



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 08.11.2023
Møtestad: Kommunehuset Frekhaug
Møtetid: 08:45 - 17:00

Eventuelle forfall må meldast til Veronika Sjursæter Eide pr tlf :47472074 eller pr epost veronika.eide@alver.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaringar - minibuss:

Kl. 08:45 Avreise frå Frekhaug v/Kiwi
kl. 09:00 - Alver saknr 134/23
ca kl. 10:00 - Landsvik saknr 135/23

Møtestart kl. 11:00

Sakliste

Saknr	Tittel
131/23	Godkjenning av innkalling og saksliste
132/23	Godkjenning av møteprotokoll - 20.09.2023
133/23	Delegerte saker
134/23	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for legalisering av frittstående bygg med 6 utleiebueiningar til Alver hotell AS - 137/129 Alver
135/23	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for bruksendring, fasadeendring, parkeringsplass, aktivitetsområde og campingområde - gbnr 351/19 Landsvik
136/23	Forlenging av bandleggingssone E39 Flatøy-Eikefettunnelen
137/23	Interkommunal plan for sjøareala i Region Nordhordland - vedtak av arealplan
138/23	Vedtak av planprogram for kommunedelplan for naturmangfald
139/23	Klage på avslag på dispensasjon for kai og flytebryggje - gbnr 58/129 Lygren indre
140/23	Klage på avslag på søknad om etablering av parkeringsplass - gbnr 123/20 Risa
141/23	Klage på avslag på søknad om riving av hytte samt avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for oppføring tomannsbustad - 137/119 Alver
142/23	Klage på løyve til bruksendring og takterasse - gbnr 323/203

143/23 Klage på avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for sprengstofflager
- 141/6 Kvamme nedre

30. oktober 2023

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv:

<arkivID><jpID> FE-033

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

30.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
131/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv:

<arkivID><jpID> FE-033

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

25.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
132/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

21.09.2023

Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 20.09.2023

1994371



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 20.09.2023
Møtestad: Kommunehuset, Frekhaug
Møtetid: 08:45 - 12:40

Synfaring:
Sak 115/23 gbnr 137/259 Alver

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Jon Vidar Sakseide	KRF	Medlem
Anne Grete Eide	AP	Utvalsleiar
Vigdis Villanger	SP	Medlem
Kenneth Taule Murberg	H	Medlem
Henning Fyllingsnes	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	H	Medlem
Ståle Hopland	UAVH	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Jogeir Romarheim	KRF	Nestleiar

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Are Frøysland Grande-avdelingsleiar Arealforvaltning, Eirik Berntsen-avdelingsleiar Miljø og tilsyn, Josep Gayrbekov-rådgjevar Plan og byggesak, Lene Helgesen-rådgjevar Plan og byggesak, Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar Plan og analyse, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Tone Margrethe Furustøl-rådgjevar Miljø og tilsyn, Trude Langedal-rådgjevar Plan og analyse, Hogne Haugsdal-kommunalsjef for Samfunnsutvikling og næring, Kristin Nåndal-tenesteleiar Plan og analyse, Nora Gjerde-politisk sekretariat.

Sakliste

Saknr	Tittel
112/23	Godkjenning av innkalling og sakliste
113/23	Godkjenning av møteprotokoll

- 114/23 Delegerte saker
- 115/23 Klage på endringsløyve for oppføring av altanar og fasadeendringar - gbnr 137/259 Alver
- 116/23 Forslag til områdeplan for Dalstø - Mjåtveitstø gnr. 319, 322 bnr. 5, 59, 255 mfl. - 1. gongs handsaming
- 117/23 Detaljregulering for Framo Flatøy AS- 2. gongs handsaming
- 118/23 Søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav, arealføremål, pbl § 1-8 i samband med søknad om bruksendring garveriet GBNR 146/6 Fosse ytre
- 119/23 Søknad om mellombels dispensasjon for etablering av overflateparkering - gbnr 188/385 Gjervik ytre
- 120/23 Klage på avslag på søknad om bruksendring - gbnr 428/178 Kvalheim nedre
- 121/23 Klage på avslag på søknad om dispensasjon og frådeling - gbnr 346/1 Åsebø
- 122/23 Klage på vedtak om avslag på dispensasjon og rammeløyve for tilbygg - gbnr 445/58 Manger nedre
- 123/23 Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av kai og flytebrygge - gbnr 123/45 Risa
- 124/23 Klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av flytebryggje og landgang - gbnr 351/158 Landsvik
- 125/23 Klage på dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg og løyve til etablering av parkeringsplass - gbnr 323/204 Frekhaug
- 126/23 Klage på gjeve dispensasjon for legalisering av trapp, murar og levegg - gbnr 108/226 Lindås
- 127/23 Meldingar og orienteringar til APM - 20.09.2023
- 128/23 Klage på avslag på søknad om dispensasjon for anneks til fritidsbustad - gbnr 474/17 Olsvoll
- 129/23 Klage på dispensasjon for oppføring av naust med etablering av kai - 214/73 Fyllingsnes
- 130/23 Klage på løyve til oppretting av ny grunneigedom for bustad - gbnr 102/8 Vabø

112/23: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Endring rekkefølge saksliste: 112-118, 122, 127, 119-121, 123-126, 128-130/23.

Ellers ingen merknader, samrøystes.

APM- 112/23 Vedtak:

Innkalling og saksliste vart godkjent.

113/23: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Møteprotokoll frå møte 30.06.2023 vert godkjent, samrøystes.

APM- 113/23 Vedtak:

Møteprotokoll frå møte 30.06.2023 er godkjent.

114/23: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

APM- 114/23 Vedtak:

Meldinga vart teke til orientering.

115/23: Klage på endringsløyve for oppføring av altanar og fasadeendringar - gbnr 137/259 Alver

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klage nr. 1 og 2 frå nabo i sak 22/2069 med saknr. 353/23, datert 11.04.2023, vert delvis teke til følgje. Bredde på altan nr. 4 vert 1 meter frå fasadelivet av bygg på gbnr 137/259.

Klage nr. 3 frå nabo vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 11.04.2023 vert endra og nytt vedtak skal lyde:

Det vert gjeve dispensasjon frå § 1-8 byggjegrænse mot sjøen i kommunedelplan for Knarvik- Alversund – Alverstraumen og dispensasjon frå PBL §29-4 avstandskrav for oppføring av fasadeendring i form av 4 nye altanar på gbnr 137/259 Alver. Dispensasjonen er gjeve på følgjande vilkår:

1. Samtlige 4 altanar - 3 altanar mot vest og 1 altan mot nord - skal ha breidde på 1 meter frå fasadelivet og skal oppførast utan søyler.

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

Søknad om endring av rammeløyve, datert 24.06.22, vert godkjent på vilkår ovanfor. Nye teikningar med situasjonskart skal sendast inn. Endring inneheld fasadeendring i form av 4 nye altanar.

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

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Kommunen mottok nye dokumenter på synfaring, og saka vert difor sendt tilbake til administrasjonen for handsaming.

APM- 115/23 Vedtak:

Kommunen mottok nye dokumenter på synfaring, og saka vert difor sendt tilbake til administrasjonen for handsaming.

116/23: Forslag til områdeplan for Dalstø - Mjåtveitstø gnr. 319, 322 bnr. 5, 59, 255 mfl. - 1. gongs handsaming

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

Områdeplan for Dalstø – Mjåtveitstø gnr. 319, 322 bnr. 5, 59, 255 mfl. PlanID 125620170002, vist på plankart sist datert 22.08.2023, med tilhøyrande føresegner datert 28.08.2023.

Utval for areal, plan og miljø ber om at følgjande vilkår vert følgt opp før 2. gongs

handsaming:

1. Det må leverast detaljprosjekterte vegteikningar av områdeplanen sin hovudstamme.
2. Spesifikke trafikksikkerheitstiltak langs Mjåtveitmarka må tydeleg sikrast i planframlegget sine føresegn og plankart.
3. Alle avbøtande tiltak som er opplista i konsekvensutgreiinga må sikrast i planframlegget.
4. Det må gjerast ei vurdering på om det er naudsynt å oppdatere konsekvensutgreiinga til å vere i tråd med nyaste tilgjengelege metodikk. Om det vert vurdert som sannsynleg at konsekvensen av føreslått tiltak i konsekvensutgreiinga kan endre seg ved bruk av ny metodikk, må konsekvensutgreiinga oppdaterast.
5. Det må utførast ei fugleundersøking for området, og utarbeidast ei fagkyndig vurdering på om føreslått utbygging vil kunne påverke raudlista fugleartar.
6. Arealrekneskapet må oppdaterast med bruk av kartlaget AR5.
7. Ny fagkyndig verdivurdering av slåttemarka, med ei fagkyndig vurdering på områdeplanen sin påverknad på slåttemarka.
8. Ny systematisk vurdering av nml. §§ 8-12, og nml. §§ 4-5. Kvar paragraf skal vurderast særskilt.
9. Støyproblematikk skal vere ferdig utgreia, eventuelle spesifikke støyreducerande tiltak skal vere regulert inn i plankartet, og skal vere sikra opparbeidd i planen sine føresegner.
10. Hending 4 – Ekstremvær og hending 23 – Fuglar, skal vurderast angåande risikoreducerande tiltak.
11. Hending 44 – Støv/partiklar og hending 45 – Støy si vurdering skal oppdaterast, der eksisterande bebyggelse vert innlemma i vurderinga.
12. Det må gjerast ei vurdering på om ei oppdatering av ROS-analyse, til Alver kommune sine nye grenseverdiar, vil få verknadar for det endelege resultatet. Om det vil få verknadar i negativ retning, skal ROS-analyse oppdaterast.
13. Det må arbeidast meir med utbyggingstakt, utbyggingstrinn og opparbeiding av infrastruktur. Det skal i planmateriale gå tydelegare fram korleis den trinnvise utbygginga blir. Føresegner/rekkjefølgjekrav må spesifiserast opp mot (ei eventuell stegvis) etablering av infrastruktur i området, og det skal i utbyggingstrinna tas omsyn til eksisterande busetnad.
14. Føresegn 4.1.4 første kulepunkt skal fjernast. Planforslaget må korrigerast i høve felles leikeplassar, og vise vurderingar gjort for kvart delfelt der arealkrava er tenkt å reduserast.
15. Større leikeområde og nærleikeplassar skal innregulerast i plankart.
16. Føresegner må oppdaterast til at før det gis rammeløyve av bustadbygg skal sandleikeplassar vera sikra plassert ihht. kvalitetskrav, innafor kvart delfelt.
17. Plankart/føresegner skal påførast maks utnyttingsgrad for delfelta som har plankrav før utbygging.
18. Plankart/føresegner skal påførast maks byggjehøgde i meter, i tillegg til maks kotehøgde for dei detaljregulerte områda.
19. Føresegnene må sikra at røyr for avrenning langs KV05 må dimensjonerast slik at den i framtida har kapasitet til å ta i mot avrenning frå delfelt B10 og B11.
20. Planen må oppdaterast med illustrasjonar som viser fjernverknaden av utbygginga i planområde frå sjø.
21. Føresegn må oppdaterast/sikre at det til rammeløyve for kvart delfelt er vist korleis intensjonane i føresegn 2.1.2-4 er følgd.

