omsyna som ligg bak plankravet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Etter pbl. §19-2 andre ledd andre punktum, så skal det foretas ein interesseavveining av fordeler og ulemper. Fordelane skal avgrensast til forhold som ivaretek samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Klagar er av den oppfatning at fordelane er klart større enn ulempene. Eigedomene er tilrettelagt for oppføring av tomannsbustaden

Det er kommunen si vurdering at det i hovudsak ligg føre fordelar for tiltakshavar ved å gje dispensasjon. Ulempa med å tillate utbygging utan plan er at det er meir usikkert om god trafiksikring og sikt langs veg og parkeringsareal vert oppnådd slik at sikkerheita til gangvegen vert oppretthalden. Det er også uheldig at vurdering om utvida bruk av avkøyrsel/utbetring av avkøyrsel vert forskjøva til Byggesaken istadenfor å få den avklart på eit tidleg stadie i ein planprosess. Kommunen viser her til uttalen frå vegavdelinga som ser som hensiktsmessig å avgjere spørsmålet om utvida bruk av eksisterande avkøyrslar på eit tidleg stadie og før det vert gjeve eventuell dispensasjon.

Oppføring av tomannsbustaden høyrer etter dette heime i ein planprosess.

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

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

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfestete kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet. Det ble her presisert at forbodet mot usakleg forskjellsbehandling er en begrensing i forvaltningas frie skjønn og retter seg ikkje mot rettsbruken. Ein anførsel om usakleg forskjellsbehandling vil derfor ikkje ha relevans i vurderinga av om vilkåra i pbl. §19-2 annet ledd er tilstades. Anførselen vil måtte avgrensast til «kan» skjønnet, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å avgjere om det er sakleg/usakleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Det er fare for presedens i saka. Kommunen vurderer på lik linje med Statsforvaltaren at det er plass til fleire bustader i området og det kan difor kan forventast fleire liknande tiltak. Klager har påpekt at gbnr 137/36 er ein eigedom som kan vere aktuell for utvikling med plass til ytterlegare bustad/bustader. Kommunen er einig at gbnr 137/51 vil ha plass til ytterlegare bustad/bustader. Gbnr 137/51 vil kunne påberope seg likehandsaming dersom gbnr 137/765 gis dispensasjon frå plankravet.

Dispensasjon vil føre til eit press på å få bygget ytterlegare bustad/er på dei eksisterande bustadtomtene utan reguleringsplan basert på kravet til likehandsaming. Dette gjev uheldig presedensverknad for framtidige saker.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber administrasjonen om at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppretting av ny grunneigedom vert gjeve:

1. Søknad og løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp til kommunal veg.
2. Areal regulert til anna veggrunn i plan for Kubbaleitet vert grensejustert slik at formålsgrrensa for anna veggrunn og matrikkel samsvarar.
3. Avstand frå parkeringsplass/snuplass til offentleg veg er ikkje opplyst, og vil krevje dispensasjon ved plassering nærmare enn 15 meter.
4. Avstand frå bustad til offentleg veg er mindre enn 15 meter. Det må søkast dispensasjon og vegmynde må vurdere om ein slik dispensasjon kan gjevast.

Dispensasjon frå kravet til maksimal gesimshøgde

Klagar meiner det kan gis dispensasjon frå kravet til maksimal gesimshøgde. Klagar opplys at det er kun ein avgrensa del av bygget som får høgare gesimshøgde enn tillat. Fordelen vert at funksjonen til trapperom og loftstue vert oppretthalden. PLB skal handsamast som ein JA lov. Regelverket bør nyttast brukast så langt som mogleg for unngå regulering og store kostnader for ein tiltakshavar med ein enkel tomt.

«Med ein høgde på 8,8 meter inneberer bygget eit avvik på 0,8 meter frå kravet til maksimal gesimshøgde i pbl. § 29-4.

Søker viser i sin søknad til at dette kan teiknast om, at det ønskast å behalde det slik det er da endring ikkje vil føre til ein forbetring av fasaden på bygget.

Omsynet bak høgdekravet er blant anna å sikre ein einsarta busetnad innanfor same plan, samsvar mellom bygningsvolum og høgde, terreng og høgde, og samsvar mellom eksisterande busetnad og høgde på ny bygning.

Eit avvik på 0,8 meter vurderast ikkje å vesentleg tilsidesette omsyna bak høgdekravet, men fordelane med avviket må fortsett vere klart større enn ulempene for at det skal gis dispensasjon. Administrasjonen kan ikkje sjå at det her føreligg tungtvegande omsyn som talar for dette. Søker påpeiker at det er mogleg å teikna om bygget, men at det behaldast slik da det er søkarens primære ønske. Særleg må dette sjåast i lys av bygget har flatt-/pulttak, kor eit avvik på 0,8 meter vil være mykje meir dominerande enn ved eksempelvis saltak.

Den positiv rettslege regelen i pbl. §29-4(1) gir anledning til å sette opp byggverk med gesimshøgde over 8 meter og mønehøgde over 9 meter dersom dette følger av gjeldande arealplan. KDP (kommunedelplan) for Knarvik, Alversund med Alverstraumen 2019-2031 har ikkje eigne bestemmelsar om gesimshøgde. Det er difor kun tillat med gesimshøgde på 8 meter, jf. pbl. §29-4(1).

Bakgrunnen for høgdekravet er at dominerande høgder i stor grad vil kunne ha en negativ påverknad på omgjevnadene. Ei planfagleg vurdering av dominerande høgder i planprosessen vil sikre at dette kun vert tillat der dette kan forsvarast etter ein heilskapleg og avveid vurdering.

For å kunne tillate avvik frå plan- og lovens bestemmelse om maksimal gesimshøgde på 8 meter, må dette vurderast i ein reguleringsplan og ikkje ved ein enkeltstående dispensasjon. Eit avvik frå maksimal gesimshøgde vil også kunne ha uheldig presedensverknad for det uregulerte område med plass til fleire bustader.

Gesimshøgde på 8,8 meter istadenfor 8 meter høyrer heime i ein planprosess.

Dei omsyna som ligg bak omsyna bak høgdekravet i pbl. §29-4 (1) gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

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

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

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere undertekna av klagen eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.

- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- 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.
- 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.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge 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:

18.05.2022	Klage på avslag om dispensasjon GBNR 137-765 Alver.docx	1739598
25.04.2022	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 137/765 Alver	1711584
08.04.2022	Uttale - søknad dispensasjon - gbnr 137/765 Alver	1721779
07.04.2022	Uttale - gbnr 137/765 Alver - oppføring av tomannsbustad - dispensasjon	1720820
17.01.2022	Tilsvar på byggesak Gbnr 137-765 Alver	1674206
17.01.2022	D-1 Situasjonsplan rev. A	1674208
17.01.2022	D-4 Plan underlag regplan Kubbaleitet	1674209
17.01.2022	D-5 Plan underlag regplan Kupeleitet	1674210
25.08.2021	Søknad om dispensasjon fra krav til regulering og gesimshøyde GBNR 137-765 Isdal	1601024
25.08.2021	D-1 - D-3 situasjonsplan og illustrasjoner	1601027
17.01.2022	2022-Naboerklæring Kupaleitet sameie	1674211
27.05.2021	Svar på anmodning av ny vurdering	1562045
05.05.2021	Anmodning om ny vurdering/ møte med byggesak angående planlagt byggesak på gbnr 137/765 Isdal	1553692
26.03.2021	Referat frå førehandskonferanse - gbnr 137/765 Alver	1530419

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-133/1, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 24.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
111/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealførmeålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet samt søknad om løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1 Soltveit søndre

Alternativ 1

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/8745, datert 21.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealførmeålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet samt søknad om løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1 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.

Alternativ 2

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/8745, datert 21.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealførmeålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet - gbnr 133/1 vert gjort om.

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealførmeålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet i kommuneplanen sin arealdel (KDP) for Lindås samt løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1 på følgjande vilkår:

1. Bygningen bearbeidast slik at den liknar meir på eit reiskapshus/garasje som gjenspeiler bustadområdets karakter og bebyggelse. Dette for å ivareta dei visuelle kvalitetane i bustadområdet.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Vedtaket er eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering. Dersom vedtaket ikkje vert påklaga, så sendast søknad om løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1 tilbake til Byggesak for ny handsaming.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 133/1
Adresse: Soltveitvegen 15, 5911 Alversund
Tiltakshavar/eigar: Sveinung Tofting
Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/8745, datert 21.04.2022, om dispensasjon frå arealføremålet bustad, utnyttingsgrad og plankravet samt søknad om løyve til oppføring av reiskapshus/garasje - gbnr 133/1.

Reiskapshus/garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 120 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,93 % BRA. BRA for eigedom før tiltak er 456 m². Etter tiltak er samla BRA opplyst til 576 m². Bygget er eit gjenbruksprosjekt. Det var tidlegare oppført på Osterøy som brannstasjon. Føremålet er å nytte bygget til lagring/oppbevaring av traktor og utstyr som nyttast til vedlikehald og drift av eigedomen.

Eigedomen er i matrikkelen registeret som bustadeigedom. Klagar opplys at bustadeigedomen har tradisjon for å nyttast som landbrukseigedom. Eigedomen har vore drevet som eit småbruk før og etter at tidlegare Lindås kommune i kommuneplanen sin arealdel (KPA) i 1999 avsette arealet til bustad. Ved handsaminga av søknaden var eigedomen klassifisert av Landbruksavdelinga i kommunen som ein mindre landbrukseigedom som ikkje er i drift. Dette er korrigert i klageomgangen. Garden har nyleg har starta opp med drift med sauehald.

Eigedomen er 60,8 daa og bebygd med eit våningshus, to landbruksbygningar og garasjuthus/anneks til bustad som er opplyst å vere eit naust. Hovudeigen er opplyst å vere i bruk som beite.

Vedtaket av 21.04.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå føresegn 3.1.1 i kommunedelplan for arealføremål og krav om maksimal utnytting for tomt, samt dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 2.2 vert avslått. Vedtaket

er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

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

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. Vedtaket av 21.04.2022 er førstegangsvedtak i saka.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 21.04.22.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak av 21.04.2022 er sendt ut den 22.04.2022. Klagen er mottatt innan klagefristen den 13.05.2022.

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KDP) for Lindås er definert som bustad. Tiltak i byggeområde for bustadar tilet bustad, tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal. Oppføring av reiskapshus for oppbevaring av traktor og landbruksutstyr er i utgangspunktet i strid med dette arealføremålet.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA (bebygd areal) og maksimalt 400 m² BRA (bruksareal). Bygget er i samsvar med %BYA, men ikkje i samsvar med maksimalt 400 m² BRA.

Det er krav om reguleringsplan -plankravet for oppføring av bygg i uregulert område avsett til bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev 4 dispensasjonar:

1. Arealføremålet bustad, jf. føresegn 3.1.1
2. Tillat grad av utnytting jf. føresegn 3.1.1
3. Kravet om reguleringsplan – plankravet, jf. føresegn 2.2
4. Byggegrense mot kommunal veg, jf. veglova §29

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre positiv uttale og vedtak om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg på vilkår frå Alver kommune ved avdeling for Samferdsle, veg-, vatn- og avløp- forvaltning, den 09.03.2022. Minste avstand mellom reiskapshus/garasje og midt kommunal veg skal vere minimum 12.8 meter.

Det ligg føre positiv uttale frå Alver kommune ved avdeling for Landbruk v/avdelingsleiar Laila Bjørge den 11.04.2022.

«Fram til arealet er regulert og bygd ut vil det framleis kunna drivast som ein landbrukseigedom og reglane om t.d. driveplikt eller tilskot til jordbruksareal kan gjerast gjeldande.

Sjølv om dette er ein mindre landbrukseigedom som ikkje er i drift er det mange vedlikehaldsoppgåver som gjerding, grøf팅, rydding, hogst, vedlikehald av bygningar og vegar. m.fl. Trongen for å ha maskiner og utstyr for vedlikehald av jord, skog og bygningar er difor til stades. Å få traktor og anna utstyr under tak er god økonomi som gjer at utstyret har lengre levetid.

Det er positivt for samfunnet at slike små landbrukseigedomar vert teke vare på og skjøtta. Særleg i tett bebygde områder kan slike grønne lunger vera viktige. Auka fokus på sjølvberging og småskala produksjon har gjort slike eigedomar meir attraktive enn før.

Det har ikkje vorte starta arbeid med regulering på dei meir enn 20 år sidan arealet vart sett av til bustad i arealplan, og så langt me kjenner til er det usikkert når det vil verta gjennomført regulering. Fram til det eventuelt skjer må eigedomen kunna drivast som ein liten landbrukseigedom, og omsynet til landbruksdrifta bør kunna telja med i vurderinga om dispensasjon skal givast.

Landbruksavdelinga er difor positiv til at det vert gitt dispensasjon for oppføring av reiskapshus.

Gardskartet syner at bygget skal plasserast på areal som er registrert som bebygd/samferdsel, så det vil ikkje verta noko tap av dyrka mark. Plassering inngår som naturleg del av eksisterande tun.»

I klageomgangen opplys klagar at bruket er i drift da det er registrert bruker på eigedomen.

Det er i den anledning henta inn nye opplysningar frå Landbruksavdelinga v/ v/avdelingsleiar Laila Bjørge den 12.08.2022:

«Nye opplysningar.

Litt tilfeldig har eg vorte kjent med ein ungdom har starta opp med sau på dette bruket. Han var med på to sauekurs før sommaren, men eg klarte ikkje å kopla han til dette bruket. Har prata med Sveinung Tofting på telefon i dag 12.08.2020, og han stadfestar at det er sonen Thomas Tofting som no er komen i gang med drift på bruket.

Det er registrert foretak i Brønnøysund, men sidan han er nyoppstarta har han ikkje komen inn på listene våre om kven som søker produksjonstilskot. Han leiger areal fleire plassar og er i full gang med å setja i stand areal og bygningar, og har trong for lager til maskiner og reiskap.

Utfrå desse nye opplysningane meiner eg at me må kunna sjå på bruket som eit bruk i drift, og at det difor bør gjevast løyve til oppføring av redskapshus.

Som tidlegare nemnd er ikkje det at bruket i plan er avsett til bustadføremål noko hinder for at det fram til utbygging skjer vert drive som ein landbrukseigedom.»