22. Delfelt BF04-05 må innarbeidast i føresegn 3.1 eller 3.1.1.
23. Føresegn 3.1 og 3.1.2 må rettast i høve delfelt BK07.

Utval for areal, plan og miljø ber om at følgjande vilkår vert følgt opp før endeleg vedtak

VAO-rammeplan må vere godkjent av Alver kommune si avdeling for samferdsle, veg og VA.

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Endringsframlegg:

APM støttar kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak men kun følgjande vilkår blir tekne med:

Punkt 3, 10, 11, 14, 18, 20, 22 og 23.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 116/23 Vedtak:

APM støttar kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak men kun følgjande vilkår blir tekne med:

Punkt 3, 10, 11, 14, 18, 20, 22 og 23.

117/23: Detaljregulering for Framo Flatøy AS- 2. gongs handsaming

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

1. I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, godkjenner Alver kommunestyre følgjande framlegg til detaljregulering:

- a. Framo Flatøy AS, gnr. 1 bnr. 57 mfl., Plan-Id 1256 2018 0004, vist på plankart, sist datert 19.04.2023.
- b. Tilhøyrande føresegn, sist datert 30.06.2023 med følgjande endringar:

Føresegn punkt 1: Formålet med planen må utdjupast.

Føresegn 2.1.1 endrast til følgjande:

a) Nye bygningar og anlegg skal ha god materialbruk og utforming som sikrar eit tiltalande heilheits inntrykk. Det skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar ved val av material og belysning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar. Det bør nyttast ein avdempa fargepalett.

b) For fasadar som vender seg mot Flatøyosen, Krossnesvika og søraust mot Osterfjorvegen, skal uttrykket varierast i material og fargebruk ved å bryte opp fasaden med kontrasterande fargar/materialar, grønne vegger og/eller glasparti. Det anbefalast

å nytta naturlege material som stein/mur og tre for samspel med omgjevnadane. Variasjon og nedtrapping av byggehøgder skal etterstrebast. Det må i byggeløyve gjerast greie for dei arkitektoniske grepa som er gjort for å oppnå god heilheitsverknad på omgjevnadane.

c) For tak som er flate skal grønne tak med biologisk materiale vurderast. Det er tillat med solcellepanel på alle tak.

d) Kaiar skal utførast i naturstein, og fylling mot sjø skal utformast som rydda steinfylling med oppbygd avrunda kant.

Ny føresegn punkt 2.1.7: Prinsippet om universell tilgjenge skal leggjast til grunn for prosjektering og utbygging av bygg og uteareal i planområdet.

Ny føresegn punkt 2.4.1 c: Anleggsarbeid skal unngåast i perioden april-juni for å

reduere negativ verknad på hekkande fugl.

Anleggsarbeid i sjø skal unngåast i perioden frå februar til april for å unngå negativ verknad på gyteområda til torsk.

Føresegn 3.2.6: Eigartilhøve til tilkomstvegane må klarleggjast.

Føresegn 3.2.8: SPP1 må rettast til SPP. Det må leggjast til føresegna at parkeringsdekning skal oppretthaldast med om lag 280 parkeringsplassar og at det skal leggjast til rette for at min. 5% av dei tilsette har tilgang på sykkelparkering under tak.

Føresegn 6.1 f endrast til følgjande: *For alle nye tiltak BN1,2,3,4,5,6 og 8 skal SV2, f_SV3, f_SV5, f_SV6 og O_SKV med tilhøyrande fortau SF1 og SF2, annan veggrunn grøntareal (SVG) og gang- og sykkelveg (o_SGS) være ferdig opparbeidd.*

Ny føresegn punkt 6.1 i) : *Brannprosjektering for bygningar skal sendast på uttale til Nordhordland Brann og redning før igangsetjingsløyve vert gitt.*

Under Dokumenter med juridisk verknad må det visast til riktig føresegn. Riktig føresegn er 3.1.2. g.

- c. VA-rammeplan, datert 08.09.2022 , skal oppdaterast etter følgjande tilbakemelding:

Leidning frå Eidavika til Framo må tilretteleggjast med avstikk avslutta ut i sjø til Skitnedalsvika frå Framo slik at ein ikkje treng å gå på land v/ Framo for og henta leidningen om bustadfeltet blir realisert.

Vassleidning for framtidig tilknyting på Krossnessundet/Fosse- der må det beskrivast plassering og løysing for tilknyting på Krossnessundet/Fosse-sida. Og det må vurderast om dette bør tilretteleggjast avstikk i sjø til dette no, i samarbeid med Fylkeskommunen sitt med arbeid med Nordhordlandspakken Fosse Moldekleiv.

2. Dei vedtatte endringane skal takast inn i føresegnene og VA-rammeplan før kommunestyrets vedtak vert kunngjort.

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 117/23 Vedtak:

Innstilling i APM - 20.09.2023:

1. I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, godkjenner Alver kommunestyre følgjande framlegg til detaljregulering:
 - a. Framo Flatøy AS, gnr. 1 bnr. 57 mfl., Plan-Id 1256 2018 0004, vist på plankart, sist datert 19.04.2023.
 - b. Tilhøyrande føresegner, sist datert 30.06.2023 med følgjande endringar:

Føresegn punkt 1: Formålet med planen må utdjupast.

Føresegn 2.1.1 endrast til følgjande:

a) Nye bygningar og anlegg skal ha god materialbruk og utforming som sikrar eit tiltalande heilheits inntrykk. Det skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar ved val av material og belysning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar. Det bør nyttast ein avdempa fargepalett.

b) For fasadar som vender seg mot Flatøyosen, Krossnesvika og søraust mot Osterfjorvegen, skal uttrykket varierast i material og fargebruk ved å bryte opp fasaden med kontrasterande

fargar/materialar, grøne vegger og/eller glasparti. Det anbefalast

å nytta naturlege material som stein/mur og tre for samspel med omgjevnadane. Variasjon og nedtrapping av byggehøgder skal etterstrebast. Det må i byggeløyve gjerast greie for dei arkitektoniske grepa som er gjort for å oppnå god heilheitsverknad på omgjevnadane.

c) For tak som er flate skal grøne tak med biologisk materiale vurderast. Det er tillat med solcellepanel på alle tak.

d) Kaiar skal utførast i naturstein, og fylling mot sjø skal utformast som rydda steinfylling med oppbygd avrunda kant.

Ny føresegn punkt 2.1.7: Prinsippet om universell tilgjenge skal leggjast til grunn for prosjektering og utbygging av bygg og uteareal i planområdet.

Ny føresegn punkt 2.4.1 c: Anleggsarbeid skal unngåast i perioden april-juni for å

redusere negativ verknad på hekkande fugl.

Anleggsarbeid i sjø skal unngåast i perioden frå februar til april for å unngå negativ verknad på gyteområda til torsk.

Føresegn 3.2.6: Eigartilhøve til tilkomstvegane må klarleggjast.

Føresegn 3.2.8: SPP1 må rettast til SPP. Det må leggjast til føresegna at parkeringsdekning skal oppretthaldast med om lag 280 parkeringsplassar og at det skal leggjast til rette for at min. 5% av dei tilsette har tilgang på sykkelparkering under tak.

Føresegn 6.1 f endrast til følgjande: For alle nye tiltak BN1,2,3,4,5,6 og 8 skal SV2, f_SV3, f_SV5, f_SV6 og O_SKV med tilhøyrande fortau SF1 og SF2, annan veggrunn grøntareal (SVG) og gang- og sykkelveg (o_SGS) være ferdig opparbeidd.

Ny føresegn punkt 6.1 i) : Brannprosjektering for bygningar skal

sendast på uttale til Nordhordland Brann og redning før igangsetjingsløyve vert gitt.

Under Dokumenter med juridisk verknad må det visast til riktig føresegn. Riktig føresegn er 3.1.2. g.

- c. VA-rammeplan, datert 08.09.2022 , skal oppdaterast etter følgende tilbakemelding:

Leidning frå Eidavika til Framo må tilrettelegjast med avstikk avslutta ut i sjø til Skitnedalsvika frå Framo slik at ein ikkje treng å gå på land v/ Framo for og henta leidningen om bustadfeltet blir realisert.