Søknaden vart sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje kome inn uttale frå desse.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.09.2021 og 04.10.2021.

På situasjonsplanen er minstetavstand til nabogrense vist til å vere 23,5 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 12,8 meter.

Det er søkt mønehøgde på 4,929 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltak medfører ingen endring for vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

Visuelle kvalitetar

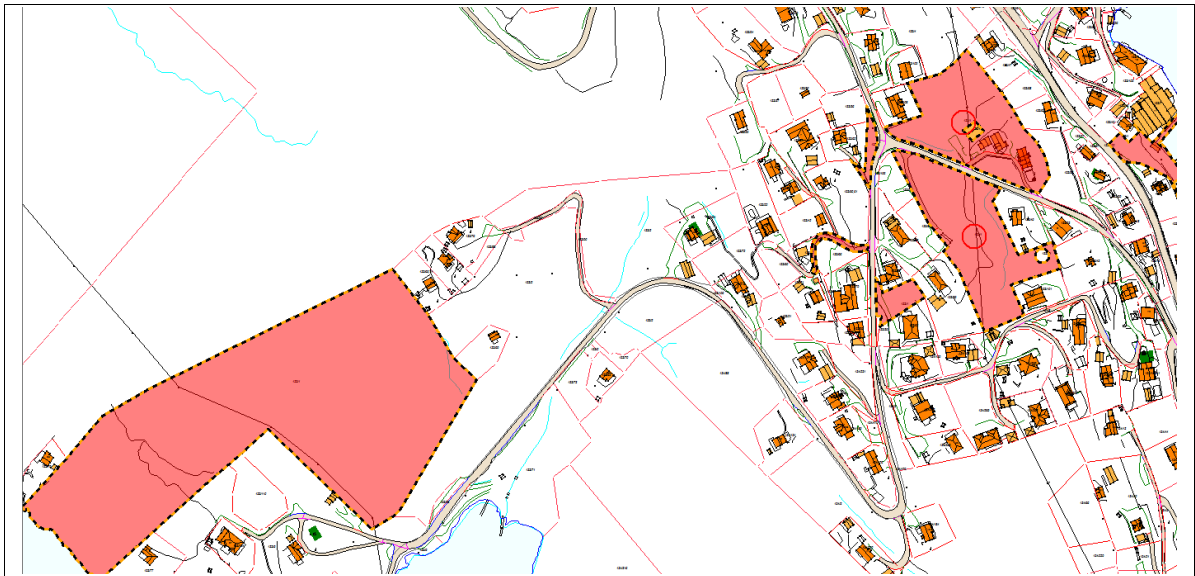
Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg 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. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Kart/foto

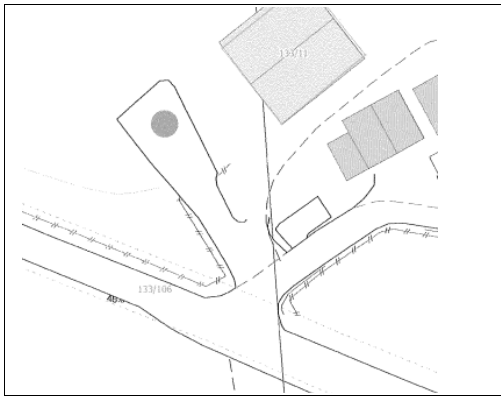
Oversikt - gbnr 133/1 Soltveit



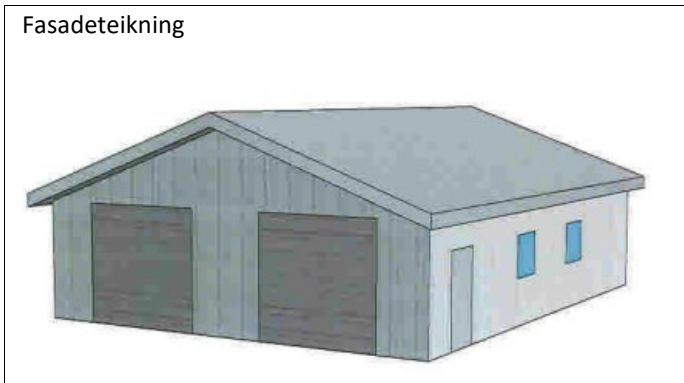
Situasjonskart, datert 25.09.2021



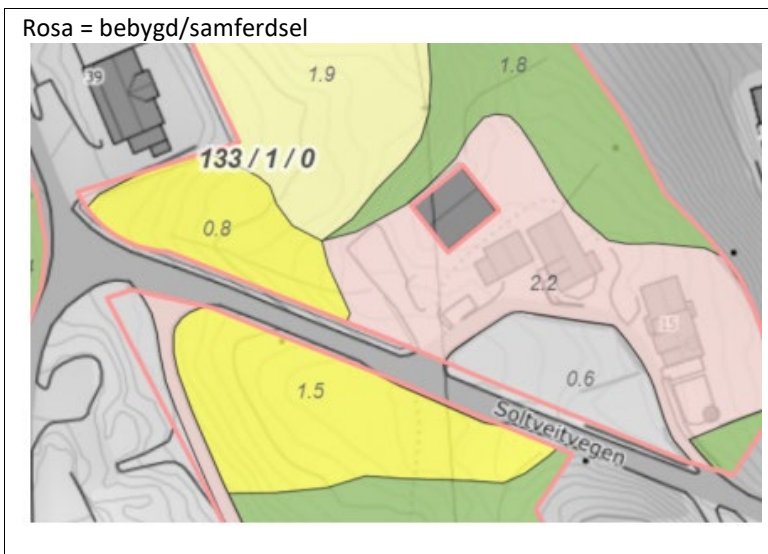
Situasjonskart, datert 04.10.2021



Fasadeteikning



Rosa = bebygg/samferdsel



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

1. Arealføremålet bustad, jf. føresegn 3.1.1

Klagar viser til at det i lenger tid har vore eit småbruk på gbnr 133/1. Garden er i drift pr.dags dato. Bygget vil

ikkje vere problematisk i høve lukt og støy. Skildra plassering vil vere betre enn alternativ plassering i LNF-område. Dispensasjon frå LNF vil gje mindre konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge enn løysinga med å etablere tiltak i LNF-areal.

Klage viser til at det einaste tilgjengelege arealet for et eventuelt reiskapshus i LNF-areal vil være ca. 1,2 km frå tunet som medfører køyring gjennom eit etablert bustadområde på smal kommuneveg. Fleire gonger i året er det behov for stell og bruk av beite, gjødsling, beitepussing, hogst/rydding langs beitekantane og brøyting av snø. Vidare vil plassering i LNF-område skape behov for 120 meter lang veg som kan kome i strid med funksjonell strandsone.

Klage syner til praktiske behov med å ha reiskapshus plassert i tilknytning til bustad, ettersom det er behov for traktor for å vedlikehalde og drifte eigedomen.

2. Tillat grad av utnytting, jf. føresegn 3.1.1

Klagar viser til at eksisterande bygg er gamle, og ikkje er tilpassa dagens tekniske utstyr verken i innhald eller storleik. Det vert også vist til at eigedom er driven som småbruk og at %BYA ikkje er problematisk.

Det vert også vist til at plassering av reiskapshus i LNF areal vil gje både omgjevnadene/naboar/samfunnet og klagar uønska konsekvensar som ikkje er ein fornuftig løysning for plassering av reiskapshus.

3. Kravet om reguleringsplan – plankravet, jf. føresegn 2.2

Klagar viser til andre instansar ikkje har hatt merknad til tiltaket. Det er problematikk rundt kven som skal stå ansvarleg for reguleringsplan og dens kostnad.

Det vert inga endring i bruken av areal til landbruksføremål dvs. ein uendra bruk. Arealet avsett til bebyggd/samferdsel i Gardskart vert heller ikkje endra.

4. Visuelle kvalitetar

Eit reiskapshus vil nødvendigvis skilje seg ut i forhold til bustadhus, men vil kunne passe fint inn i et tun på eit gardsbruk. Næraste bustadhus er ca. 40m unna og er plassert ca. 10 m høgare.

Klagar har mottatt positive tilbakemeldingar frå naboar på tiltaket som ledd i å oppretthalde og vedlikehalde landbruksareala.

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

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggst særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

1. Arealføremålet bustad, jf. føresegn 3.1.1

Omsyna bak arealføremålet bustad er sørgje for bustadbebyggelse med gode bukvalitetar, herunder bustadar og tilhøyrande bygningar, tilhøyrande infrastruktur og område for leik og opphald.

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

«Dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplan føresegn 3.1.1

Det går fram av føresegn 3.1.1 i kommunedelplan at område der tiltak skal førast opp er sett av til byggeområde for bustadar med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal. Oppføring av reiskapshus for oppbevaring av traktor og landbruksutstyr er i utgangspunktet i strid med dette arealføremålet.

Oppføring av reiskapshus er meint å tene til oppbevaring av reiskap for å sikre drift av eigedom, som

tradisjonelt har vore eit småbruk. Administrasjonen vurderer oppføring av slikt reiskapsbygg som negativt i eit område som er sett av til bustadføremål, ettersom drift på generell basis vil kunne medføre problematikk knytt til lukt og støy.

Det er i dispensasjonssøknad vist til at det er behov for å ta ut skog i utmarksteigen. Dette området er sett av til arealføremål LNF. Administrasjonen si vurdering er at tiltak som skal tene LNF-føremålet som utgangspunkt bør plasserast i område som er sett av til LNF-føremål.»

I klageomgangen er det opplyst at bruket er i drift med sauehold. Drift på garden underbygger kommunen sin ståstad at det kan komme konflikt rundt lukt og støy. Kommunen legg i utgangspunktet stor vekt på Landbruk sine uttaler som Landbruksmynde, med i vår sak vert vekt av uttalen noko svekka ved at vi her har ein gard i drift på bustadareal. Det vert andre vektige omsyn til bustadområdet som også må fremjast i tilknytning til tiltak på garden i drift, herunder omsyn til lukt og støy.

Dei omsyna som ligg bak bustadføremålet gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med tiltaket, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordeler og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Å endra arealføremålet frå bustad til LNF, kan gjennomførast med innspel til overordna kommuneplan for Alver innan 15.09.2022. Dagens situasjon betyr at eitkvart nytt tiltak, som ledd i gardsdrifta, vil vere underlagt krav om dispensasjon frå arealføremålet bustad. Dette er ein ulempe for klagar på både kort og lang sikt. Kommunen ser det ikkje som fordelaktig at nye tiltak på garden skal drivast med enkeltvise dispensasjonar.

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

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

2. Tillat grad av utnytting jf. føresegn 3.1.1

Omsyna bak utnyttingsgrad er å sikre at eigedom ikkje vert for nedbygd i relasjon til gjeldande arealføremål, eigedomens storleik og området for øvrig. Ein eigedom skal ha gode bukvalitetar herunder opne areal som gir tilstrekkeleg lys og luft.

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

«Dispensasjon frå grad av utnytting jf. føresegn 3.1.1 i kommunedelplan

Kommunedelplan set ei grense for maksimalt 400 m² BRA for eigedom i område sett av til bustadføremål. Det er dermed tatt konkret stilling til utnytting av eigedom i gjeldande plan. Dette indikerer at det ikkje er ynskjeleg med utbygging ut over dette i område sett av til bustadføremål.»

Dei omsyna som ligg bak tillat grad av utnytting gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med tiltaket, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordeler og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek omsyna bak kravet til maksimalt 400 m² BRA for eigedom i område sett av til bustadføremål.

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

«I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit større avvik frå regulert utnyttingsgrad.

Det er opplyst i søknad at samla BRA for eigedom før tiltak er 456 m². Etter tiltak er samla BRA opplyst til 576 m². Allereie før søknad om oppføring av reiskapshus er samla BRA for eigedom godt over grensa for maksimalt tillat BRA på 400 m². Løyve til oppføring av reiskapshus vil medføre eit større avvik på 176 m² for BRA til eigedom.

Oppføring av reiskapshus skal i det konkrete tilfellet tene til oppbevaring av utstyr og traktor i tilknytning til vedlikehald og drift av eigedom. Administrasjonen er vidare klår over at det er tale om ein stor eigedom, der grad av utnytting i form av BYA ikkje er problematisk. Store delar av denne eigedomen ligg jamvel med arealføremål LNF, som i større grad opnar for slike tiltak. Dette er ikkje tilfellet i området sett av til bustadføremål. Kravet om maksimalt 400 m² BRA gjeld her heilt uavhengig av grad av utnytting i form av BYA. Eventuelle behov for oppbevaring av utstyr i reiskapshus bør oppfyllest i tråd med kommunedelplanen sine krav for utnytting av eigedom.»

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

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

ledd.

3. Kravet om reguleringsplan – plankravet, jf. føresegn 2.2

Plankravet gjeld kravet om reguleringsplan. Omsynet bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1. Å gje enkeltvise dispensasjon utan å ha ein planprosess i forkant vil sette KDP tilside som styringsverktøy og ikkje sikre ein heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området samla sett.

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

«Dispensasjon frå plankrav jf. føresegn 2.2 i kommunedelplan

Krav om utarbeiding av reguleringsplan følgjer av føresegn 2.2 i kommunedelplan for Knarvik, Alversund med Alverstraumen. Kommuneplan som overordna plan har ikkje gjennomført detaljert konsekvensutgreiing av området. Overordna omsyn bak krav til detaljregulering er å sikre at aktuelle interesser i området blir vurdert og at ein finn gode felles løysingar for område, samt at regionale og statlege løysingar blir tatt vare på gjennom ein planprosess.

Tiltaket er her ynskja oppført for å tene landbruksføremål. Dette talar ytterlegare for at det er naudsynt med detaljregulering for tilrettelegging for slik drift, ettersom det ikkje er tilrettelagt for slik tiltak etter gjeldande arealføremål.»

Dei omsyna som ligg bak plankravet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådelinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Etter pbl. §19-2 andre ledd andre punktum, så skal det foretas ein interesseavveining av fordeler og ulemper. Fordelane skal avgrensast til forhold som ivaretek samfunnsmessige omsyn av planfaglege og arealdisponeringsmessig karakter.

Sjølv om eigedomen i realiteten framstår som ein landbrukseigedom og vert drifta, og det er ønskeleg med levande gardsbruk i kommunen, så er det ein ulempe at lukt- og støyprobatikk i eit bustadområde ikkje vert klarlagt i ein planprosess.

Kommunen leggje til grunn at det er klagar som må vil ha kostnad med ein planprosess. Fordelen for klagar er at ved framtidige tiltak på eigedomen på areal avsett til LNF så vil det ikkje vere nokon kostnad med dispensasjonar då tiltak vil vere i samsvar med arealføremålet. Drifta er nyleg tatt opp igjen og det vil med tida

vere naudsynt å skifte ut gamle driftsbygningar og oppføre ny bygningsmasse. Det er pårekeleg at det vil søkjast om nye tiltak til gardsdrifta i framtida som vil utløyse fleire dispensasjonar. Ein reguleringsplan vil såleis kunne tene til fordel for tiltakshavar. Dessutan finn Landbruksavdelinga det lite sannsynleg at andre vil ta initiativ til reguleringsplan.

På denne bakgrunn, så vil det vere klagar som vil ha størst nytte av å iverksette ein planprosess. Ein planprosess vil også kunne vurdere landbruksdrift opp mot omkringliggande bustader som er ein fordel for heile området under eitt. Å tillate vidare utbygging på garden med enkeltvise dispensasjonar i framtida for ein gard som nyleg har tatt opp drifta igjen, vil derimot kunne vere ein ulempe for både garden og etablerte bustader. Med gjeldande arealføremål bustad, er det tatt stilling til på overordna plannivå at areala ikkje skal nyttast til landbruksføremål.

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

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

Søknad om løyve til oppføring av reiskapshus/garasje er avhengig av dispensasjon. Når dispensasjon ikkje vert gjeve, så vert søknad om løyve avslått.

4. Visuelle kvalitetar

Gode visuelle kvalitetar er når eit byggverk opplevast som vakkert og godt tilpassa sine omgjevnadar. Utgangspunktet tas i området karakter og bebyggelse. Bygningane skal danne ein heilskap og ha riktig balanse basert på form, volum, farger, detaljering, materialar og plassering.

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

«Det er ikkje gjeve avslag på grunnlag av visuelle kvalitetar. Syner jamvel generelt til vurderingar angåande dette. Det er presisert i pbl. §29-2 at visuelle kvalitetar skal vurderast ut frå omgjevnadane tiltak blir plassert i. Dette er eit sjølvstendig krav, jf. Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s.342. Administrasjonen vurderer tilsendte teikningar av tiltak til å vere eit framandelement ut frå omgjevnadane rundt, samt byggeskikk i bustadområde.»

Kommunen ønsker å understreke at det er uheldig med oppføring av det større bygget i eit område som er sett av til bustadføremål og på ein bustadeigedom. Tiltak på bustadeigedom skal i utgangspunktet gjenspeile

området karakter og bebyggelse. Dette til tross for at dagens bruk av eiendommen er landbruksføremål med ein gard i aktiv drift.

Innspeil til overordna kommuneplan for Alver innan 15.09.2022, å endre arealføremålet frå bustad til LNF, kan samla sett vere rett løysing for gbnr 133/1.

Konklusjon

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

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

Alternativ framlegg til vedtak

Administrasjonen har vore i tvil i klageomgangen om vi skulle holde fast ved opprinneleg vedtak om avslag eller snu saka til eit positivt vedtak på vilkår.

Det er kome nye opplysningar i klageomgangen om at garden er i drift med sauehald. Landbruk er positiv til at det vert gjeve løyve til oppføring av reiskapshus/garasje då bygget er naudsynt for drift og vedlikehald av garden. Administrasjonen finn at det er gode grunnar til at landbrukseiendommen kan nyttast i tråd med den bruk som har vore og som no er ein landbrukseiendommen med ein gard i drift.

Samtidig så er det problematikk rund lukt og støy frå ein gard i drift i eit bustadområde. Dette vil vere meir aktuelt framover då garden nyleg har starta opp igjen med drifta.

Dessutan er området avsett til bustadbebyggelse i overordna plan. Dersom kommunen gir løyve til bygget, som skal lette drift og vedlikehald av garden, så gir kommunen eit klart signal om at vi ønskjer vidare utvikling av landbrukseiendommen som gard i drift. Dette på tross av at det er vedtatt at området skal settast av til bustadutbygging. Ein slik framgangsmåte vil lett kunne tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy.

Vidare er dette ein sak som skiljar seg frå andre saker om dispensasjon. Det som særpregar vår sak er at det ikkje er spørsmål om dispensasjon for bygning til bustadføremål i eit landbruksområde, men dispensasjon for bygning til landbruksføremål i eit bustadområde. Dette gjev vanskelege avvegingar.

På denne bakgrunn finn administrasjonen at denne saka er særleg egna til politisk handsaming, der APM kan ta ein vurdering om det skal gis avslag eller om saka skal snus til eit positivt vedtak. Det er difor fremja to

alternative vedtak frå administrasjonen. Dersom APM tar klagen til følge, så har administrasjonen satt vilkår om bygningen bearbeidast slik at den liknar meir på eit reiskapshus/garasje som gjenspeiler bustadområdets karakter og bebyggelse. Dette for å ivareta dei visuelle kvalitetane i bustadområdet.

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- 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.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidarendt 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.
- 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.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

13.05.2022	Klage på avslag i byggesak - gbnr 133/1 Soltveit søndre	1738973
11.04.2022	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om oppføring av reiskapshus - gbnr 133/1 Soltveit søndre	1722678
15.03.2022	Søknad til uttale - gbnr 133/1 Soltveit søndre	1708389
14.01.2022	Ettersending av opplysninger til søknad - gbnr 133/1 Soltveit søndre	1673729
13.10.2021	fasadeteikning	1626234
13.10.2021	profilteikningar	1626235
13.10.2021	kart	1626328
22.04.2022	Avslag på søknad om Reidskapshus/garasje - gbnr 133/1 Soltveit søndre	1702493
13.10.2021	Følgjeskriv	1626231

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-336/74, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 22.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
112/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggeforbudet i strandsona samt rammeløyve for oppføring av fritidsbustad nr. 2 - gbnr 336/74 Ådland nordre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/8967, datert 22.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggeforbudet i strandsona, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §1-8 samt rammeløyve for oppføring av fritidsbustad nr. 2 - gbnr 336/74 Ådland nordre, 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 336/74
Adresse: Ådlandsvegen 20
Tiltakshavar/eigar: Midtun Aase
Klagar: Midtun Aase

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/8967, datert 22.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggeforbudet i strandsona, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §1-8 samt rammeløyve for oppføring av fritidsbustad nr. 2 - gbnr 336/74 Ådland nordre.

Eigedomen ligg på ei øy på Nordre Ådland, Brattholmen i Ådlandsvågen. Det er opplyst i søknaden at eigedomen har vegrett og parkeringsrett på eigedomen gbnr 336/3 til kai der det er båtplass i flytebrygge. Det er oppført ein mindre kai på fritidseigedomen som vart godkjend i 2002.

Eigedomen er i matrikkelen oppgitt til 1791,2m2 og vart oppretta den 03.11.1967. Eigedomen er i matrikkelen

opplyst å vere bebygd med fritidsbygg og garasjuthus/anneks til fritidsbustad. I søknaden vert det opplyst at eigedomen er bygd ut med ein mindre fritidsbustad med bygd areal (BYA) opplyst til 40 m2 og bruksareal (BRA) til 30 m2. Fritidsbustaden vart oppført på 1960-talet og vart delvis rehabilitert i 2017, herunder nytt tak og nye vindauger.

Eigedomen er forholdsvis bratt på 2 sider. Eksisterande fritidsbustad er plassert i skråning mot nordaust. Ny fritidsbustad er planlagt plassert på toppen av eigedomen. Denne delen av eigedomen vert i dag nytta som uteopphaldsareal då det er mye sol og lite vind frå nord. Den nye hytta skal ha flatt tak for å holde så lav høge som mogleg, tilpassast terrenget og det vert tatt omsyn til trær og vegetasjon. Det er fleire høge trær på toppen av eigedomen som vert tatt vare på så langt det er mogleg.

Fritidsbustaden går over ein etasje og har eit moderne uttrykk. Bygd areal (BYA) er oppgitt til 70 m2 og bruksarealet (BRA) til 58,3 m2. Utnyttingsgrada er opplyst til 6,1 % BYA.

Vedtaket av 22.04.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Søknaden om dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur- og friluftsføremål og byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8, for oppføring av fritidsbustad nr. 2 på eigedomen gbnr 336/74 vert avslått. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om rammeløyve til oppføring av fritidsbustad nr. 2 på eigedomen gbnr 336/74 vert avslått. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 20-1. jf. § 20-3.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. Vedtaket av 22.04.2022 er førstegangsvedtak i saka.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over vedtaket av 22.04.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 22.04.2022 er sendt ut same dag. Klagen er mottatt innan den 12.05.2022 og er innanfor klagefristen.

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland 2015-2026 sin arealdel (KDP) er definert som LNF-føremål. Eigedomen er omfatta av føresegnene for bygd fritidseigedom med status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 og føresegn 3.2.2.

Føresegn 3.2.2 opnar ikkje for å etablera ny fritidsbustad på eigedomen og tiltaket

krev som følgje av det at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet. Tiltaket er også i strid med det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. pbl) § 1-8.

KDP Meland 2015-2026, føresegn 3.2.2, LNF-spreidd fritidsbustad:

3.2.2 Spreidd fritidsbustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innafor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² etter pbl § 20-1 a)
- Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m) Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Dispensasjon

Det er søkt om og krav til dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 25.01.2022.

«I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

I Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø er det også eit klart premiss at utvikling i strandsona skal skje gjennom planlegging og ikkje igjennom enkeltvise dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av sone. I tillegg ligg tidlegare Meland kommune i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. I disse områda skal byggeforbodet praktiserast strengt i planlegging og dispensasjonar skal unngåast i områder der presset på areala er stort. Vi vurderer at området har press på areala, særleg for bygging av fritidsbustader.

Det er naudsynt med dispensasjon frå både LNF-formål og frå byggeforbodet i 100-metersbeltet, for oppføring av ny fritidsbustad på Brattholmen. Brattholmen ligg i eit registrert friluftsområde. Området er skildra som ein lun våg som vert mykje nytta til sjøaktivitet som båttur og padling.

Fritidsbustaden er tenkt plassert på toppen av Brattholmen. Det er fleire høgdekvotes mellom eksisterande fritidsbustad på eigedomen og omsøkt tiltak. Vi vurderer at ny fritidsbustad vil ligge eksponert i terrenget og føre til privatisering av eit nytt område på Brattholmen. Vi vurderer dette som klart i strid med byggeforbodet og omsyn i strandsoneforvaltninga. Det er også naudsynt med båt for tilkomst til Brattholmen, og ein dispensasjon i saka kan føre til auka behov og auka press for brygger på holmen, no eller i framtida.

Det er i kommuneplanen for tidlegare Meland kommune satt av tilstrekkeleg areal for

fritidsbustader i nærleiken. Det er i desse områda ein kan bygge nye fritidsbustader.

Statsforvaltaren rår i frå dispensasjon i denne saka. Vi vurderer at både kommuneplanen og nasjonale strandsoneomsyn vert vesentleg tilsidesett i saka.»

Tiltakshavar har kome med tilsvaer til Statsforvaltaren si uttale i brev datert 10.02.2022. Tiltakshavar skriv:

«Kommentar/ sammendrag

Området på toppen av eiendommen på Brattholmen har vært i bruk siden 60 tallet.

Den nye hytten på 58 m2 vil ikke ligge eksponert i terrenget og den vil ikke føre til privatisering av et nytt område på Brattholmen. Det flotte området på toppen har vært privatisert siden liten hytte ble bygget på 60-tallet.

Eksisterende brygge på eiendommen tilfredsstiller dagens og fremtidens behov med ny hytte på 58 m2.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot sjø og LNF- formålet er en bedre utnyttelse av tomten på en allerede etablert eiendom for fritidsbolig.

Eiendommen er bratt mot sjøen på 2 sider, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten til å gå i land for bading mm. Eiendommen har ikke vært benyttet av allmenheten etter at liten hytte ble oppført på 60- tallet.

Eiendommen mot øst som ikke er bebygget på Brattholmen har et flat område mot sjøen som er tilgjengelig for allmenheten, der det er mulighet for bading og rekreasjon.

Pbl § 1.8 første ledd Strandsonen skal generelt holdes åpen og privatisering og nedbygging skal unngås.

Kommentar

Området på toppen av eiendommen har vært i bruk siden 60 tallet, jeg ser ikke at en ny hytte på 58 m2 vil føre til privatisering og nedbygging.

Forbudet i pbl §1-8 andre ledd skal veie tungt - tiltak nærmere sjøen enn 100 m

Kommentar

Det er søkt om dispensasjon for byggegrense mot sjø 30 m, fra KPA Meland kommune§ 1.6.2. for bygde fritidsboligeiendommer med status som LNF- spred fritidsbolig.

Det er mange høye gamle trær på toppen av eiendommen (5-10 m). Trær og vegetasjon vil bli tatt vare på så langt det er mulig. Det er stor fokus på bevaring av natur og landskap, ny hytte på 58 m² vil bli lite synlig i landskapet.

Det er flere uheldige eksempler fra de senere år i Odlandsvågen på hytter som ligger for eksponert i terrenget med sår i landskapet og med skjæringer som forhåpentligvis gror til med tiden. Det vil bli satt høy fokus på at det ikke skal skje på Brattholmen.

Området på toppen er en sjelden fin oase for rekreasjon, det skal vi ta vare på.

Tidligere Meland kommune ligger i sone to i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. I disse områdene skal byggeforbudet praktiseres strengt i planlegging og dispensasjoner skal unngås i områder der presset på arealene er stort. Vi vurderer at området har press på arealene og, særlig for bygging av fritidsbygg.

Kommentar

Eiendommen er bratt mot sjøen på 2 sider, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten for bading mm. Eiendommen er stor nok for en ny hytte på 58 m² på et område på eiendommen som allerede er i bruk.

Det er nødvendig med dispensasjon fra både LNF-formål og fra byggeforbudet i 100- metersbeltet, for oppføring av nytt fritidshus på Brattholmen. Brattholmen ligger i et registrert friluftsområde. Området er skildret som en lun våg som blir mye brukt til sjøaktivitet som båttur og padling.