Vassleidning for framtidig tilknyting på Krossnessundet/Fosse- der må det beskrivast plassering og løysing for tilknyting på Krossnessundet/Fosse-sida. Og det må vurderast om dette bør tilrettelegjast avstikk i sjø til dette no, i samarbeid med Fylkeskommunen sitt med arbeid med Nordhordlandspakken Fosse Moldekleiv.

- 2. Dei vedtatte endringane skal takast inn i føresegnene og VA-rammeplan før kommunestyrets vedtak vert kunngjort.

118/23: Søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav, arealføremål, pbl § 1-8 i samband med søknad om bruksendring garveriet GBNR 146/6 Fosse ytre

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø og frå arealføremålet bruk og vern av sjø og LNF-føremålet gjeve i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen, vidare vert det gjeve dispensasjon frå byggeforbodet langs elv og frå

rekkefølgjekrav gjeve i pkt. 2.5.2. Dispensasjon vert gjeve i samband med bruksendring av 2. plan i garveriet, utviding av kai og etablering av trapp med trappeheis og rampe ved garveriet på gbnr 146/6. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det skal installerast fettutskillar jf. uttale frå avd. samferdsle, veg, vatn og avløp.
2. Det må det innhentast uttale/løyve etter hamne og farvasslova i forbindelse med utviding av kai før det vert gjeve igangsettingsløyve.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 118/23 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø og frå arealføremålet bruk og vern av sjø og LNF-føremålet gjeve i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen, vidare vert det gjeve dispensasjon frå byggeforbodet langs elv og frå rekkefølgjekrav gjeve i pkt. 2.5.2. Dispensasjon vert gjeve i samband med bruksendring av 2. plan i garveriet, utviding av kai og etablering av trapp med trappeheis og rampe ved garveriet på gbnr 146/6. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det skal installerast fettutskillar jf. uttale frå avd. samferdsle, veg, vatn og avløp.
2. Det må det innhentast uttale/løyve etter hamne og farvasslova i forbindelse med utviding av kai før det vert gjeve igangsettingsløyve.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

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

119/23: Søknad om mellombels dispensasjon for etablering av overflateparkering - gbnr 188/385 Gjervik ytre

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gjev dispensasjon frå områdeplanen for Knarvik sentrum for kravet om at parkering skal skje i vertikalnivå 1, jf. § 3.1.9, og anleggs- og riggområde #12, jf. 3.2.6.d, for etablering av overflateparkering på gbnr 188/385. Det vert også gitt dispensasjon frå arealføremåla anna veggrunn grøntareal, o_VG, gang- og sykkelveg, o_GS, og veg o_KV i områderegeringsplanen for tunnel på FV. 57.

Dispensasjonen vert gitt på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen er mellombels og opphøyrer når anleggs- og riggområdet er frigitt og/eller eigedomen kan nyttast i tråd med regulert føremål.
2. Før det vert gjeve løyve til etablering av parkeringsplassen eller løyve til endring av godkjend tiltak på delområda BS7 og BS8, skal det liggja føre
 - a. tinglyst avtale om parkeringsrett, både til overflateparkering og i parkeringskjellar i framtidig bygg på gbnr 188/385, for godkjend bustad- og forretningsbygg på BS7 og BS8.
 - b. dokumentasjon/utgreiing som viser at nødvendige parkeringsplassar for godkjend tiltak på BS7 og BS8 også er sikra oppfylt dersom arealet skal takast i bruk til anleggs- og riggområde, eller i anleggsperioden ved oppføring av nytt bygg på eigedomen.
1. Privatrettsleg avtale om rett til etablering av avkøyrsløp over gbnr 188/389 må liggja føre før det vert gjeve løyve til å etablere parkeringsplassen.
2. Kulvert under veg skal etablerast for å sikra tilkomst til framtidig parkeringskjellar i del av BS7 som er bandlagt.
3. Løysing for overvasshandtering frå eigedomen må inngå i godkjend VA-rammeplan.
4. Det vert søkt om og gitt avkøyringsløyve til kommunal veg. Tilkomst til arealet må

inngå i godkjend teknisk vegplan.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 19-3 og § 12-4 (Rettsverknad av reguleringsplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Statens vegvesen for klagevurdering.

Bortfall av løyve

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 119/23 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gjev dispensasjon frå områdeplanen for Knarvik sentrum for kravet om at parkering skal skje i vertikalnivå 1, jf. § 3.1.9, og anleggs- og riggområde #12, jf. 3.2.6.d, for etablering av overflateparkering på gbnr 188/385. Det vert også gitt dispensasjon frå arealføremåla anna veggrunn grøntareal, o_VG, gang- og sykkelveg, o_GS, og veg o_KV i områdereguleringsplanen for tunnel på FV. 57.

Dispensasjonen vert gitt på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen er mellombels og opphøyrer når anleggs- og riggområdet er frigitt og/eller eigedomen kan nyttast i tråd med regulert føremål.
2. Før det vert gjeve løyve til etablering av parkeringsplassen eller løyve til endring av godkjend tiltak på delområda BS7 og BS8, skal det liggja føre
 - a. tinglyst avtale om parkeringsrett, både til overflateparkering og i parkeringskjellar i framtidig bygg på gbnr 188/385, for godkjend bustad- og

forretningsbygg på BS7 og BS8.

- b. dokumentasjon/utgreiing som viser at nødvendige parkeringsplassar for godkjend tiltak på BS7 og BS8 også er sikra oppfylt dersom arealet skal takast i bruk til anleggs- og riggområde, eller i anleggsperioden ved oppføring av nytt bygg på eigedomen.
1. Privatrettsleg avtale om rett til etablering av avkøyrsløype over gbnr 188/389 må liggja føre før det vert gjeve løyve til å etablere parkeringsplassen.
 2. Kulvert under veg skal etablerast for å sikra tilkomst til framtidig parkeringskjellar i del av BS7 som er bandlagt.
 3. Løysing for overvasshandtering frå eigedomen må inngå i godkjend VA-rammeplan.
 4. Det vert søkt om og gitt avkøyringsløyve til kommunal veg. Tilkost til arealet må inngå i godkjend teknisk vegplan.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 19-3 og § 12-4 (Rettsverknad av reguleringsplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Statens vegvesen for klagevurdering.

Bortfall av løyve

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

120/23: Klage på avslag på søknad om bruksendring - gbnr 428/178 Kvalheim nedre

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/3289, datert 20.07.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 30.06.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå Reguleringsplan med arealformål Fritidsbustad for

bruksendring til bustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19- 2.

Søknad om løyve til bruksendring vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 21 – 1 bokstav d jf. bokstav a»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 120/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/3289, datert 20.07.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 30.06.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå Reguleringsplan med arealformål Fritidsbustad for bruksendring til bustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19- 2. Søknad om løyve til bruksendring vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 21 – 1 bokstav d jf. bokstav a»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

**121/23: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og fradeling - gbnr 346/1
Åsebø**

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klage frå tiltakshavar, datert 04.07.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtak datert 24.04.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for fradeling av fritidsbustadtomt på om lag 360 m² frå gbnr 346/1.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-formålet. 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 oppretting av ny grunneigedom for fritidsbustadtomt på omlag 360 m² frå gbnr 346/1»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 121/23 Vedtak:

Klage frå tiltakshavar, datert 04.07.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtak datert 24.04.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av fritidsbustadtomt på om lag 360 m2 frå gbnr 346/1.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-formålet. 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 oppretting av ny grunneigedom for fritidsbustadtomt på omlag 360 m2 frå gbnr 346/1»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

122/23: Klage på vedtak om avslag på dispensasjon og rammeløyve for tilbygg - gbnr 445/58 Manger nedre

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå tiltakshavar i sak 23/3206, datert 25.07.23, vert ikkje teke til følge.

Vedtak av 20.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Manger industriområde, Kjobogen/planid.: 12602015000200 og arealføremålet industri for oppføring av tilbygg med 82 m2 BRA til fritidsbustad på eigedom gbnr 445/58.

Då det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om rammeløyve til tilbygg til fritidsbustad avslått med heimel i pbl § 20-1.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Framlegg frå Kenneth Murberg-H:

Klagen i frå tiltakshavar i sak 23/3206, datert 25.07.23, vert teke til følge. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Manger industriområde, Kjebogen/planid.: 12602015000200 og arealføremålet industri for oppføring av tilbygg med 82 m2 BRA til fritidsbustad på eigedom gbnr 445/58.

Grunngjeving:

Det har ikkje kome merknadar frå hverken Statsforvaltar eller naboar, herunder eigar av industriområdet.

APM meiner at fordelane med ein dispensasjon er klart større enn ulempene og at det vert gjeve dispensasjon iht. bygningslova § 19-2.

Eit tilbygg vil ikkje vere til hinder for utvikling av industriområdet, og partane er foreint om premissane. Hytta ligg allereie i tilknytning til eksisterande industriområde, med dei ulemper det måtte eventuelt medføre.

Eit tilbygg vil ikkje føre til vesentleg endringar, anna enn større trivsel og bedre utnytting av hytta, samt ein vil kunne tilpasse seg industrimrådet mht. støydemping mm.

Etter ei samla vurdering meiner APM difor at fordelane ved å gje dispensasjon vil vera klart større enn ulempene.

Framlegget vart vedteke med 7 røyster (Anne Grete Eide-Ap, Jon Vidar Sakseide-Krf, Ståle Hopland-Uavh, Kenneth Murberg-H, Henning Fyllingsnes-H, Heine Fyllingsnes-H, Sveinung Toft-V) mot 1 røyst (Vigdis Villanger-Sp)

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 122/23 Vedtak:

Klagen i frå tiltakshavar i sak 23/3206, datert 25.07.23, vert teke til følge.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Manger industriområde, Kjebogen/planid.: 12602015000200 og arealføremålet industri for oppføring av tilbygg med 82 m2 BRA til fritidsbustad på eigedom gbnr 445/58.