Kommentar

Eiendommen er bratt mot sjøen på 2 sider, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten for bading mm. Eiendommen er stor nok for en ny hytte på 58 m² på et område på eiendommen som allerede er i bruk. Området vil fortsatt være en lun våg.

Fritidshuset er tenkt plassert på toppen av Brattholmen. Det er flere høydekvoter mellom eksisterende fritidshus og på eiendommen og omsøkte tiltak. Vi vurderer at nytt fritidshus vil ligge eksponert i terrenget og fører til privatisering av et nytt område på Brattholmen. Vi vurderer dette som klart i strid med byggeforbudet og omsyn i strandsoneforvaltningen. Det er også nødvendig med båt for tilkomst til Brattholmen, og en dispensasjon i saken kan føre til øket behov og øket press for brygger på holmen, no eller i fremtiden.

Kommentar

Den eksisterende hytten er plassert i skråningen mot nordøst den ble bygget på 60 tallet. Området på

toppen har vært brukt som oppholdsareal siden den eksisterende hytten ble bygget. Det er et solrikt flat område som det er naturlig å oppholde seg på. Det har lenge vært ønske om ny hytte her, men av forskjellige grunner er det ikke søkt om det før. Tidligere eier har satt opp flaggstang, der er benker og bord og et flott område å oppholde seg.

Ny hytte vil ligge lavt og skjermet i terrenget, det er mange gamle høye trær (5-10 m), som vil skjerme en ny hytte. Det er høyt fokus på at ny hytte skal underordne seg terrenget, det blir ingen sprengning på tomt, valg av form og farger tilpasses natur, det unngås fjerning av trær og vegetasjon så langt det lar seg gjøre. Hytten blir knapt synlig for omgivelsene, det er et ønske å få til.

Den nye hytten vil ikke ligge eksponert i terrenget og den vil ikke føre til privatisering av et nytt område på Brattholmen.

Eksisterende brygge på eiendommen tilfredsstiller dagens og fremtidens behov med ny hytte på 58 m2.

Det er i kommuneplanen for tidligere Meland kommune satt av tilstrekkelig areal for fritidshus i nærheten. Det er i disse områdene en skal bygge nye fritidshus.

Kommentar

Jeg ser ikke ulempene med en ny hytte på 58 m2 på del av en fritidseiendom på 1791 m2 som har vært i bruk siden 60- tallet. Eiendommen er bratt mot sjøen på 2 sider, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten for bading mm. Eiendommen er stor nok for en ny hytte på 58 m2 på en sjelden flott tomt med utsikt til fjell og sjø.

Det er ikke aktuelt med en ny tomt i nærheten når en allerede har en fantastisk flott tomt og i mange år har savnet en ny hytte på toppen av eiendommen. Det er der en oppholder seg meste parten av tiden som tilbringes i Odlandsvågen.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Eigar av gbnr 336/75,46 har kome med merknadar til nabovarselet der dei ber tiltakshavar ta omsyn til brønn ved felles grense. Nabo ønskjer også at grense vert oppmålt.

Tiltakshavar skriv i kommentar til nabomerknad at bygget vil stå på punktfundament/pelar og at inngrep i naturen vil unngåast så langt det er mogleg. Fastsetting av grenser vil bli utført.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.08.2021. Kotehøgd går fram av teikning datert 29.09.2021 som er journalført mottatt 31.01.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 5 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 15,5 moh og mønehøgde på kote ca. + 18,5 moh.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst i søknaden at tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk, og at det skal etablerast privat avløpsløyving med slamavskiljar og utslepp til sjø.

Det er ikkje søkt om tilknytning til offentleg vassverk eller om utsleppsløyve per i dag.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er opplyst i søknaden at eigedomen har tinglyst veg- og parkeringsrett over hovudbruket gbnr 336/3 til kai der det er båtplass ved brygge. Det er opparbeidd 1 parkeringsplass for kvar eigedom som har vegrett.

Tiltaket krev utvida bruk av avkøyrsla til kommunal veg. Det ligg ikkje føre søknad per i dag.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg 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. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtেকnisk forskrift (TEK).

Vurdering etter naturmangfaldslova

Tiltaket skal etablerast i område som er kartlagt som registrert friluftslivsområde. Det er ikkje registrert andre særskilde interesser i det aktuelle område. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket isolert sett vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

Dokumentasjonskrav til rammeløyve

Det følgjer av avslaget på siste side:

«Dersom det vert klaga på vedtaket må det dokumenterast vegrett og parkeringsrett for 2 fritidsbustadar. Det er krav til 1 parkeringsplass per fritidsbustad, jf. føresegn 1.6.9. Det må vidare dokumenterast førehandsuttale/vedtak som viser at det kan gjevast/er gitt utsleppsløyve og til offentleg veg.»

Klagen opplys følgjande:

- Privat skriftleg avtale om vegrett – vedlagt klagen
- Parkeringsrett for 2 fritidsbustadar – opplyst vil bli dokumentert ved igangsettingsløyve
- Førehandsuttale/vedtak – utsleppsløyve – ikkje vedlagt klagen
- Førehandsuttale/vedtak - utvida bruk av avkøyrsla til offentleg veg – ikkje vedlagt klagen.

Dokumentasjonskravet inntreir ved rammeløyve, ikkje ved igangsettingsløyve. Rammeløyve krev at tiltakets ytre rammer er på plass. Parkeringsrett for 2 fritidsbustadar, førehandsuttale/vedtak for utsleppsløyve og utvida bruk av avkøyrsla til offentleg veg må vere på plass for å kunne gi rammeløyve.

Dersom APM snur, så kan det kun gis dispensasjon og ikkje rammeløyve. Dersom tiltakshavar dokumenterer parkeringsrett for 2 fritidsbustadar, førehandsuttale/vedtak for utsleppsløyve og utvida bruk av avkøyrsla til offentleg veg, så kan administrasjonen i etterkant av en positiv dispensasjon frå APM og klagen er avslutta hos Statsforvaltaren gi administrativt rammeløyve i etterkant.

Kart/foto

KDP – noverande og framtidig område (F2) avsett til fritidsbustad (oransje) Brattholmen –



Gbnr 336/74 – eksisterande fritidsbygg og
garasjeuthus/anneks til fritidsbustad



Eksisterande hytte

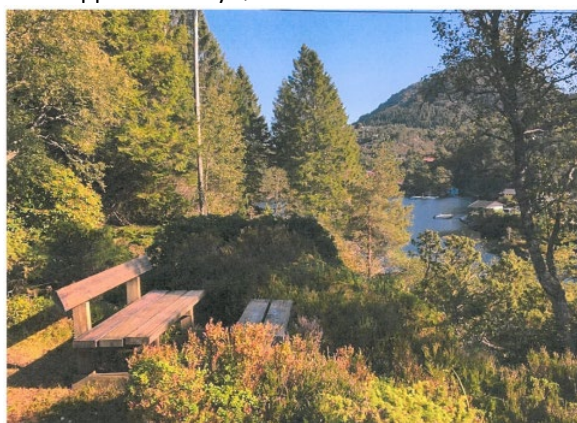
Kjøkken i eksisterande hytte



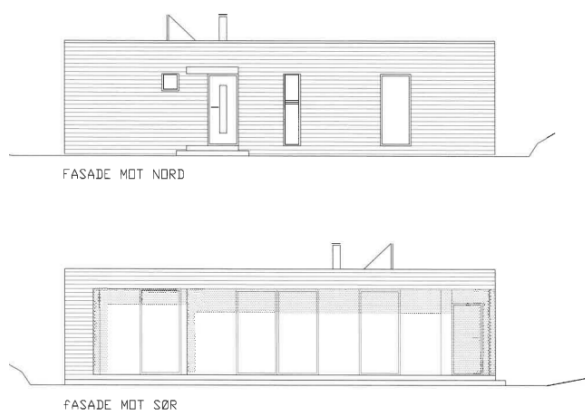
Sett frå «toppen»



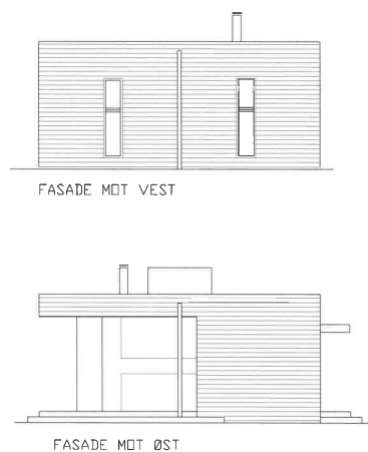
Frå «toppen» mot sydøst



Ny hytte - fasade – nord og sør



Ny hytte - fasade – vest og øst



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

LNF-føremålet

Det er ikkje tatt tilstrekkeleg omsyn til at eigedomen allereie er i bruk som fritidseigedom og har vært det sidan 1960-talet. Ny hytte med trekledning i naturfarge vil ligge lavt i terrenget, skjerma av trær.

Det er lagt for stor vekt på fare for presedens i andre byggesaker. Dei fleste av eigedomane er vesentleg meir utbygd enn omsøkte eigendom.

Det er ikkje tatt omsyn til at eigedomen vil bli betre utnytta som fritidseigedom med lav utnyttingsgrad.

Ny hytte på «toppen» vil gi ein familie på 4-5 personar eit fantastisk stad til rekreasjon og fritid.

Odlandsvågen er ein lun våg som vert nytta til sjøaktivitet som båttur og padling. Klagar nyttar sjølv årene til og frå båtplass ved kai.

Eksisterande hytte er ei lita enkel hytte utan innlagt vatn og strøm og kan vurdere som anneks til ny hytte.

Byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8

Det er ikkje tatt omsyn til at eigedomen er for bratt mot sjøen til at almenda kan nytte seg av strandsona. Ny hytte på toppen vil ikkje endre dette.

Det er ikkje tatt tilstrekkeleg omsyn til at eigedomen allereie er i bruk som fritidseigedom og har vore det sidan 1960-tallet.

Det forutsetjast at det kan gis parkeringsrett for 2 fritidshus og utvida bruk av avkjøyrse. Dette vert dokumentert ved søknad om igangsettingsløyve.

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

VURDERING

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

«Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremåls- paragraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin

føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei

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

Omsøkt tiltak gjeld etablering av fritidsbustad nr. 2 på bnr 336/74 som ligg på Brattholmen i Ådlandsvågen. Området er bygd ut med mange fritidsbustadar både på land og på øyane utanfor. Bebyggelsen på øyane er i hovudsak eldre hytter av mindre storleik på romslege tomtar. Område er kartlagt som registrert friluftslivsområde.

Det er sett av eit større område i kommunedelplanen til byggeområde for fritidsbustadar på land. Elles er området i hovudsak avsett til LNF-føremål.

Eigedomen gbnr 336/74 er definert som «bygd eigedom med status som LNF-spreidd». På desse eigedomane er det opna for etablering av mindre tiltak, som tilbygg, påbygg, uthus og liknande, innanfor gitte rammer. Utnyttingsgrada er gitt ved 20 % bygd areal (BYA) og 120 m² bruksareal (BRA). Kommunedelplanen opnar ikkje for oppføring av nye fritidsbustadar på desse eigedomane og tiltaket krev derfor at det vert søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet. Avstand til sjø er mindre enn 100 meter og tiltaket krev som følgje av det også dispensasjon frå det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8.

Omsynet bak arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsområde er å ta vare på store

samanhengande landbruksområde og hindra oppstykking, samt ta vare på grønstruktur, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det følgjer av plan- og bygningslova § 11-7 andre ledd nr. 5 a) at det primært berre skal opnast for tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på graden sitt ressursgrunnlag.

Det går fram av plan- og bygningslova at det i 100- metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal byggjast ut og at ho skal vere open for allmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av

pbl § 19-2:

«Det er eit nasjonalt mål at strandsonen skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengelige for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis av behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygginger her, spesielt i områder med stort utbyggingspress».

Tidlegare Meland kommune ligg i sone 2 i dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

I denne saka er omsynet knytt til LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona i stor grad samanfallande. Det er særleg interessene knytt til natur og friluftsliv og tilgjenge for allmenta som vil gjera seg gjeldande. Omsynet til landbruket er av mindre betydning.

Eksisterande fritidsbustad er liten og ligg i bratt terreng mot nordaust. Administrasjonen forstår tiltakshavar sitt ønske om betre plass og meir hensiktsmessig plassering av ny fritidsbustad på eigedomen. Omsøkt plassering på flaten på toppen av eigedomen vil gje gode lys- og solforhold og godt utsyn. Søkjar skriv at arealet allereie er i bruk til fritidsføremål og er tilrettelagt for opphald ute med utplassering av bord og stolar, at fritidsbustaden si utforming og tilpassing til terreng vil dempa verknaden mot omgjevnadane og at strandsona i området er lite tilgjengeleg.

Det er kommunen si vurdering at det vil vera ein vesentleg forskjell i å plassera eit bygg på arealet i forhold til å leggja til rette for og nytta arealet til opphald ute. Omsøkt plassering av fritidsbustaden vil leggja beslag på eit ubygd areal på Brattholmen og verta meir eksponert mot omgjevnadane. Oppføring av fritidsbustad nr. 2 vil også kunne generera auka bruk av området og behov for tilrettelegging av parkeringsareal, båtplassar, brygger og liknande.

Eit positivt vedtak i denne saka kan gje presedens for andre saker og på den måten medføre ei uheldig og ikkje ønskjeleg utvikling på sikt med nedbygging og privatisering av areala. Det er slik administrasjonen kan sjå, ingen særskilde grunnar for å gje dispensasjon i denne saka, som ikkje kan gjera seg gjeldande i andre tilfelle. At grunneigar har behov for større fritidsbustad og ønskjer å etablere ny fritidsbustad på eigen eigedom, er forhold som vil gjera seg gjeldande i mange saker. Dersom kommunen gjev løyve til oppføring av ny fritidsbustad slik det er søkt om, vil det kunne vera vanskeleg å avslå andre søknadar om det same på ein sakleg måte som ikkje medfører ulik behandling.

Det er administrasjonen si vurdering at omsyna bak både LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona vert sett vesentleg til side ved oppføring av ny fritidsbustad slik det er søkt om. Nye fritidsbustadar må først opp i område som er avsett til fritidsføremål i planen slik Statsforvaltaren i Vestland også skriv.

Når omsynet bak arealføremålet og strandsonevernet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Vilkår for å gje dispensasjon for oppføring av fritidsbustad nr. 2 på gbnr 336/74 er ikkje oppfylt.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknaden om rammeløyve for oppføring av fritidsbustad avslått.

Dersom det vert klaga på vedtaket må det dokumenterast vegrett og parkeringsrett for 2 fritidsbustadar. Det er krav til 1 parkeringsplass per fritidsbustad, jf. føresegn 1.6.9. Det må vidare dokumenterast førehandsuttale/vedtak som viser at det kan gjevast/er gitt utsleppsløyve og utvida bruk av avkøyrsla til offentlig veg.»

Klagars forslag om å gjere om eksisterande hytte til anneks

I følgje matrikkelen er eigedomen bebygd med fritidsbygg og garasjuthus/anneks til fritidsbustad.

Når det gjeld forslag om bruksendring av eksisterande fritidsbustad til anneks vil det ikkje endra kommune sin vurdering av avslaget. Oppføring av ny fritidsbustad vil medføre ytterlegare nedbygging av areal som gjeldande plan ikkje tar høgde for.

Med anneks forstår vi eit frittliggjande bygg i tilknytning til ein bustad eller fritidsbustad, som skal fungera saman med hovudbygninga. Ofte vil eit anneks vera eit mindre bygg med soverom/opphaldsrom slik at ein t.d. kan huse fleire gjestar. Eit anneks kan ikkje ha alle hovudfunksjonar som ein fritidsbustad. Hovudfunksjonar er stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Ved bruksendring av eit bygg må bygget framstå som det ein bruksendring til. I dette tilfelle kan administrasjonen ikkje sjå at det er grunnlag for å bruksendra eksisterande fritidsbustad til 1 anneks då bygget klart framstår som ein liten fritidsbustad og framleis vil kunne nyttast til dette føremålet. I tillegg opplys matrikkelen at eigedomen er bebygd med fritidsbygg og garasjuthus/anneks til fritidsbustad. Dersom eksisterande fritidsbustad endrast til anneks, vil eigedomen vere bebygd med 2 anneks og ein ny fritidsbustad. Dette strider mot intensjonen i føresegn 3.2.2 i KDP Meland. Det gis her rom for utviding av eksisterande bygningar og ikkje oppføring av nye bygningar.

Det er vår vurdering at ei vidare utvikling av eigedomen må skje ved utviding av eksisterande bygningsmasse slik føresegn 3.2.2 i KDP Meland legg opp til. Sjølv om dette også vil krevja dispensasjon frå byggegrensa mot sjø, er intensjonen i planen at eigedomen skal kunne utviklast innanfor rammer gitt i føresegn 3.2.2 i KDP Meland dersom omsynet til byggegrensa mot sjø ikkje vert vesentleg sett til side.

Konklusjon

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

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

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom fram til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- 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.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- 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.
- 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 fram til klager, jf.

forvaltningslovens § 36.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke 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:

12.05.2022	Klage på vedtak - gbnr 336/74 Ådland nordre	1738833
12.05.2022	Tinglysing av veirett	1738850
12.05.2022	Redegjørelse vedr vannforsyning og avløpsløsning	1738851
12.05.2022	Situasjonskart	1738852
22.04.2022	Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av fritidsbustad - gbnr 336/74 Ådland nordre	1714101
31.01.2022	Revidert tegning m kotekøye	1682900
21.10.2021	Situasjonsplan	1629592
10.02.2022	Kommentar til uttale fra Statsforvalteren	1689629
31.01.2022	Etterspurd tilleggsopplysninger - gbnr 336/74 Ådland nordre	1682895
31.01.2022	Søknad om dispensasjon, oppdatert	1682897
31.01.2022	Redegjørelse vannforsyning og avløpsløsning 336-74	1682899
25.01.2022	Uttale - gbnr 336/74 Ådland nordre - oppføring fritidsbustad - dispensasjon	1679456
21.10.2021	Søknad om rammetillatelse - gbnr 336/74 Ådland nordre	1629587
21.10.2021	Vedlegg til søknad om rammetillatelse	1629613
21.10.2021	Opplysningar om tiltakets ytre rammer	1629589
21.10.2021	Søknad om dispensasjon frå KPA	1629590
21.10.2021	Vedlegg E-1-Plan fasader, snitt	1629573
21.10.2021	Vedlegg Q 1-4 Bilder	1629574

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-214/32, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 21.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
113/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/10740, datert 03.06.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes 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 214/32

Adresse: Litlevågsbrotet, 5913 Eikangervåg

Tiltakshavar/eigar: Unni Erdal, Sjur Eikanger, Helge Magnus Erdal og Jørn Eikanger (1/4 kvar)

Klagar: Helge Magnus Erdal

Klagar ønskjer synfaring

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/10740, datert 03.06.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av fritidsbustad og etablering av tilkomstveg - gbnr 214/32 Fyllingsnes. Avslaget på dispensasjon frå byggegrense mot sjø gjeld både plassering av hytte og etablering av tilkomstveg.

Eigedomen er ein større fritidseigedom som er eid av 4 familiemedlemmar, inkludert klagar. Tomteareal i matrikkelen er opplyst å vere 37346,5m2. Eigedomen er i følge matrikkelen bebygd med 1 einebustad (gamlehuset), 3 fritidsbustadar og 3 garasjuthus/anneks til fritidsbustad og 1 naust/båthus/sjøhus.

Det er opplyst at eigedomen har 4 hytter i dag. Klagars hytte er den siste gjenstående hytta som ikkje er bygd på eigedomen iht. til arealplankartet. Tiltakshavar ønskjer no å få bygge sin hytte på lik linje med øvrige familiemedlemmar i tråd med anvist plassering på arealplankartet til reguleringsplanen.

Vedtaket av 03.06.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Søknad om dispensasjon frå krav om møneretning i reguleringsplankart, arealføremål landbruksområde for veg, og frå krav om parkering på P7 er ikkje vurdert i denne omgang.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. Vedtaket av 03.06.2022 er første vedtak i saka.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 03.06.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 03.06.2022 er sendt ut same dag. Klagen er mottatt innan klagefristen den 21.06.2022.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø den 07.09.2022 og blir ikkje handsama innan fristen grunnet kommunen sin sumarferie. Fristen var 16.08.2022. Fristen vert oversitta med 22 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.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Storneset Strandplan del av Fyllingsnes med planid. 1263-20101976. Fritidsbustad er ynskja plassert innanfor område som er definert som byggeområde for fritidsbustad i plan. Planen angir med sirklar 21 planlagde hytter angitt frå 1-20 samt 4 og 4a.

Klagars hytte er illustrert innafor sirkel 10 lengst sør i plankartet. Kartdata syner at planområdet er delvis utbygd med 10 av 21 hytter plassert i tråd med arealplankartet. Tilkomstveg er plassert i område sett av til landbruksområde.

Strandplanen gjeld med supplerings/endringar av kommunedelplanen (KDP) for Lindås 2019-2031 (planid 1263-201805) sine føresegnar der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegnar om temaet, jf. føresegn 4.5.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA, og samla BRA skal ikkje overstige 150 m² jf. kommuneplan for Lindås føresegn 3.1.2. Fritidsbustaden er opplyst å vere 164,6m² BYA og 149m² BRA og er innafor tillat utnyttingsgrad.

Dispensasjon

Det er søkt om og krav til dispensasjon frå

1. Byggegrense mot sjø for plassering av hytte og etablering av veg.
2. Arealføremålet landbruksområde for etablering av veg.
3. Møneretning i reguleringsplankartet.
4. Krav om parkering på P7 for hytte nr.10

Det er søkt om dispensasjon frå krav om møneretning i reguleringsplankart, arealføremålet landbruksområde for etablering av veg, samt krav om parkering på P7. Det følgjer av avslaget frå kommunen side 9 at det ikkje er tatt stilling til desse dispensasjonane då det gis avslag på søknad om byggegrense mot sjø for plassering av hytte og etablering av veg.

«Dispensasjon frå arealføremål landbruksområde for etablering av veg og krav om parkering på P7 er ikkje nærmare vurdert i dette vedtaket. Dette er ettersom administrasjon gjev avslag på dispensasjon frå byggegrense mot sjø både for plassering av hytte, samt etablering av veg.

Tilkomstveg og tiltenkt parkering på P7 skal som utgangspunkt skal nyttast ved etablering av fritidsbustad. Desse må jamvel vurderast konkret ved eventuell ny plassering av fritidsbustad i samsvar med byggegrense, der det må dokumenterast at fordelane ved eventuell dispensasjon er vesentleg større enn ulempene.

Likeeins vil eventuell ny plassering av bygg krevje ei ny vurdering av dispensasjon frå krav om møneretning i reguleringsplankart. Denne dispensasjonen er dermed ikkje vurdert nærmare i denne

omgang.»

Dersom APM vel å snu i klageomgangen og det positive vedtaket vert oppretthalden av Statsforvaltaren i siste instans, så vil kommunen handsame dei tre resterande disposisjonane.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Alver kommune ved avdeling for Samferdsel, veg, vatn, avløp - forvaltning den 08.02.2022:

«Vegen har eit parti der fallet utgjer 14,25 % som betyr eit vegen har eit fall på 1:7. Anbefalt fall på veg er 1:8. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp har elles ingen merknader til søknaden.

I samband med søknad om utvida bruk av eksisterande avkjørsle har Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning den 25.05.2021 gitt ei uttale der vi sett krav om at avkjørsle skal stette tekniske krav fastsatt av Vegdirektoratet etter veglova, vegnormal og forskrift. Eksisterande avkjørsle stettar, per dags dato, ikkje krava slik at det utløyser er krav om utbetring av denne.

I reguleringsplan for Nystøltunet (planid 1263-201603) er det i rekkefølgekrav satt krav om at avkjørsle skal være utbetra ihht til godkjent vegplan før det vert sett i gong tiltak i planområdet. Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning har ingen informasjon om status i dette arbeidet.

I samband med reguleringsplan for Nystøltunet skal kommunen etablere kommunalt vatn og avløp i området. Fritidsbustad kan få krav om å knytte seg på kommunalt vatn og avløp når dett er etablert.»

Det ligg føre uttale frå Vestland fylkeskommune den 02.02.2022 med seinare varsel om arkeologisk registrering datert 22.03.2022 og til sist kulturminnefagleg fråsegn, datert 08.04.2022. Følgjande gjekk fram av kulturminnefagleg fråsegn:

«I brev av 22.03.2022 varsla Vestland fylkeskommune ei arkeologisk registrering.

Den arkeologiske registreringa vart utført 08.04.2022. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet.

Vi gjer merksam på at dersom det i samband med arbeid i marka kjem fram funn eller konstruksjonar som kan vere automatisk freda må ein straks melde frå til Vestland fylkeskommune. Alt arbeid må stansast for ei nærare gransking av staden, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd. Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader til saka.»

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 18.02.2022:

«Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Tidlegare Lindås kommune ligg i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»

Arealet har store strandsoneverdiar. Den omsøkte hytta ligg eksponert til ytst på Fyllingsnes. Arealet er i dag ikkje privatisert og er utan tiltak. Plasseringa av omsøkt hytta vil, slik vi forstår det, vere i samsvar med formålet i reguleringsplanen for Storneset Strandplan. Dette er ein reguleringsplan som vart vedteke i 1977, og strandsonevernet er vesentleg innskjerpa sidan då. I kommuneplanen for Lindås er strandsona vurdert på ny og det er lagt inn ein ny byggegrense mot sjø, som gjeld føre den eldre reguleringsplanen. Vi kan difor ikkje leggje vekt på at fritidsbustaden er plassert i samsvar med formålet i den eldre reguleringsplanen, sjå også nedanfor. Vi vurderer at utbygging ytst på neset her vil vere vesentleg i strid med byggeforbodet i pbl §1-8 og strandsoneverdiane i området. Vi legg særleg vekt på at strandsona her er fri for inngrep og utbygging av fritidsbustad, med eller utan veg, vil vere negativt for landskap og vil privatisere eit område som i dag ikkje er privatisert.

Vi minner også om at ein så gamal reguleringsplan som frå 1977 skal vurderast på nytt og at det er plikt til å sjå at den er oppdatert, jf. pbl. § 12-4 fjerde ledd. Vi finn at reguleringsplanen ikkje er i samsvar med dei endringane og innskjerpingane som har skjedd for strandsonevernet. Det er ikkje grunnlag for eit byggeformål til sjø her med så store område som ikkje er bygd ut. Sjølv med byggegrense i kommuneplanen, trengje byggeformålet å bli trekt lengre bort frå sjøen. Vi ser trong for å gjennomgå reguleringsplanen før eventuelle byggeløyve innan planområdet. Den er i dag i strid med strandsonevernet etter pbl. § 1-8 og dei statlege planretningslinjene for strandsona.»

Kommunen sin vurdering - reguleringsplan og strandsonevernet/strandsona

Statsforvaltaren har her stilt spørsmål om reguleringsplanen Storeneset strandplan del av Fyllingsneset frå 30.09.1976 i nødvendig grad er oppdatert for å kunne gje byggjeløyve, jf. pbl. 12-4 femte ledd. Det er eit spørsmål om planen avklarar aktuelle offentlege og private interesser, er oppdatert i forhold til dei stadlege forhold, nye arealpolitiske føringar og holdar eit forsvarleg planfagleg kvalitetsnivå, jf. forarbeida til bestemmelsen. Ei slik vurdering vil også forutsette samråd med viktige sektorar om sikkerheit og beredskap, infrastruktur, naturfare, natur og kulturmiljø m.v.

Pbl. § 12-4 femte ledd krevjar at reguleringsplanen i nødvendig grad er oppdatert.