Grunngjeving:

Det har ikkje kome merknadar frå hverken Statsforvaltar eller naboar, herunder eigar av industriområdet.

APM meiner at fordelane med ein dispensasjon er klart større enn ulempene og at det vert gjeve dispensasjon iht. bygningslova § 19-2.

Eit tilbygg vil ikkje vere til hinder for utvikling av industriområdet, og partane er foreint om premissane. Hytta ligg allereie i tilknytning til eksisterande industriområde, med dei ulemper det måtte eventuelt medføre.

Eit tilbygg vil ikkje føre til vesentleg endringar, anna enn større trivsel og bedre utnytting av hytta, samt ein vil kunne tilpasse seg industrimrådet mht. støydemping mm.

Etter ei samla vurdering meiner APM difor at fordelane ved å gje dispensasjon vil vera klart større enn ulempene.

123/23: Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av kai og flytebrygge - gbnr 123/45 Risa

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland i sak 22/8219, datert 31.07.2023, vert teke til følge.

Vedtak datert 07.06.2023 vert gjort om og det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål friområde, arealføremål bruk og vern av sjø og pbl. § 1-8 for oppføring av kai og flytebryggje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Tøft-V:

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland i sak, 22/8219 datert 31.07.2023 , vert ikkje teken til følgje. Vedtaket gjort den 07.06.2023 i APM vert difor oppretthalde.

Grunngjevinga er som følgjer:

Utval for areal, plan og miljø meiner at klagen ikkje kjem med nye moment som gjer grunn til å endra på tidlegare vedtak. Det vert vist til at tiltakshavar mellom anna skal drive med fiske, og treng god og trygg tilgang til båt, og for å kunna transportera utstyr på ein trygg måte til og frå båt og naust.

Etter APM sin vurdering er det difor ein sakleg sammenheng mellom dispensasjonen som er gjeve i saka som no er påklagd, slik § 19-2 i plan- og bygningslova krev. APM meiner og at omsøkt tiltak vil forbetre bruken og funksjonaliteten til eksisterende naust. Utvalet kan heller ikkje sjå at tiltaket vil vera til hinder for ålmenn ferdsel i dette strandområdet.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 123/23 Vedtak:

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland i sak, 22/8219 datert 31.07.2023 , vert ikkje teken til følgje. Vedtaket gjort den 07.06.2023 i APM vert difor oppretthalde.

Grunngjevinga er som følgjer:

Utval for areal, plan og miljø meiner at klagen ikkje kjem med nye moment som gjer grunn til å endra på tidlegare vedtak. Det vert vist til at tiltakshavar mellom anna skal drive med fiske, og treng god og trygg tilgang til båt, og for å kunna transportera utstyr på ein trygg måte til og frå båt og naust.

Etter APM sin vurdering er det difor ein sakleg sammenheng mellom dispensasjonen som er gjeve i saka som no er påklagd, slik § 19-2 i plan- og bygningslova krev. APM meiner og at omsøkt tiltak vil forbetre bruken og funksjonaliteten til eksisterende naust. Utvalet kan heller ikkje sjå at tiltaket vil vera til hinder for ålmenn ferdsel i dette strandområdet.

124/23: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av flytebrygge og landgang - gbnr 351/158 Landsvik

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/10702, datert 27.06.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 06.06.2023 med saknr. 594/23 vert oppretthalden og yder:

«Søknad om dispensasjon frå plankrav pkt.1.2.1 og frå pkt.2.1.5 i KDP Meland for oppføring av kai, naust og trapp ver godkjent på følgjande vilkår:

1. Det skal liggje føre samtykkje frå eigar av gbnr 351/106 til at tiltaket (terrenginngrep) kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.
2. Ark på naustet skal fjernast, slik at naust skal ha tradisjonell utforming for Vestlandet. Ny reviderte teikningar skal sendast før byggesøknad skal handsamast.

Søknad om dispensasjon frå plankrav pkt.1.2.1 for oppføring av landgang og flytebrygge ver avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 124/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/10702, datert 27.06.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 06.06.2023 med saknr. 594/23 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå plankrav pkt.1.2.1 og frå pkt.2.1.5 i KDP Meland for oppføring av kai, naust og trapp ver godkjent på følgjande vilkår:

1. Det skal liggje føre samtykkje frå eigar av gbnr 351/106 til at tiltaket (terrenginngrep) kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.
2. Ark på naustet skal fjernast, slik at naust skal ha tradisjonell utforming for Vestlandet. Ny reviderte teikningar skal sendast før byggesøknad skal handsamast.

Søknad om dispensasjon frå plankrav pkt.1.2.1 for oppføring av landgang og flytebrygge ver avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

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

125/23: Klage på dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg og løyve til etablering av parkeringsplass - gbnr 323/204 Frekhaug

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå Frekhaugmarka Vel i sak 21/6857 med saknr. 1284/22, datert 03.04.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 03.04.2023 vert oppretthalden.

«Det vert gjeve dispensasjon frå byggjegrense mot veg for oppføring av parkeringsplass på 377m². Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av parkeringsplass på 377m² slik det er søkt om, på

følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.07.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via gbnr. 323/1. Veg og avkøyrslé skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 09.03.2021/ godkjent situasjonsplan datert 22.07.2021.

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

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 125/23 Vedtak:

Klagen frå Frekhaugmarka Vel i sak 21/6857 med saknr. 1284/22, datert 03.04.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 03.04.2023 vert oppretthalden.

«Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppføring av parkeringsplass på 377m². Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av parkeringsplass på 377m² slik det er søkt om, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.07.2021 med heimel i pbl.

§ 29-4, jf. SAK § 6-3.

2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via gbnr. 323/1. Veg og avkøyrsløp skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 09.03.2021/ godkjent situasjonsplan datert 22.07.2021.

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

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

126/23: Klage på gjeve dispensasjon for legalisering av trapp, murar og levegg - gbnr 108/226 Lindås

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/988 med saknr. 693/23, datert 05.07.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 05.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av murar, leveggar, trapp og betongmur/forblanding nærare nabogrense og til dels i nabogrense mot gbnr 108/260, 108/604 og gbnr 108/225, jf. kartutsnitt datert 10.05.2023 utarbeida av ANKO AS. Vidare vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Kolås II § 10 frå forbod mot gjede i tomtengrense og frå arealføremålet leik for oppføring av mur/levegg mot gbnr 108/260 og 108/604. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon vert gjeve på vilkår av at det ved søknad om løyve til tiltak må liggje føre:

1. Avtale med gbnr 108/604 som gjev rett til plassering av mur/levegg.
2. tverrsnitt, lengdesnitt og fasadeteikningar av alle murar og leveggar og trapp som er målestokkrette og målsette.
3. Oppdatert situasjonsplan påført avstand til nabogrenser for trapp, murar og

leveggar.

Vedtaket gjeld berre dispensasjon for skisserte tiltak, det må søkjast om løyve til tiltak.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 126/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/988 med saknr. 693/23, datert 05.07.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 05.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av murar, leveggar, trapp og betongmur/forblanding nærare nabogrense og til dels i nabogrense mot gbnr 108/260, 108/604 og gbnr 108/225, jf. kartutsnitt datert 10.05.2023 utarbeida av ANKO AS. Vidare vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Kolås II § 10 frå forbod mot gjede i tomtegrense og frå arealføremålet leik for oppføring av mur/levegg mot gbnr 108/260 og 108/604. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon vert gjeve på vilkår av at det ved søknad om løyve til tiltak må liggje føre:

1. Avtale med gbnr 108/604 som gjev rett til plassering av mur/levegg.
2. tversnitt, lengdesnitt og fasadeteikningar av alle murar og leveggar og trapp som er målestokkrette og målsette.
3. Oppdatert situasjonsplan påført avstand til nabogrenser for trapp, murar og leveggar.

Vedtaket gjeld berre dispensasjon for skisserte tiltak, det må søkjast om løyve til tiltak.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

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

127/23: Meldingar og orienteringar til APM - 20.09.2023

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Medinga vert teke til orientering.

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Følgjande meldingar / orienteringar vert lagt fram i møtet:

- Trude Langedal-rådgjevar Plan og analyse, orienterte om Robuste bustader i Alver.
- Marte Hagen Eiksrud-rådgjevar Plan og analyse og Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse orienterte om status i arbeidet med kommuneplanen sin Arealdel.

Meldingar vert tekne til orientering, samrøystes.

APM- 127/23 Vedtak:

Medingar vart tekne til orientering.

128/23: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for anneks til fritidsbustad - gbnr 474/17 Olsvoll

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

2 alternative vedtak, A og B, vert lagt fram til utval for areal, plan og miljø (APM):

A: Klagen frå tiltakshavar i sak 23/2309, 14.07.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 22.06.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealformål LNF for oppføring av anneks på eigedom gbnr. 474/17.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

B: Klagen frå tiltakshavar i sak 23/2309, 14.07.2023, vert teke til følgje.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplanen for Radøy for oppføring av anneks opplyst å vere 30m2 på gbnr 474/17. Det vert sett vilkår om at:

1. Ved søknad om løyve, så skal det ligge føre nabosamtykke eller dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 om avstandskrav på minimum 4 meter frå tiltaket til naboeigedom - gbnr 474/4.
2. Ved søknad om løyve, så skal det ligge føre oppdatert målsatt situasjonsplan som viser plassering av tiltaket minimum 50 meter frå senterlinje fylkesveg.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Kommunedirektøren sitt framlegg alternativ B.