Det følger av pbl. §12-4 femte ledd:

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter [§ 12-11](#), ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering

Det følger av forarbeidane til pbl. §12-4 femte ledd, Prop.121 L (2013-2014):

«Til § 12-4 femte ledd

[LOV-2008-06-27-71-§12-4](#)

Endringen innebærer at regelen om en gjennomføringsfrist oppheves og avløses av en bestemmelse som innebærer plikt til å vurdere, avklare og dokumentere at en gjeldende detaljregulering basert på et privat reguleringsforslag fortsatt er et forsvarlig og aktuelt grunnlag for ny utbygging når den er ti år eller mer. Kommunen skal når det kommer inn søknad om ny utbygging i områder med slike planer vurdere om planen avklarar aktuelle offentlige og private interesser, er oppdatert i forhold til de stedlige forhold, nye arealpolitiske føringar og holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå. Det er den som fremmer en byggesøknad som må sørge for å framskaffe underlag, avklaringer i forhold til private og offentlige interesser, samt dokumentasjon som trengs for kommunens behandling og avgjørelse av spørsmålet om hvorvidt gjeldende plan kan legges til grunn for godkjenning av aktuelle byggetiltak, eller om det først må utarbeides nytt plangrunnlag. Kommunen kan om nødvendig nytte midlertidig forbud mot tiltak etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 13. Bestemmelsen er ikke ment å komme til anvendelse for mindre tiltak og kompletterende utbygging i områder som i hovedsak allerede er bebygget.»

Forarbeidane vektlegg at det gis unntak frå evalueringa for mindre tiltak og kompletterande utbygging i områder som i hovudsak allereie er bebygget. Oppføring av hytte på gbnr 214/32 er ikkje eit mindre tiltak. Oppføringa av hytta vil heller ikkje kompletterande utbygga i eit planområde som i hovudsak allereie er bebygget. Dette på bakgrunn av at planområdet kun er delvis utbygd med 10 av 21 hytter. Dette er mindre enn halve talet av hytter innafor planområdet. Unntaket frå evalueringa kjem ikkje til anvending for Storeneset strandplan del av Fyllingsneset.

Vidare er det klagar «som må sørge for å framskaffe underlag, avklaringer i forhold til private og offentlige interesser, samt dokumentasjon som trengs for kommunens behandling og avgjørelse av spørsmålet om hvorvidt gjeldende plan kan legges til grunn for godkjenning av aktuelle byggetiltak, eller om det først må utarbeides nytt plangrunnlag.» Kommunen kan ikkje sjå at klagar har fremskaffa slik naudsynt informasjon. Kommunen har difor på eige grunnlag gjort ein vurdering om det ligg føre nødvendig oppdatert plangrunnlag.

Kommunen viser til følgjande punkt:

1. Byggegrense mot sjø, sjå arealplankart til kommunedelplan (KDP) for Lindås 2019-2031.
2. Pågåande rullering av kommuneplan for Alver med gjennomgang av område- og reguleringsplanar i Alver kommune, der dette er eit hovudtema i planprogrammet:

«Status for gjeldande område- og detaljreguleringsplanar

Alver kommune har om lag 450 gjeldande område- og detaljreguleringsplanar. Fleire av desse planane er eldre planar, planar som har manglar og/eller feil, eller planar som i stor grad er erstatta av nyare planar. Døme på manglar i ein plan kan vere at byggegrense mot sjø eller utnytingsgrad ikkje er fastsett.

I planarbeidet skal vi vurdere kvar enkelt plan for å avklare kva planar som kan gjelde vidare, kva planar som må supplerast av kommuneplanen på eit eller fleire tema, og kva planar som fullt ut må erstattast av kommuneplanen.»

I tillegg er dei eit eige avsnitt som viser korleis kommunen ønskjer å forvalte strandsona i framtida:

«Strandsona

Vi skal vurdere korleis tilgangen til strandsona kan verte teke i vare for alle. Funksjonell strandsoneanalyse er ein systematisk gjennomgang av kva som er forholdet mellom sjø og land i kommunen. Analysen er eit kunnskapsgrunnlag for å identifisere mellom anna område som ikkje bør byggast ut og område som kan vidareutviklast med ny utbygging eller fortetting.»

3. Den konkrete vurderinga som er gjort ved handsaming av søknaden i saka:

«I reguleringsplan for Storneset strandplan del av Fyllingsnes frå 1977 er det ikkje lagt inn byggegrense mot sjø. Det er i denne planen tilrettelagt for utbygging av fritidsbustad. Ved utarbeiding av kommunedelplan for Lindås i 2019 er det derimot lagt inn ei byggegrense mot sjø i dette området. Dette

tyder på at ein her har tatt konkret stilling til kvar ein ynskjer etablering av tiltak innanfor denne reguleringsplanen. Skildra plassering av tiltak er i strid med denne grensa.

Statsforvaltaren i Vestland viser til at det konkrete området har store strandsoneverdiar, og viser til nye statlege planretningslinjer for forvaltning av strandsona som er innført etter utarbeiding av reguleringsplanen i 1977. Retningslinjene for handsaming av dispensasjonssøknad i 100-metersbeltet går fram av blant anna Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.243, der det er presisert at det er eit nasjonalt mål at strandsona skal haldast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Vidare går det fram at regjeringa ynskjer ei strengare og meir langsiktig strandsoneforvaltning, som medfører ein streng praksis ved handsaming av dispensasjonar i 100-metersbeltet mot sjø.

Det aktuelle området er per dags dato ikkje privatisert ved utbygging. Etablering av tiltak vil dermed føre til landskapspåverknad og privatisering av eit nytt område i nær tilknytning til strandsona. Dette er vurdert som uheldig etter ny innføring av byggegrense i kommunedelplan.

Ny kommuneplan er no under arbeid. Vurdering av byggegrensa, strandsona og den gjeldande reguleringsplanen må vurderast vidare i arbeidet med denne planen.»

Det er klart at planen er utdatert i høve strandsonevernet sett i lys av den vesentlege innskjerpinga som har vore for tiltak i strandsona sidan Storeneset planen vart vedtatt i 1976. Det ligg ikkje føre nødvendig oppdatert plangrunnlag når ein ser på planen isolert sett, jf. pbl. 12-4 femte ledd.

Konklusjon - reguleringsplan og strandsonevernet/strandsona

Det er like fullt kommunen sin ståstad at Storeneset strandplan del av Fyllingsneset saman med byggegrense i KDP Lindås 2019-2031, pågåande rullering av kommuneplan for Alver med gjennomgang av samtlige område- og reguleringsplanar i vår kommune samt den konkrete vurderinga som er gjort ved handsaming av søknaden samla sett gir eit plangrunnlag som i nødvendig grad er oppdatert i høve strandsonevernet/strandsona, jf. pbl. 12-4 femte ledd.

Basert på ovannemnte, så legg kommunen til grunn at den tilbakemelding om plassering, som er gjeve i referatet til førehandskonferansen i sak 20/13172, datert 05.10.2020, framleis gjer seg gjeldande.

«Kommunen er positiv til at det kan søkjast om dispensasjon dersom omsyna som ligg bak byggegrensa mot sjø vert ivareteitt.»

«Kommunen er positivt til at fritidsbustaden vert plassert lenger vekk frå sjø og nærmare eksisterande fritidsbustad, men det må då takast omsyn til terrengtilpassing og at eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på.»

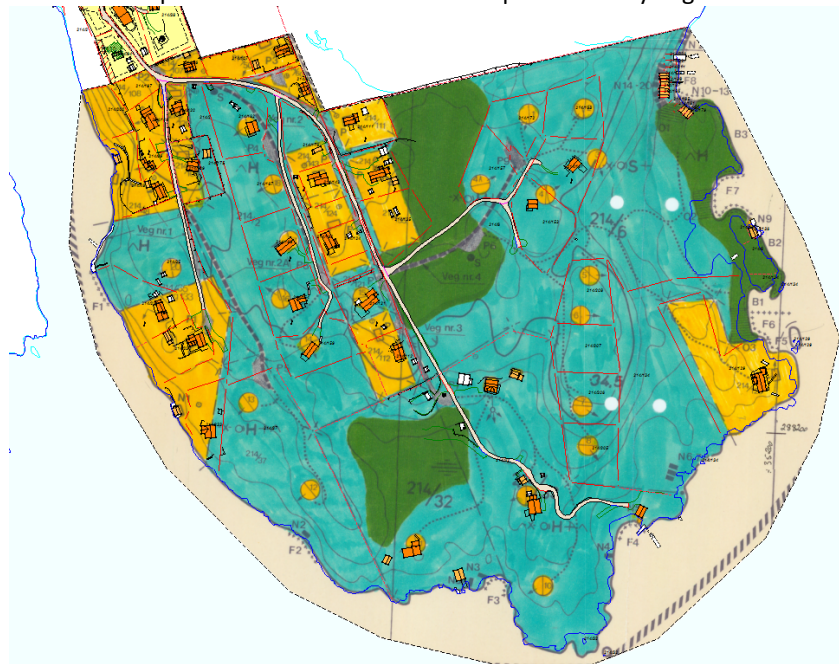
Kommunen ønskjer å presisere at omsyna bak byggegrensa mot sjø betyr at fritidsbustaden skal plasserast innfor byggegrense mot sjø samtidig som det takast omsyn til terrengtilpassing og at eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på.

Kart/foto

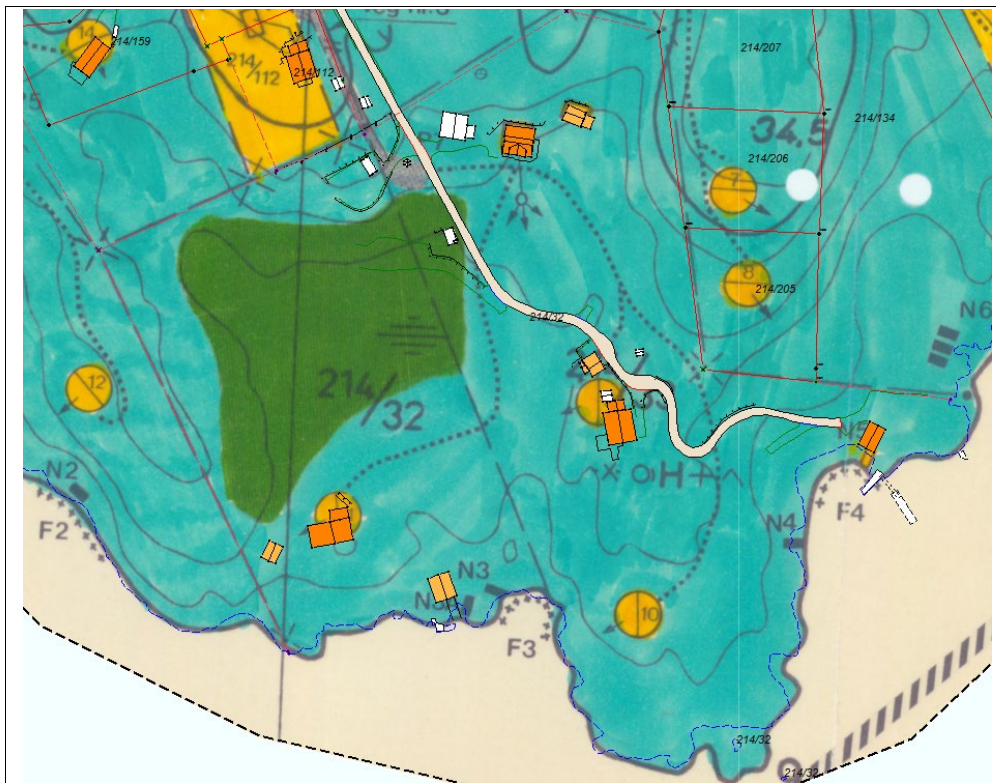
KPD Lindås med byggegrense mots sjø (grå stipla linje) – gbnr 214/32. Areal avsett til fritidsbustad med stipla grå linje som byggegrense mot sjø – gbnr 214/32



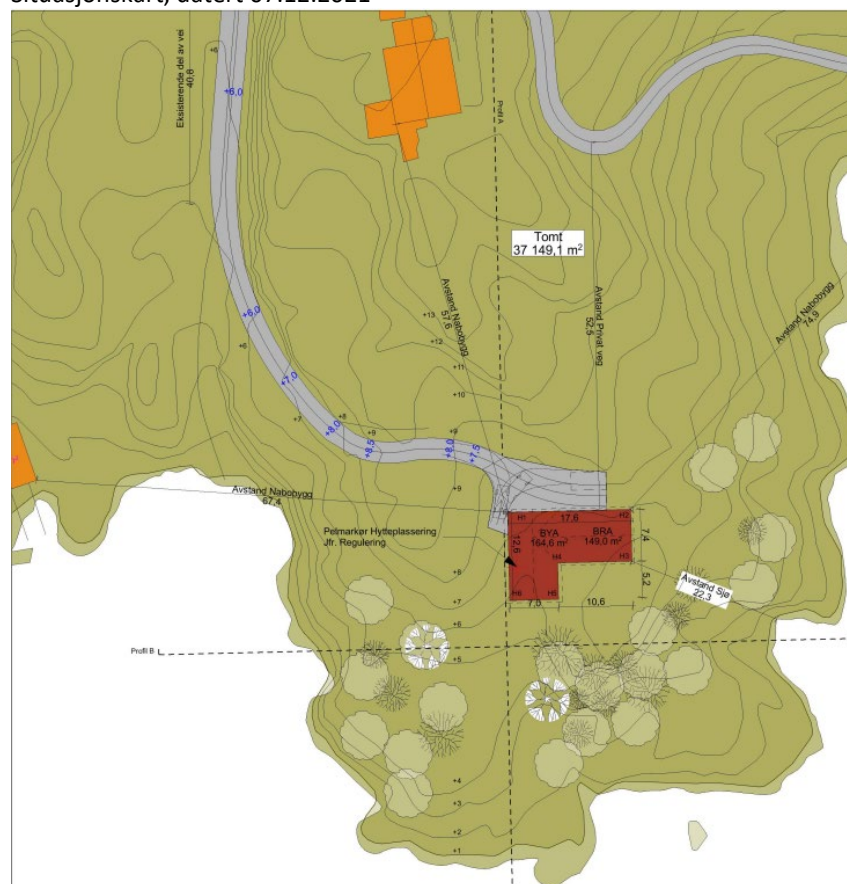
Oversikt over planområdet - Storneset Strandplan del av Fyllingsnes



Reguleringsplankart med dagens etablerte bygninger – gbnr 214/32



Situasjonskart, datert 07.12.2021



Norge i bilder- Ortofoto Alver 2020 – gbnr 214/32



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Klagar viser til familiens tilknytning til eigedomen og staden gjennom generasjonar.

Klagar oppfattar ikkje at hytta vil verke privatiserande eller gje nokre ulemper for området. Det vert opplyst at «Frå landsida vil området oppfattast som at det er i privat eige. Det er hytte med garasje og hage i tilkomsten til eigedomen, og to hytter nærmare sjø. Frå sjøsida er ikkje dette eit nytta område, verken for badande eller andre. Det er hytte og naust på begge sider av neset. Foreldra mine bygde hytte på tidleg 70-tal og har ikkje observert at neset er nytta av nokon, verken sommar eller vinterstid. Heller ikkje av dei som allereie har hytte her. Dei nyttar områda på kvar side av neset. Neset har bratte kantar både mot aust og vest. Det er òg friområde ved sjøen på austsida av Fyllingsnes som ligg der for hytter som ikkje har sjølinje.»

Klagar viser til ein avisartikkel frå Dagsavisa den 20.04.2022. Kommunalminister, Sigbjørn Gjelsvik, har fått «..tilbakemeldinger på at handlingsrommet er for lite i dag. Mange steder er det ikke stort press som er utfordringen, men å få folk til å bosette seg og skape aktivitet. Det er for lite press mange steder.»

Klagar viser også til referatet til førehandskonferansen, i sak 20/13172, datert 05.10.2020. Klagar er overraska over avslaget då kommunen var positive ved førehandskonferansen. Reguleringsplan er gjeldande og område

er regulert for hytter.

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

Innleiande merknadar til vurdering

Klagar viser til ein avisartikkel frå Dagsavisa den 20.04.2022. Kommunalminister, Sigbjørn Gjelsvik, har fått «..tilbakemeldinger på at handlingsrommet er for lite i dag. Mange stader er det ikke stort press som er utfordringen, men å få folk til å bosette seg og skape aktivitet. Det er for lite press mange stader.»

Kommunen oppfattar kommunalministeren dithen at utbyggingspresset i strandsona er ulikt avhengig av område og stad. Vidare oppfattar kommunen det slik at det er utfordrande for enkelte stader utan utbyggingspress i strandsona å få folk til busette seg fast. Å busette seg fast inkluderer ikkje fritidsbuseting. I tillegg er tidlegare Lindås kommune i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der arealpresset er stort. Planområdet er utsatt for byggepress i strandsona og hytta kan ikkje som ikkje kan nyttast til fast busetting utan løyve frå kommunen. Avisartikkelen frå Dagsavisa den 20.04.2022 vert då utan relevans for noverande søknad og tiltak.

Klagar viser også til referatet til førehandskonferansen, i sak 20/13172, datert 05.10.2020. Klagar er overraska over avslaget då kommunen var positive ved førehandskonferansen me hadde 13. august 2020. Reguleringsplanen var gjeldande og område er regulert for hytter.

Kommunen viser her til den vurderinga som vart gjort ved førehandskonferansen. Det er riktig at reguleringsplanen er gjeldande og området er regulert for hytter. Samtidig vart det i referatet vist til byggegrense mot sjø i KDP Lindås med nærare anvising på plassering, omsyn til byggegrense mot sjø og terrengtilpassing:

«Kommunen er positiv til at det kan søkjast om dispensasjon dersom omsyna som ligg bak byggegrensa mot sjø vert ivaretatt.»

«Kommunen er positivt til at fritidsbustaden vert plassert lenger vekk frå sjø og nærmare eksisterande fritidsbustad, men det må då takast omsyn til terrengtilpassing og at eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på.»

VURDERING

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

«Det går fram av plan- og bygningslova §19-2 at: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.»

I det konkrete tilfellet er det tale om å avklare dispensasjon for byggegrense mot sjø for etablering av fritidsbustad og tilkomstveg i strid med byggegrense som følger av kommunedelplan for Lindås. Omsynet bak byggegrense mot sjø er på generelt grunnlag knytt til å ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. §1-8. Byggegrensa som følger av kommuneplan er her gjeldande, og går frå om lag 60-100 meter frå sjø i det konkrete området.

I reguleringsplan for Storneset strandplan del av Fyllingsnes frå 1977 er det ikkje lagt inn byggegrense mot sjø. Det er i denne planen tilrettelagt for utbygging av fritidsbustad. Ved utarbeiding av kommunedelplan for Lindås i 2019 er det derimot lagt inn ei byggegrense mot sjø i dette området. Dette tyder på at ein her har tatt konkret stilling til kvar ein ynskjer etablering av tiltak innanfor denne reguleringsplanen. Skildra plassering av tiltak er i strid med denne grensa.

Statsforvaltaren i Vestland viser til at det konkrete området har store strandsoneverdiar, og viser til nye statlege planretningslinjer for forvaltning av strandsona som er innført etter utarbeiding av reguleringsplanen i 1977. Retningslinjene for handsaming av dispensasjonssøknad i 100-metersbeltet går fram av blant anna Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.243, der det er presisert at det er eit nasjonalt mål at strandsona skal haldast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Vidare går det fram at regjeringa ynskjer ei strengare og meir langsiktig strandsoneforvaltning, som medfører ein streng praksis ved handsaming av dispensasjonar i 100-metersbeltet mot sjø.

Det aktuelle området er per dags dato ikkje privatisert ved utbygging. Etablering av tiltak vil dermed føre til landskapspåverknad og privatisering av eit nytt område i nær tilknytning til strandsona. Dette er vurdert som uheldig etter ny innføring av byggegrense i kommunedelplan.

Ny kommuneplan er no under arbeid. Vurdering av byggegrensa, strandsona og den gjeldande reguleringsplanen må vurderast vidare i arbeidet med denne planen.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggegrense mot sjø vert sett vesentleg til side som følge av etablering av veg og hytte i strid med byggegrensa i kommunedelplan.

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 frå byggegrense mot sjø for etablering av tilkomstveg og fritidsbustad er ikkje oppfylt. Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø vert avslått.»

Statsforvaltaren uttale er klar på at dei er svært negativt innstilt til omsøkt plassering for hytta og tilkomstvegen. Arealet har store strandsoneverdiar, der den omsøkte hytta ligg eksponert til ytst på Fyllingsnes. Vidare presiserer dei at: «Vi legg særleg vekt på at strandsona her er fri for inngrep og utbygging av fritidsbustad, med eller utan veg, vil vere negativt for landskap og vil privatisere eit område som i dag ikkje er privatisert.»

Statsforvaltaren legg monaleg vekt på dei «.. rår sterkt ifrå dispensasjon til fritidsbustad og veg i denne saka».

Vidare er klagar gjort kjent med at kommunen er positiv til alternativ plassering av hytta og av sjølve hytta. I førehandskonferansen frå 2020 er klagar gjeve tilbakemelding om at oppføring av hytte kan finne stad med ein anna plassering. Den andre plasseringa må ta omsyn til byggegrense mot sjø. Omsyna bak byggegrensa mot sjø betyr at fritidsbustaden skal plasserast innanfor byggegrense mot sjø samtidig som det takast omsyn til terrengtilpassing og at eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på. I tillegg kan slik alternativ plassering av hytta gi mindre behov for nyetablering av tilkomstveg då eksisterande tilkomstveg i større grad kan nyttast.

Klagar har valt å ikkje følgje kommunen sin oppfordring om å plassere hytta innafor byggegrense mot sjø samtidig som det takast omsyn til terrengtilpassing og der eksisterande terreng i størst mogleg grad vert tatt vare på. Klagar har derimot valt å plassere hytta og tilkomstvegen utanfor byggegrense mot sjø med dei store utfordringane dette medfører for strandsona. Kommunen er, på same måte som Statsforvaltaren, sterk kritisk til omsøkte plassering utanfor byggegrense mot sjø.

Ein eventuelt godkjenning av omsøkte plassering av fritidsbustaden av kommunen, der APM snur saka i klageomgangen til eit positivt vedtak, vil truleg bli påklaga av Statsforvaltaren sett i lys av deira klåre negative uttale. Settestatsforvaltaren vil med ein klage frå Statsforvaltaren mest sannsynleg ta klagen frå Statsforvaltaren til følgje. Det er kommunen sin vurdering at omsøkte plassering ikkje vil la seg realisere.

Kommunen vil råde klagar til å velje og søke om ny ein plassering i samråd med kommunen/Statsforvaltaren slik at klagar vert sikra ein plassering av hytta som er realiserbar.

Til dette kjem at Statsforvaltaren er av den oppfatning at «Sjølv med byggegrense i kommuneplanen, trengje byggeformålet å bli trekt lengre bort frå sjøen.» Statsforvaltaren legg difor ein svært streng vurdering av strandsona til grunn og det skal mykje til for at dei vil akseptere ytterlegare nedbygging av Fyllingsneset, sjølv med hytte og tilkomstveg innanfor byggegrense mot sjø.

Konklusjon

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

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

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- 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.

- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- 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.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- 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.
- 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.
- 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:

21.06.2022	Klage på avslag om dispensasjon - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1759539
07.06.2022	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1747447
30.12.2021	D-1 Situasjonsplan	1665405
11.04.2022	Kulturminnefagleg fråsegn - Dispensasjon - fritidsbustad/veg - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1722766
18.02.2022	Uttale - Alver - gbnr 214/32 Fyllingsnes - fritidsbustad veg - dispensasjon	1694048
14.02.2022	Uttale søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1690559
30.12.2021	Søknad om dispensasjoner til framtidig oppføring av fritidsbustad og etablering av veg - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1665398
30.12.2021	Søknad om dispensasjon	1665399
30.12.2021	132320249U02_tverrprofiler	1665402
30.12.2021	132320249U03_tverrprofiler	1665403
30.12.2021	132320249U04_tverrprofiler	1665404
30.12.2021	D-2 Profiler	1665406
30.12.2021	E-1 Plan 1. etg	1665407
30.12.2021	E-2 Plan 2. etg	1665408

30.12.2021	E-3 Snitt A og B	1665409
30.12.2021	E-4 Fasade Nord og Vest	1665410
30.12.2021	E-5 Fasade Sør og Øst	1665411
30.12.2021	132320249C01_Plan_og_profil	1665412
30.12.2021	132320249U01_tverrprofiler	1665413
29.08.2022	Storeneset strandplan del av Fyllingsneset - Arealplankart	1787792
29.08.2022	Storeneset strandplan del av Fyllingsneset -Føresegner	1787793
05.10.2020	Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1425959
08.12.2020	Svar på førespurnad - gbnr 214/32 Fyllingsnes	1484906

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-10/4, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 21.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
114/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

Klage på avslag på søknad frå arealføremålet LNF, byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø samt arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone for etablering av båtslepp i betong - gbnr 10/4 Rødland
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/6470, datert 26.04.2022, om avslag på søknad frå arealføremålet LNF, byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø samt arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone for etablering av båtslepp i betong - gbnr 10/4 Rødland, 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 10/4
Adresse: Stranda 924 og 926, 5993 Ostereidet
Tiltakshavar/eigar: Siren Adelheid Rødland og Thorleif Rødland
Klagar: Thorleif Rødland

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 21/6470, datert 26.04.2022, om avslag på søknad frå arealføremålet LNF, byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø samt arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone for etablering av båtslepp i betong i tilknytning til etablert naust tilhøyrande landbrukseigedomen - gbnr 10/4 Rødland.

I søknaden var båtslepp i betong opplyst å vere 12 x 2,5 meter med djupne ca. 0,3 meter. I klageomgangen er lengda på båtsleppen gitt eksakte målt av klagar. Båtsleppen er 10,2 meter i lengde. Bredde og djupne er uendra.

Tiltaket ikkje er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 da båtsleppen er lågare enn 0,5m over terreng. Tiltaket har krav

til dispensasjon. Det vert i dag nytta lunner for å trekkje opp båtar. Båtsleppen i betong vil erstatte bruk av båt - lunnar i tre. Naustet har vore plassert på staden i over 100 år i familiens eige med avstand til sjø ca. 10-12 meter ved lågvatn. Tiltaket er planlagt å utført på gbnr 10/1-6. Dette er eit sameige kor tiltakshavar er medeigar.

Vedtaket av 26.04.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø, bruk og vern av sjø og LNF for oppføring av båtslipp vert avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. Vedtaket frå 26.04.2022 er førstegangsvedtak i saka.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 26.04.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 26.04.2022 er sendt ut den 27.04.2022. Klagen er mottatt innan klagefristen den 16.05.2022.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval for areal, plan og miljø den 07.09.2022 og blir ikkje handsama innan fristen grunna sumarferie for kommunen. Fristen var 11.07.2022 og vert broten med 1 månad og 27 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.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås (KDP) sin arealdel 2019-2031 er definert som arealføremålet LNF på land, byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø samt arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Administrasjonen legg til grunn at tiltaket ikkje er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 da båtslippen er lågare enn 0,5m over terreng.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF på land, jf. føresegn 3.4.1, byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø, jf. pbl. §1-8, samt arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone med underføremålet friluftsliv, jf. føresegn 3.5.5 i kommunedelplanen for Lindås (KDP).

Uttale frå annan styresmakt

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i brev av 21.03.2022:

«Tiltaket vil endre utrykke rundt naustet til meir bygd. Dette vil også i nokon grad auke privatiseringa av området, sjølv om vi vurderer at auken vil vere liten. Det er ikkje ønskeleg med betongslipp ved alle naust i kommunen, og vi meiner kommunen må vurdere og leggje vekt på om ein dispensasjon i saka kan gje føringar for liknande saker i kommunen.»

Det ligg føre uttale frå Alver kommune avdeling Landbruk i brev av 05.03.2022:

«Tiltaket kjem ikkje i konflikt med landbruksinteresser i området. Landbruksavdelinga er positiv til at det vert gitt dispensasjon.»

Det ligg føre uttale frå Bergen Hamn i brev av 18.10.2021:

«[Det er] registrert fiskeriinteresser (gytefelt torsk) i området for omsøkt tiltak. Før vi behandler saken vidare ber vi derfor om Fiskeridirektoratets vurdering av hvorvidt tiltaket vil komme i konflikt med fiskeri- og eller akvakulturinteresser i område».

«Utfrå de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.»

Det ligg føre uttale frå Fiskeridirektoratet i brev av 04.11.2021:

«Båtslippen vil, som Bergen Havn skriver, strekke seg ut i et gytefelt for torsk. Gytefeltet er vurdert som lokalt viktig av Havforskningsinstituttet, og kan ses i kartverktøyet vårt Yggdrasil under tema «Kystnære fiskeridata». Feltet er lokalt viktig fordi egg tettheten er lav, men retensjonen av egg er høy (sprer seg lite), noe som kan bety at det er en liten populasjon av torsk i området. Dette kan gjøre at bestanden i området har større risiko for skade ved direkte eller indirekte inngrep.