B: Klagen frå tiltakshavar i sak 23/2309, 14.07.2023, vert teke til følgje.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplanen for Radøy for oppføring av anneks opplyst å vere 30m2 på gbnr 474/17. Det vert sett vilkår om at:

1. Ved søknad om løyve, så skal det ligge føre nabosamtykke eller dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 om avstandskrav på minimum 4 meter frå tiltaket til naboeigedom - gbnr 474/4.
2. Ved søknad om løyve, så skal det ligge føre oppdatert målsatt situasjonsplan som viser plassering av tiltaket minimum 50 meter frå senterlinje fylkesveg.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 128/23 Vedtak:

B: Klagen frå tiltakshavar i sak 23/2309, 14.07.2023, vert teke til følgje.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplanen for Radøy for oppføring av anneks opplyst å vere 30m² på gbnr 474/17. Det vert sett vilkår om at:

1. Ved søknad om løyve, så skal det ligge føre nabosamtykke eller dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 om avstandskrav på minimum 4 meter frå tiltaket til naboeigedom - gbnr 474/4.
2. Ved søknad om løyve, så skal det ligge føre oppdatert målsatt situasjonsplan som viser plassering av tiltaket minimum 50 meter frå senterlinje fylkesveg.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

129/23: Klage på dispensasjon for oppføring av naust med etablering av kai - 214/73 Fyllingsnes

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland i sak 22/4343, datert 21.05.2023, vert teke til følge.

Nytt vedtak i saka vert likelydande som vedtaket av 11.09.2022:

«Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og arealføremål LNF for oppføring av naust med kai vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til naust med kai vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-1 og 11-6.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Klagen fra Statsforvaltaren vert ikkje teken til følgje og tidligere vedtak frå APM vert oppretthalde med følgjande tilleggsopplysning. Det er i dag utbygd på begge sider av tiltaket med både naust og rorbu og dette tiltaket vil kun virka fortettande og vil ikkje føre til ytterligare privatisering.

Arealet ligg på ei fylling langs kommunevegen i ei bratt skråning. Området har ikkje kvalitetar som funksjonell strandområde.

APM gir dispensasjon då omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg er fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Tidligare vedtak fra APM

Det vert gjeve dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 frå byggegrense mot sjø og frå arealføremålet LNF for å føre opp eit naust med kai og båtopptrekk som omsøkt på gbnr 214/73 Fyllingsnes.

Grunngjeving for vedtaket:

Omsøkt stad er for lengst bygd ut med kai/ bryggje og ligg tett inntil andre allerede utbygde naust. Eit ytterligare naust med ny kai og båtopptrekk på omsøkt stad vil ikkje verka privatiserande. Vidare ligg tomte heilt inntil kommunevegen, i ei bratt skråning ned mot kaien/ bryggja.

Utval for areal, plan og miljø kan ikkje sjå at interesser knytt til landbruk, natur, miljø og friluftsliv vil verta negativt påverka av omsøkt tiltak.

Utval for areal, plan og miljø meiner difor at omsyna gjeve i kommuneplanen sin arealdel og for byggje-og deleforbodet i 100 metersbeltet gjeve i pbl sin § 1-8 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Det er difor utvalet si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt naust med kai

og båtopptrekk er oppfylt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 129/23 Vedtak:

Klagen fra Statsforvaltaren vert ikkje teken til følgje og tidligere vedtak frå APM vert oppretthalde med følgjande tilleggsopplysning.

Det er i dag utbygd på begge sider av tiltaket med både naust og rorbu og dette tiltaket vil kun virka fortettande og vil ikkje føre til ytterligare privatisering.

Arealet ligg på ei fylling langs kommunevegen i ei bratt skråning. Området har ikkje kvalitetar som funksjonell strandområde.

APM gir dispensasjon då omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg er fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Tidligere vedtak fra APM

Det vert gjeve dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 frå byggegrense mot sjø og frå arealføremålet LNF for å føre opp eit naust med kai og båtopptrekk som omsøkt på gbnr 214/73 Fyllingsnes.

Grunngjeving for vedtaket:

Omsøkt stad er for lengst bygd ut med kai/ bryggje og ligg tett inntil andre allerede utbygde naust. Eit ytterligare naust med ny kai og båtopptrekk på omsøkt stad vil ikkje verka privatiserande. Vidare ligg tomte heilt inntil kommunevegen, i ei bratt skråning ned mot kaien/ bryggja.

Utval for areal, plan og miljø kan ikkje sjå at interesser knytt til landbruk, natur, miljø og friluftsliv vil verta negativt påverka av omsøkt tiltak.

Utval for areal, plan og miljø meiner difor at omsyna gjeve i kommuneplanen sin arealdel og for byggje-og deleforbodet i 100 metersbeltet gjeve i pbl sin § 1-8 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Det er difor utvalet si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Etter ei

samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt naust med kai og båtopptrekk er oppfylt.

130/23: Klage på løyve til oppretting av ny grunneigedom for bustad - gbnr 102/8 Vabø

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå nabo i sak 23/2963, datert 07.07.2023, vert ikkje tatt til følgje.

Vedtaket av 30.05.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 810 m² frå gbnr 102/8 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteken 14.04.2023, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til framføring av veg, vatn og avlaup over gbnr 102/8 må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

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

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 130/23 Vedtak:

Klagen frå nabo i sak 23/2963, datert 07.07.2023, vert ikkje tatt til følgje.

Vedtaket av 30.05.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 810 m² frå gbnr 102/8 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteken 14.04.2023, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Rett til framføring av veg, vatn og avlaup over gbnr 102/8 må leggjast fram for tinglysing seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

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

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Arkiv: <arkivID><jplD> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 30.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
133/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

1114/23, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 153/1 og GBNR 153/2 Valle

814/23, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 24/3 Fammestad

1100/23, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 485/8 Vetås nordre

1049/23, Godkjenning fritak for gjødselplan GBNR 469/2 Vågstaule

1113/23, Adresseendring frå Lonsvegen 158A-C til Orresteinen 2A-C- gbnr 185/289 Isdal

974/23, Adresseendring Hodnesdalsvegen 44 - GBNR 195/41 Leiknes

965/23, Adresseendring Hodnesdalsvegen 44- GBNR 195/41 Leiknes

1084/23, Adresseendring Skrenten 30A, B - gbnr 108/258

1012/23, Adressetildeling Alvervegen 31 - gbnr 137/811

1102/23, Adressetildeling Bøtjørnvegen 106A,B, GBNR 425/128 Haugland

953/23, Adressetildeling Dalstøvegen 68B og adresseendring frå Dalstøvegen 68 til 68A - gbnr 318/30 Sagstad øvre

1101/23, Adressetildeling Fagervollen 57, GBNR 56/165 Hundvin

948/23, Adressetildeling Galteråsen 11M, N, O, P- gbnr 137/808 Alver

951/23, Adressetildeling Løypefona 10- GBNR 323/569 Frekhaug

950/23, Adressetildeling Mykingvegen 472A, B gbnr 24/161 Fammestad

1069/23, Adressetildeling Nedre Mangerbua 24-40 gbnr 137/783 Alver

1071/23, Adressetildeling og adresseendring Klubben 70 - gbnr 188/547 Gjervik ytre

1032/23, Avslag på søknad om dispensasjon frå LNFR - føremålet for oppføring av fritidsbustad - gbnr 25/14 Tveit nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNFR for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 25/14, samt etablering av tilkomstveg over gbnr. 25/3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

917/23, Avvist søknad om etablering av 19 nye trasear for fiberkablur i Alver kommune

1030/23, Avvist søknad om påbygg altan - gbnr 167/7 Kopperdal Nordre

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

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

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

1089/23, Avvist søknad om tilbygg - gbnr 338/32 Refskar

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om hovedombygging på hytte avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta. Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

682/23, Dispensasjon for oppføring av mur med gjerde - gbnr 188/116 Gjervik ytre

Det vert gjeve dispensasjon frå byggjegrænse langs sjø og vassdrag, arealføremål friområde og arealføremål friluftsområde i sjø og vassdrag for oppføring av mur med gjerde. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga

1094/23, Dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 499/59 Ystebø

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplan for tidlegare Radøy for oppføring av tilbygg

til fritidsbustad. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

971/23, Dispensasjon for oppføring av utedøve - gbnr 433/165 Hella indre

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av utedøve. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 og § 20-5 andre ledd jf. SAK 10 § 4-1, vert det gjeve løyve til oppføring av utedøve på eigedom gbnr 433/165. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan i søknad av 01.08.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

1092/23, Dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod langs sjø for arealoverføring - gbnr 137/288 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og frå kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen arealføremål bustad for arealoverføring av eit areal på om lag 100 m2 frå eigedom gbnr 137/288 til eigedom gbnr 137/549 i tråd med situasjonsplan datert 06.06.2023.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Før det kan gjennomførast kartforretning må det søkjast om arealoverføring etter plan- og bygningslova.

976/23, Dispensasjon frå byggegrense og løyve til etablering av garasje - gbnr 188/191 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense fastsett i reguleringsplan Stallane felt D/planid 1263-18061965 for etablering av garasje i form av tilbygg til vertikaldelt tomannsbustad på eigedom gbnr 188/191. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår etter uttale frå avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp:

1. Plassering slik som synt på situasjonsplan datert 28.03.2023,
2. Siktsonen i lovverket vert ivareteke (Håndbok N100)

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a jf § 20-4 vert det gjeve løyve til etablering av

garasjetilbygg til vertikaldelt tomannsbustad på eigedom gbnr 188/199. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.03.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

923/23, Dispensasjon frå byggegrenser for oppføring av nettstasjon - gbnr 193/3 m. fl. Mundal nedre

Det vert gjeve dispensasjon frå byggjegransa mot veg og plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av nettstasjon slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. avstand til midt veg (E39), skal vera minst 10 meter.
2. eksisterande nettstasjon skal fjernast.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1064/23, Dispensasjon frå LNF-føremålet - gbnr 58/22 Lygren indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet gjeve i kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden for etablering av køyreveg og avkøyrsløye til eigedom gbnr 58/22. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Dispensasjon gjeld plassering av køyretilkomst og avkøyrsløye som vist i situasjonsplan datert 21.12.2022 motteke 08.06.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Før søknad om løyve til tiltak i eitt trinn kan handsamast må det ligge føre:

1. Nytt avkøyrsløye etter veglova § 40-43.
2. Dispensasjon frå avstandskrav gjeve i veglova § 29.

Det er Vestland fylkeskommune som er vegmynde og handsamar slik søknad.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova vert lagt i bero fram til det ligg føre naudsynt avkøyrsløyve og dispensasjon frå avstandskrav etter veglova.