Når det er sagt observerer vi at gytefeltet strekker seg over hele Hindnesfjorden og et godt stykke ut i Austfjorden. Båtslippen er relativt liten. Vi vurderer derfor at etablering av båtslipp ikke vil føre til nevneverdige negative konsekvenser for gytefeltet.

Fiskeridirektoratet region Vest ber likevel søke om å utvise varsomhet ved bygging av slippen, og unngår unødvendig spredning av steinmasser på sjøbunnen. Videre ber vi om at byggingen skjer utenom gyte- og oppveksttiden for torsk som er fra og med januar til og med juni.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Ingen merknader ligg føre.

Plassering

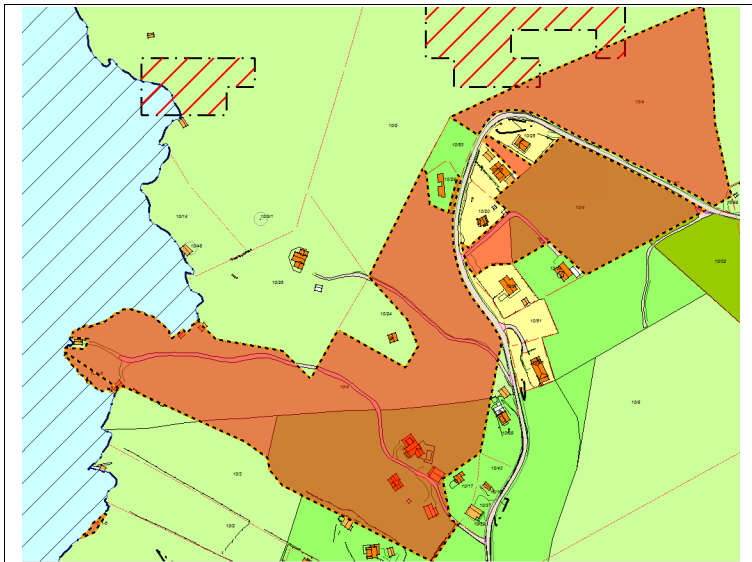
Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan vedlagt klagen, datert 13.05.2022.

Privatrettslege tilhøve

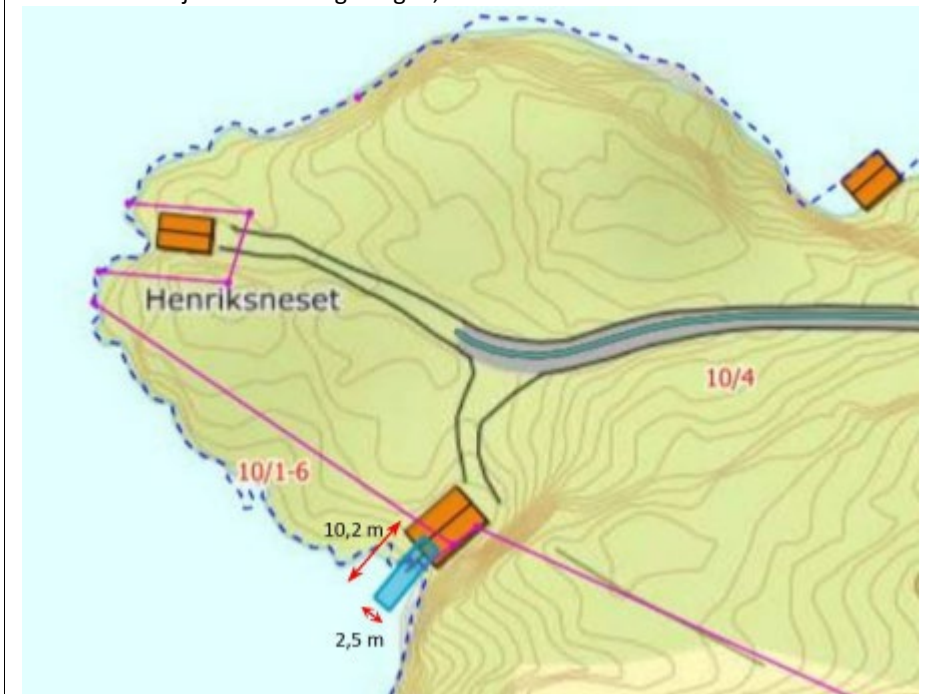
Tiltaket er planlagt utført på gbnr. 10/1-6. Dette er eit sameige kor tiltakshavar er medeigar. Det ligg føre ein privatrettsleg erklæring til å utføre tiltaket på denne grunneigedommen frå øvrige medeigarane i sameiget, datert 05.12.2021.

Kart/foto

Oversiktskart – gbnr 10/4 og gbnr 10/1-6
--



Revidert situasjonskart vedlagt klagen, datert 13.05.2022



Dagens situasjon med båt -lunnar i tre som opptrekk for båtar.



Bilder vedlagt klagen –

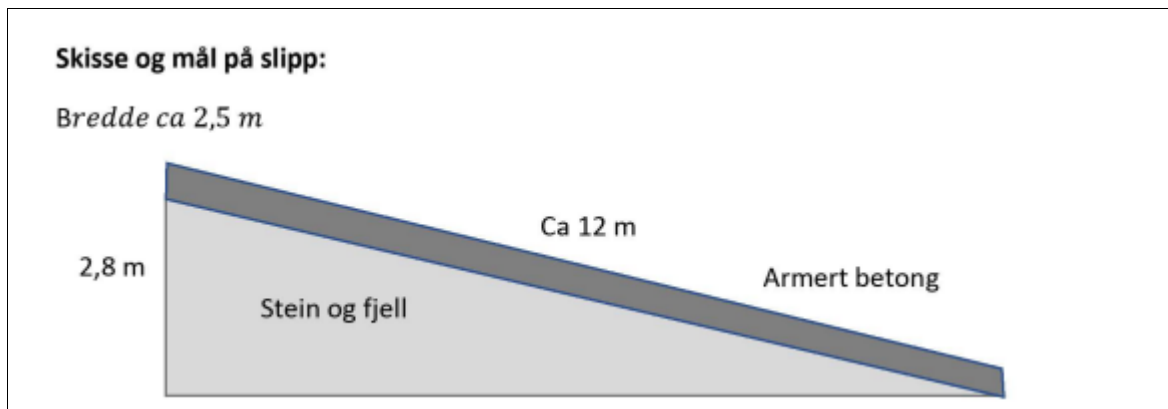
Markert område for båtslepp i betong. Oppmålt avstand fra nausteporten til knaus i fjæra



Naustet med markert område for båtslepp i betong



Skisse vedlagt søknaden



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar er anbefalt betong grunnet plasseringa til naustet, forholda i fjæra utanfor samt at området framfor naustet ligger utsatt til i forhold til vind og sjø. Sikkerheit og tilgjenge til både naustet og opptrekk av båtar tilseier at betongslipp er rett løysing. Båtsleppen er plassert nede i ein grop. Lengda er avgrensa til eit minimum. Det er særeigne forhold for klagar som tilseier at det ikkje vert presedensverknad i saka. Betongslippen vil følgje linjene i fjellet og vere mindre dominerande enn ein skinneløysing. Klagar foreslår at det kan monterast båt-lunnar i tre opp på betongflata for å dempe det estetiske uttrykket.

Alternative løysingar som båt-lunnar i tre og båtslipp på skinner er ikkje rett løysing. Lunnar er ein mindre solid konstruksjon som ikkje er fastbunde til grunnen. Dei kan brytast ned og gjere området farleg. Ein løysing med bruk av skinner vil krevje at klagar må gå ned i farleg og glatt fjære for å få båten av eller på vogna. Den vil også krevje forankring i fjell som vil framstå negativt for det estetiske uttrykket.

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

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak LNF-føremålet, byggjeforbodet i strandsona og arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner.

LNF-formålet skal i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsyn bak byggjeforbodet i strandsona er i hovudsak å sørge for at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Omsyna bak vern av sjø er å sikre at naturmangfaldet blir bevart og at ålmenta interesser blir ivaretatt på ein god måte også i sjø.

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

«Administrasjonen er ikkje negative til båtslipp i seg sjølv, og ser behovet for ein trygg og berekraftig måte å få båt inn og ut av naustet på. Samstundes er det viktig å ikkje gjere større inngrep i området enn det er absolutt naudsynt for å oppnå ønsket effekt av tiltaket. Båtslipp i betong vil, etter vår oppfatning, ha ein uheldig påverknad i landskapet, særleg med ein lengde på 12 meter. Sjølv om tiltenkt høgde er mindre enn 0,3 meter, gir materialvalet og overflatestorleiken eit dominerande uttrykk, og forringer difor området landskapsverdi. Administrasjonen si vurdering er at tiltaket kunne ha vore utført på ein mindre inngripande måte.»

Lengda av betongsleppet er redusert frå 12 meter til 10,2 meter. Dette endrar ikkje vurderinga i klageomgangen. Tiltaket kan utførast på ein mindre inngripande måte, det vert eit unaudsynt dominerande uttrykk og forringer området landskapsverdi. Slik Statsforvaltaren vektlegg, så vil nedbygging av strandsona gje landskapet eit meir bygd preg. Det vil også i en viss grad auke privatiseringa av området. Opplevinga av ei opent og ubebygd landskap frå sjø er viktig.

Vidare meiner klagar at skinner vil være meir sårbare pga. endringar i grunnen. Klagar må gå ned i farleg og

glatt fjære for å få båten av eller på vogna. Etter kommunens vurdering vil desse argumenta også vere aktuelle ved bruk av betongslepp og vil difor ikkje vere ein god nok grunn til å nytta betong framfor anna materiale i strandsona.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet, nasjonale interesser i strandsona, jf. pbl. §1-8, samt arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med frådellinga, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Statsforvaltaren uttrykker at det vil vere ei ulempe at området vil få eit meir bebygd preg og i ein viss grad auke i privatiseringa av område med betongsleppen.

Vidare vil bruk av både skinner og betongslepp kunne gjere det naudsynt å nytte fjæra. Argumentet om at det kun er betongslepp som gjev sikkerheit og tilgjenge i fjæra kan ikkje fremjast. Til dømes kan bruk av skinner også gje sikkerheit og tilgjenge i fjæra.

Vidare er det kommunen sin vurdering at det å nytte anna materiale til båtsleppet vil dempe det bebygde preget i strandsona med eit mindre dominerande uttrykk som i mindre grad forringer landskapsverdiane. Det er båtslepp i betong som ikkje er ønskeleg frå kommunen si side. Klagar sitt forslag, om at det kan monterast båt-lunnar i tre oppå betongflata for å dempe det estetiske uttrykket, kan difor ikkje føre fram.

Kommunen si vurdering er at tiltaket kan utførast på ein mindre inngripande måte i strandsona ved å nytte anna materiale til båtsleppet. Det ikkje ligg føre fordelar for andre enn klagar ved at det vert gjeve dispensasjon for etablering av båtslepp i betong og har såleis liten vekt.

Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering og omsyna bak byggeforbodet i strandsona gjer seg gjeldande, jf. pbl. §1-8,, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

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

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

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og det ulovfesta kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet.

I utgangspunktet er det opp til kommunen å ta stilling til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første punktum og andre punktum er oppfylt.

Statsforvaltaren har sin uttale etterspurt kommunen sin vurdering av presedensverknad :

«Det er ikkje ønskeleg med betongslipp ved alle naust i kommunen, og vi meiner kommunen må vurdere og leggje vekt på om ein dispensasjon i saka kan gje føringar for liknande saker i kommunen.»

Det er kommunen sin vurdering at det vil kunne føre til eit framtidig press på kommunen å tillate utbygging av båtslepp i betong. LNF-området, tilhøyrande strandsone og sjøområdet avsett til friluftsliv er ikkje eit naturleg område å fortette med sitt ubebygde preg. Faren for uheldig presedens er stor dersom ein opnar opp for tiltak her. Det er ikkje forhold i denne søknaden som skiljar seg frå andre søknader, herunder sikkerheit og tilgjenge. Tiltaket kan utførast på ein mindre inngripande måte i strandsona ved å nytte anna materiale til båtsleppet.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Konklusjon

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

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

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- 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.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- 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.
- 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.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- 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.
- 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.
- 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:

18.05.2022	Situasjonskart korr	1740199
18.05.2022	Klage avslag søknad	1740200
26.04.2022	E-post frå søkjar - kartskisse - gbnr 10/4 Rødland	1729299
27.04.2022	Avslag på søknad om etablering av slipp til naust - gbnr 10/4 Rødland	1728939
08.02.2022	Søknad om dispensasjon i LNF - båtslipp ver 2 (sept 2021)	1687597
08.02.2022	Situasjonsplan Slipp	1687598
12.07.2021	Vedlegg D-1 Kart	1589261
12.07.2021	Vedlegg Q-1 Slipp - skisse og foto	1589259
21.03.2022	Uttale - Alver - gbnr 10/4 Rødland - etablering av slipp til naust - dispensasjon	1711697
07.03.2022	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om etablering av slipp til naust - gbnr 10/4 Rødland	1703090
05.11.2021	Uttale til søknad om etablering av båtslipp - gbnr10/4 Rødland	1637358
19.10.2021	Forhåndsuttale vedr. Søknad om etablering av båtslipp - gbnr 10/4 Rødland	1628392
22.04.2022	2022041913332544	1727670
31.03.2022	Ny frist og kommentar til statsforvaltarens uttale - gbnr	1716987

08.02.2022	10/4 Rødland	
	Erlæring001	1687594
12.07.2021	Vedlegg B-1 Søknad om dispensasjon i LNF - båtslipp	1589260

Arkiv: <arkivID><jpID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 29.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
115/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

Meldingar og orienteringar til APM - 07.09.2022

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

Saksopplysninger:

Det vert lagt fram følgjande meldingar og orienteringar:

1. Medverknad og informasjon ved høyring av planprogram for kommuneplanen sin arealdel v/Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar Plan og analyse og Marianne Feste-rådgjevar Innbyggjarservice og kommunikasjon
2. Status - Interkommunal plan for sjøareal i Nordhordland v/Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan og analyse
3. Status for byggesak, oversikt på saksmengd v/Are Frøysland Grande-avdelingsleiar Arealforvaltning