1130/23, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 108/17 Lindås

1070/23, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 14/1 Nedreås

1085/23, Dispensasjon og løyve til deling - gbnr 416/20 Mjøs

770/23, Dispensasjon og løyve til oppføring av bustad - gbnr 56/165 Hundvin

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, det generelle byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, og reguleringsplanen for vist bygningsplassering for oppføring av einestad på eigedomen gbnr 56/165 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve til oppføring av einestad på eigedom gbnr 56/165 slik det vert søkt om. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan rev. B datert 09.06.2023, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg i samsvar med løyve til tilknytning datert 19.06.2023 i sak 23/4880.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Avkøyrsla skal etablerast i samsvar med avkøyringsløyve datert 04.10.2023 i sak 23/7240.

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

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

946/23, Dispensasjon og løyve til oppføring av carport - gbnr 309/111 Hjertås

Det vert gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad fastsett i kommunedelplanen for Meland for oppføring av carport slik det er søkt om.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplan).

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4, vert det gjeve løyve til oppføring av carport på eigedom gbnr 309/111. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 21.06.2023, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
- Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
- Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

896/23, Dispensasjon og løyve til oppføring av naust og bryggje - gbnr 58/77 Lygren indre
Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur- og friluftsføremål og bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone i kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 og plan- og bygningslova § 1-8, for oppføring av naust og bryggje på gbnr 58/77.

Dispensasjonen vert gitt på følgjande vilkår:

- Båtopptrekk vert godkjend med ei breidde på inntil 2,5 meter.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. 11-6.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Det vert gjeve rammeløyve til oppføring av naust og bryggje på gbnr 58/77. Løyvet vert gitt på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.03.2023, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Båtopptrekk vert godkjend med ei breidde på inntil 2,5 meter.
- Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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

- Oppdatert kart og teikningar som viser at båtopptrekk har ei breidde som ikkje overstig 2,5 meter.
- Løyve etter Lov om havner og farvann.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. §20-3.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8, jf. forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8,

godkjenner kommunen tiltakshavar Bjarte Lygre sin søknad om personleg ansvarsrett for utføring av grunn,- betong- og tømrararbeid for oppføring av naust og bryggje på gbnr 58/77.

994/23, Dispensasjon og løyve til oppretting av 2 nye grunneigedomar - gbnr 108/525 Lindås

975/23, Dispensasjon og løyve til oppretting av ny naustetomt - gbnr 238/3 Eknes

1042/23, Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av lagerhall - gbnr 127/78 Mongstad

Det vert gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 første ledd om maksimal mønehøgde på 9 meter og krav om antall parkeringsplassar for oppføring (legalisering) av lagerhall på følgjande vilkår:

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av lagerhall på eigedom gbnr 127/78. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.08.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

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

1. Løyve frå Arbeidstilsynet.
2. Det må liggje føre løyve frå kommunen om arealoverføring iht. kjøpekontrakt med Alver kommune om kjøp av gbnr. 127/60, samt at oppmålingsforretning må vere gjennomført.

Før det vert søkt ferdigattest for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. **Eigedomane gbnr. 127/78 og 127/83 vert slått saman.**

947/23, Dispensasjon og rammeløyve til riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 341/43 Skarpeneset

Det vert gjeve dispensasjon frå §3.1.a) regulert tal etasjar for oppføring av fritidsbustad på gbnr 341/43.

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og etablering av ny fritidsbustad på eigedom gbnr 341/43. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.03.23 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til privat vatn: brønn, takvatn.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 23/4173 i vedtak av 29.08.23 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan. Vilkår i utsleppsløyve skal stettast.
5. Tiltaket får tilkomst via eksisterande sti. Vi legger til grunn at det er etablert parkering i tilknytning til eksisterande fritidsbustad.

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

1. Det må ligge føre løyve etter hamne og farvasslova for utlegging av leidning til sjø. Det er Bergen havn IKS som handsamar slik søknad.

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

1.Dokumentasjon på ferdigstilling av utsleppsanlegg og innlemming av slamavskiljar i tømmeregister ved NGIR.

2.SOSI-data for plassering av fritidsbustad og slamavskiljar skal sendast inn.

906/22, Endringsvedtak - etablere mur, gjerder og lysmaster ved Ostereidet kunstgressbane - gbnr 233/51 Eide indre

Søknad om endring av løyve datert 20.05.2022 vert godkjent. Endring inneberer oppføring av galvanisert ståltrapp.

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

1124/23, Ferdigattest - driftsbygning for mjølkeproduksjon gbnr 493/6 Straume
Det vert gjeve ferdigattest for driftsbygning for mjølkeproduksjon på gbnr 493/6 Straume.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1121/23, Ferdigattest - einebustad gbnr 445/406 Manger nedre
Det vert gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 445/406 Manger nedre.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1106/23, Ferdigattest - einebustad med vegtilkomst gbnr 137/155 Alver
Det vert gjeve ferdigattest for einebustad B med vegtilkomst og avkjørsle på gbnr 137/155.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1080/23, Ferdigattest - gbnr 1/293 Flatøy
Det vert gjeve ferdigattest for bustad med hybelleilegheit på gbnr 1/293/ / .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1110/23, Ferdigattest - gbnr 108/138 Lindås
Det vert gjeve ferdigattest for oppføring av tomannsbustad på gbnr 108/138 .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

981/23, Ferdigattest - gbnr 114/10 Verås
Det vert gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr 114/10

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

982/23, Ferdigattest - gbnr 114/5 Verås
Det vert gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr 114/5.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1061/23, Ferdigattest - gbnr 188/741 Gjervik ytre
Det vert gjeve ferdigattest for tiltaket på gbnr 188/741/ / .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

934/23, Ferdigattest - gbnr 233/8 Eide indre
Det vert gjeve ferdigattest for etablering av privat vassleidning på gbnr 233/8 Eide indre.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1126/23, Ferdigattest - gbnr 239/17 Eknes ytre
Det vert gjeve ferdigattest for fritidsbustad på gbnr 239/17

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1096/23, Ferdigattest - gbnr 304/27 Leirvik - forstøtningsmur, fylling, VA-leidningar og endra plassering av garasje
Det vert gjeve ferdigattest for forstøtningsmur, fylling, omlegging av VA-leidningar og endra plassering av garasje på gbnr 304/27.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1065/23, Ferdigattest - gbnr 336/60 Ådland nordre

1086/23, Ferdigattest - gbnr 345/13 Vikebø
Det vert gjeve ferdigattest for minireinseanlegg av typen Biovac FD5N GRP med slamsikring på gbnr 345/13.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1068/23, Ferdigattest - gbnr 349/51 Io
Det vert gjeve ferdigattest for tilbygg til hytte på gbnr 349/51/ .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1082/23, Ferdigattest - gbnr 353/19 Bratshaug

Det vert gjeve ferdigattest for tilbygg til fritidsbustad, og terrasse, på gbnr 353/19/ / .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1078/23, Ferdigattest - gbnr 445/348 Manger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg på gbnr 445/348.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

944/23, Ferdigattest - gbnr 458/1 Lervik

Det vert gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhørande leidningsnett på gbnr 458/1 .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1117/23, Ferdigattest - veg-, vatn og avlaupsanlegg Nilshøyen gbnr 172/66 Hopland

Det vert gjeve ferdigattest for

960/23, Ferdigattest - gbnr 469/17 Vågstaule

Det vert gjeve ferdigattest for minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på gbnr 469/17

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1122/23, Ferdigattest lagerhall - gbnr 127/96 Mongstad

Det vert gjeve ferdigattest for lagerhall på gbnr 127/96 .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

984/23, Ferdigattest avlaupsgrøft og vassledning - gbnr 355/22 Skjelanger

Det vert gjeve ferdigattest for avlaupsgrøft og vassledning på gbnr 355/22 .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1060/23, Ferdigattest bruksendring - gbnr 192/5 Hopsdal

Det vert gjeve ferdigattest for bruksendring til heilårsbustad på gbnr 192/5.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf.

pbl. §20-1, bokstav d.

1041/23, Ferdigattest bruksendring - gbnr 445/121 Manger nedre
Det vert gjeve ferdigattest for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i einebustad på

gbnr 445/121. Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1059/23, Ferdigattest båttheis - gbnr 63/38 Bergås
Det vert gjeve ferdigattest for etablering av båttheis på gbnr 63/38 .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1123/23, Ferdigattest fasadeendring - gbnr 354/38 Husebø
Det vert gjeve ferdigattest for fasadeendring på fritidsbustad, eigedom gbnr 354/38. Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

973/23, Ferdigattest for bustad - gbnr 1/295 Flatøy
Det vert gjeve ferdigattest for bustad på gbnr 1/295.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1099/23, Ferdigattest for bustad - gbnr 172/222 Hopland
Det vert gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 172/222.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1081/23, Ferdigattest for tilbygg og terrasse - gbnr 352/48 Kårbø
Det vert gjeve ferdigattest for tilbygg og terrasse på gbnr 352/48 / .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

669/20, Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 62/61 Tofting
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for fritidsbustad på

gbnr 62/61.

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

1136/23, Ferdigattest garasje - gbnr 233/115 Eide indre
Det vert gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 233/115.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

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

967/23, Ferdigattest garasje - gbnr 24/29 Fammestad
Det vert gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 24/29.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

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

952/23, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 325/2 Fosse
Det vert gjeve ferdigattest for rehabilitering av skorstein i fritidsbustad på gbnr 325/2.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1107/23, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 502/23 Valdersnes
Det vert gjeve ferdigattest for rehabilitering av pipe i fritidsbygg/sommerhus på

gbnr 502/23. Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1011/23, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 56/83 Hundvin
Det vert gjeve ferdigattest for rehabilitering av teglsteinpipe i fritidsbustad på

gbnr 56/83. Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

996/23, Ferdigattest riving av carport og garasje - gbnr 185/88 Isdal
Det vert gjeve ferdigattest for riving av carport og garasje på gbnr 185/88, 185/138 .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1002/23, Ferdigattest skilt - gbnr 322/266 Mjåtveit
Det vert gjeve ferdigattest for skilt på gbnr 322/66.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1104/23, Ferdigattest skorstein - gbnr 181/10 Torsheim
Det vert gjeve ferdigattest for ny skorstein og vedovn i einebustad på gbnr 181/10.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1010/23, Ferdigattest skorstein - gbnr 81/3 Risøy
Det vert gjeve ferdigattest for montering av stålpipe i fritidsbygg på gbnr 81/3.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1111/23, Ferdigattest skorstein - gbnr 81/40 Haugsmyr

Det vert gjeve ferdigattest for skorstein i fritidsbustad på gbnr 81/40.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1048/23, Ferdigattest svømmebasseng - gbnr 56/115 Hundvin

Det vert gjeve ferdigattest for svømmebasseng på gbnr 56/115. Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1072/23, Ferdigattest telemast og utstyrshytte - gbnr 29/5 Hauge

Det vert gjeve ferdigattest for telemast og teknisk hytte på gbnr 29/5.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1091/23, Ferdigattest telemast og utstyrshytte - gbnr 317/3 Bjørnestad

Det vert gjeve ferdigattest for telemast og teknisk hytte på gbnr 317/3.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

970/23, Ferdigattest tilbygg - gbnr 102/133 Vabø

Det vert gjeve ferdigattest for tilbygg på gbnr 102/133 .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

945/23, Ferdigattest tilbygg - gbnr 103/1 Fjellanger

Det vert gjeve ferdigattest for tilbygg/fasadeendring på gbnr 103/1.

Delar av tilbygget er ikkje etablert og inngår ikkje i ferdigattesten, jf. oppdaterte teikningar som viser bygd tiltak.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1127/23, Ferdigattest tilbygg - gbnr 137/622 Alver

Det vert gjeve ferdigattest for vinterhage som tilbygg til einebustad på gbnr 137/622.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1003/23, Ferdigattest tilbygg - gbnr 347/93 Rossland

Det vert gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad på gbnr 347/93.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1134/23, Ferdigattest tilbygg carport - gbnr 310/268 Holme
Det vert gjeve ferdigattest for tilbygg til carport på gbnr 310/268.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

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

968/23, Ferdigattest tomannsbustad - gbnr 172/214 Hopland
Det vert gjeve ferdigattest for vertikaldelt tomannsbustad på gbnr 172/214 .

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

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

1079/23, Ferdigattest tomannsbustad - gbnr 445/433 Manger nedre
Det vert gjeve ferdigattest for vertikaldelt tomannsbustad på gbnr 445/433.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

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

1120/23, Ferdigattest utbetring av pipe - gbnr 339/9 Gaustad
Det vert gjeve ferdigattest for ombygging/reparasjon av pipe i fritidsbygg på

gbnr 339/9. Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1097/23, Ferdigattest VA - arbeid og brygge - gbnr 188/116 Gjervik ytre
Det vert gjeve ferdigattest for vatn- og avlaupsleidningar og bryggekonstruksjon på

gbnr 188/116.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

941/23, Ferdigattest veg og VA-anlegg - gbnr 188/323 Gjervik ytre
Det vert gjeve ferdigattest for vassforsyning- og avlaupsanlegg samt veg- og grunnarbeider på gbnr 188/323.
Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

1098/23, Ferdigattest vertikaldelt tomannsbustad - gbnr 445/452 Manger nedre
Det vert gjeve ferdigattest for vertikaldelt tomannsbustad på gbnr 445/452.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf.

pbl. §20-1, bokstav d.

1038/23, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 29/5 Hauge

1001/23, Godkjenning av innmelding av gbnr 140/1 og 2, 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 140/7 (139/16) og 140/8 i Lindås Vest Hjørtevald - 4631V0053

962/23, Godkjenning av jordtipp på om lag 25 daa og løyve til å fulldyrke om lag 7,5 daa innmarksbeite - gbnr 209/3 Høyland

1135/23, Godkjenning av Kvitevaren hjortevald gbnr. 418/6 (teig 3 og 5 av 9), 418/9 (teig 2 og 6 av 9), 418/19 og 418/30, Villanger.

929/23, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 310/224 Holme

Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Holme for oppføring av forstøtingsmur. Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

925/23, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 441/28 Birkeland

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

Med heimel i Plan- og bygningslova § 20-1 jf pbl. §§ 20-4 og 20-5 vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg/utestove og bod.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

1014/23, Igangsetjingsløyve for VA-anlegg og betongarbeid - gbnr 188/384, 188/416 og 188/421 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. § 21-2, 5.ledd, vert det gjeve igangsetjingsløyve for VA-anlegg og betongarbeid for godkjend tiltak på delområde BKB2.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve datert 24.02.2023 med endringsløyve datert 22.06.2023 gjeld for tiltaket.

969/23, Igangsettingsløyve for endring av bueining - gbnr 96/16 Skodvin øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 , jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for endring av tomannsbustad til einebustad med utleigedel og oppføring av terrasse på eigedom

gbnr 96/16. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 17.06.21 med vilkår gjeld for tiltaket.

Det er mottatt oppdatering i ansvarsrettar. Ansvarleg søkjar Feleti ITA group as og prosjekterande Arkitekt Jameson AS går ut og ny ansvarleg søkjar og prosjekterande Byggmester-Skaar as overtar funksjonar for SØK, PRO i samsvar med erklæringar datert 07.09.23 og gjennomføringsplan datert 12.09.23.

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Eigedomane gbnr 96/16 og gbnr 96/8 skal samanføyast før ferdigattest vert gjeve. Det skal sendast egen søknad om samanføying til Kart og oppmåling avd.her.

972/23, Igangsettingsløyve for etablering av bru, veg og parkeringsplass - gbnr 185/35 Isdal
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket i samband med etablering av bru, veg og parkeringsplass i tilknytting til og på eigedm gbnr 185/35. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 31.05.2023 med vilkår gjeld for tiltaket.

Tiltaket skal avsluttast med søknad om ferdigattest.

1074/23, Igangsettingsløyve for resterande arbeid - gbnr 323/364 Frekhaug - bustadblokk
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av resterande arbeid for oppføring av bustadblokk med 22 bueiningar med utomhus på eigedom gbnr 323/364. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 29.03.22 med vilkår gjeld for tiltaket.
2. Samtykke frå arbeidstilsynet datert 10.02.23 med vilkår skal gjelde for tiltaket.

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

1. Ferdigmelding frå røyrleggjar for tilkopling til kommunalt vatn, avløp skal vere godkjent.
2. Sluttdokumentasjon for VAO-anlegg som er godkjent av Samferdsel-, veg-, vatn og avløpsavd. skal liggje føre.
3. Utomhusareal skal vere ferdigstilt.
4. Dokumentasjon for avfallsplan for både riving og nybygg.
5. Faktisk plassering av både leidningsnett og tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

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

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Tiltak

Saka gjeld søknad om igangsetting av resterande arbeid av tiltaket -for bustadblokk med 22 bueiningar med utomhus på gbnr 323/364 Frekhaug torg.

Det er den 06.10.23 motteke revidert utomhus som viser gode kvalitetar på uteopphaldsareal for tiltaket.

Kommunen har i vedtak av 29.03.22 gjeve rammeløyve.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.10.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.10.23 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

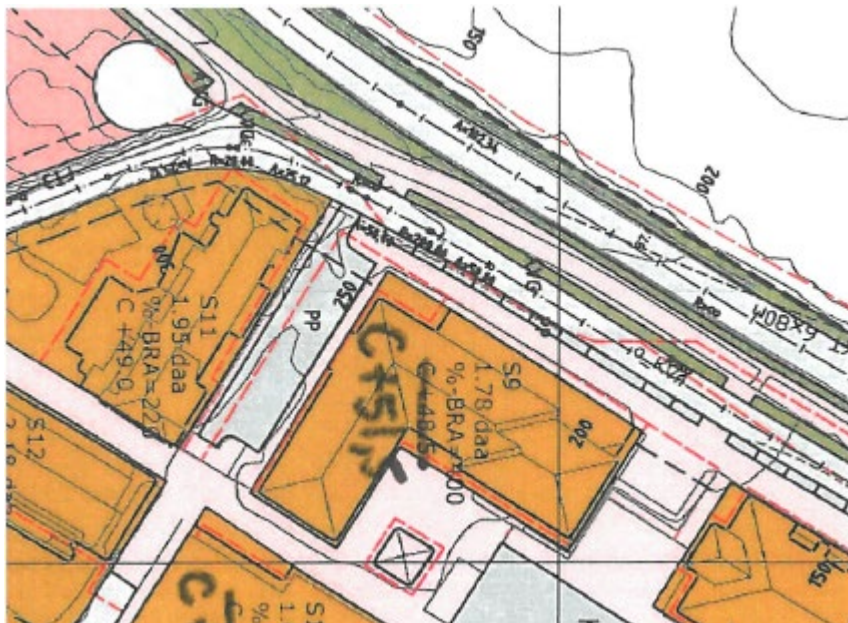
VURDERING

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen Områdeplan for Frekhaug senter planid nr. 125620100004 er definert som S9- sentrumsføremål.



Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 400 % BRA.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 02.11.21, mottatt 19.11.21. Det er ingen endring av plassering i horisontal plan.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 3,9 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp gesimshøgda for heishus på kote ca. + 52,0 m.o.h. Nokon tekniske installasjonar får gesimshøgda på ca. 52,5 og 53,5 m.o.h.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg i samsvar med reguleringsplanen.

Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om bruk av 33% av felles parkeringsplassar over gbnr 323/490 og 323/302.

Det vert ikkje etablert nye parkeringsplassar knytte tiltaket.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal. Det vert ikkje terrenginngrep då bygget er eksisterande og endring skjer i form av påbygg og innvendig ombygging, rehabilitering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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 byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

1009/23, Igangsettingsløyve for tilbygg - gbnr 345/59 Vikebø

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket - oppføring av tilbygg med på eigedom gbnr 345/59. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 14.07.2023 med vilkår gjeld for tiltaket.**

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

1. **Eventuelle rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**

940/23, Igangsettingsløyve for VA-anlegg Manger skule - gbnr 445/1 Manger nedre
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for oppføring av VA-anlegg for Manger skule på eigedom gbnr 445/1 m.fl. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 05.07.23 med vilkår gjeld for tiltaket.**

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

1. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg OA-anlegg.**
2. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

959/23, Informasjon om politisk behandling - gbnr 123/45 Risa

957/23, Informasjon om politisk behandling - gbnr 428/178 Kvalheim nedre

958/23, Informasjon om politisk behandling - gbnr 445/58 Manger nedre

991/23, Innvilga konsesjon med vilkår for overtaking av gbnr. 36/1,2,3,9 og 11, gbnr. 112/1 og 3, gbnr. 113/8 og gbnr. 122/1

1129/23, Innvilga konsesjon på del av gbnr 460/1 og 13 Halland i Alver kommune

1035/23, Innvilga konsesjon på gbnr 83/4 Spjotøy i Alver kommune

1034/23, Innvilga konsesjon på gbnr. 225/6 Haukøy i Alver kommune

1044/23, Innvilga konsesjon på overtaking av gbnr 469/3 Vågstaule i Alver kommune

1029/23, Klage avvises - gbnr 220/10 Store Urdal

985/23, Klagen avvises - gbnr 177/2 Neset

Klage datert 30.06.2022 vert avvist med heimel i fvl 33, då klagen ikkje gjeld eit enkeltvedtak, jf. fvl § 28 1.ledd.

1023/23, Klagen avvises - gbnr 323/567 Frekhaug

987/23, Klagen avvises - gbnr 445/455 Manger nedre

Klage datert 09.08.2022 vert avvist med heimel i fvl. 33, då klagen ikkje gjeld eit enkeltvedtak, jf. fvl § 28 1.ledd.

979/23, Klagen avvises - gbnr 99/4 Våge (Vågseidet)

Klage datert 30.06.2022 vert avvist med heimel i fvl 33, då klagen ikkje gjeld eit enkeltvedtak, jf. fvl § 28 1.ledd.

1046/23, Korrigert ferdigattest bruksendring - gbnr 445/121 Manger nedre

Det vert gjeve ferdigattest for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i einebustad på

gbnr 445/121. Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

939/23, Korrigert vedtak løyve til frådelling av naustetomt - gbnr 62/62 Tofing

1008/23, Løyve etter jordlova §§ 9 og 12 til å omdisponere jordbruksareal og dele i frå parsell med føremål bustad på gbnr 423/15 Marøy

993/23, Løyve etter jordlova til å dele frå om lag 1,35 daa på gbnr 14/1 med føremål tilleggsareal til gbnr 14/13 Nedreås

943/23, Løyve til arealoverføring - gbnr 196/187 Midtgård

1057/23, Løyve til arealoverføring - gbnr 323/629 og 323/630 Frekhaug

999/23, Løyve til bruksendring - gbnr 137/469 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til bruksendring for deler av lagerrom i første etasje, samt fasadeendring på eigedom gbnr 137/469. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.09.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Før tiltaket takast i bruk skal det liggje føre mellombels bruksløyve/ferdigattest.**

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

1047/23, Løyve til bruksendring frå einebustad til einebustad med sokkelbustad - gbnr 188/284 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for bruksendring av einebustad til einebustad med sokkelhusvære (tilleggsdel til hovuddel) slik som omsøkt. Tiltaket gjeld etablering av ny bueining i bustad, med tilhøyrande fasadeendringar på kjellarplan, tiltak vert søkt

gjennomført på bustad på eigedom gbnr 188/284. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.12.2022, motteke 27.07.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det skal seinast ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest ligge føre tilkoblingsløyve for ny bueining.
3. Ny bueining får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 11.09.2023, sak 23/5451 (administrativt vedtak saknr 942/23).

Tiltaket skal avsluttast med søknad om ferdigattest.

Då det ikkje er søkt om fråvik frå byggtেকnisk forskrift (TEK17) legg vi til grunn at tiltaket gjennom prosjektering oppfyller krav til TEK17.

980/23, Løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg - gbnr 1/219 Flatøy
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av tilbygg og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på eigedom gbnr 1/129. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.08.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

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

1. Dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg frå Vestland fylkeskommune.

1062/23, Løyve til bygging av landbruksveg på gbnr 149/1 Skare i Alver kommune.

1018/23, Løyve til bygging av landbruksveg på gbnr. 182/4 og 182/5 Gausereide

986/23, Løyve til deling/arealoverføring - gbnr 137/553 Alver
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 137/553.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1250 m² frå gbnr.137/553 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagt i søknad, jf. pbl. § 29-4.

- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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

977/23, Løyve til endra plassering av forstøtningsmur - gbnr 327/263 Moldekleiv
Søknad om endring av administrativt vedtak saknr.: 22/2237-22/33437 datert 31.05.2022 vert godkjent.
Endring gjeld plassering av sørlege del av forstøtningsmur.

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

715/22, Løyve til endring av fritidsbustad og kai/slipp- gbnr 467/13 Namtveit
Det vert gjeve dispensasjon frå arealformål i LNF og naturområde i sjø, samt pbl §1-8 og pbl 29-4 for tilbygg, levegg, jordvoll, platting, veranda, bod og kai. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for tilbygg, levegg, jordvoll, platting, veranda, bod og kai på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.08.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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

1. Siktsoner frå privat avkøyrse og landbruksavkøyrse til fylkesveg 554 skal tilfredsstille krav frå Vestland fylkeskommune

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

1067/23, Løyve til endring av høgde på einebustad - gbnr 444/74 Mangersneset
Søknad om endring av administrativt vedtak DS 726/23, datert 07.07.23 i sak 23/4965 vert godkjent i samsvar med vedlagt situasjonsplan revidert 09.10.23 og teikningar revidert 09.10.23. Endring går på høgdeplasseringa, einebustad skal hevast med 1,0 meter frå kote topp ferdig golv +10,0 til kote +11,0 moh.

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

1051/23, Løyve til etablering av minirensanlegg - gbnr 335/2 Gripen

989/23, Løyve til etablering av minirensanlegg - gbnr 488/64 Sæbø ytre

1043/23, Løyve til etablering av minirensanlegg - gbnr 114/9 Verås

1053/23, Løyve til etablering av Minirensanlegg - gbnr 182/3 Gausereidet

1031/23, Løyve til etablering av minirensanlegg - gbnr 228/1 Mulen

928/23, Løyve til fasadeendring - gbnr 1/143 Flatøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav vert det gjeve løyve til fasadeendringar på eigedom gbnr 1/143. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som vist i teikningar vedlagt søknad datert 29.08.2023 med heimel i pbl. § 20-1.

1093/23, Løyve til fasadeendring og vinterhage - gbnr 323/126 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til igangsetting av heving av tak, fasadeendring, og vinterhage, knytt til eksisterande bustad, på eigedom gbnr 323/126. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.20.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

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

997/23, Løyve til frådelling av naustetomt - gbnr 202/8 Hjelmås

1007/23, Løyve til frådelling etter jordlova § 12 gbnr 416/20 Mjøs

1040/23, Løyve til oppføring av Driftsbygning i landbruk - gbnr 418/10 Villanger

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av driftsbygning på eigedom gbnr 418/10. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan 27.09.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

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

1025/23, Løyve til oppføring av endring av konstruksjon i uthus - gbnr 443/7 Toska

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til endring av bærande konstruksjon i eksisterande uthus på eigedom gbnr443/7 Toska. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 02.08.23 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal det sendast søknad inn.

936/23, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 24/29 Fammestad

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av garasje på eigedom gbnr 24/29. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.08.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1087/23, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 424/309 Bø

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve til oppføring av garasje på eigedom gbnr 424/309. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.08.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

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

1020/23, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 196/159 Midtgård

1131/23, Løyve til oppføring av hagestue/forstøtningsmur - gbnr 322/252 Mjåtveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av forstøtningsmur og hagestue på eigedom gbnr 322/252. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

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

1119/23, Løyve til oppføring av lager- og servicebygg - gbnr 127/144 Mongstad

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn til oppføring av lager- og servicebygg på gbnr 127/144. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.10.203 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 09.10.2023, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Det er gitt løyve til etablering av ny avkjørsel og intern veg i sak 23/4423.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avgjersle.

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

954/23, Løyve til oppføring av lagerhall - gbnr 486/21 Vetås søndre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av lagerhall på eigedom gbnr 486/21.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan journalført motteke 11.09.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg.
4. Før bygningen takst i bruk skal det liggje føre mellombels bruksløyve/ferdigattest.

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

956/23, Løyve til oppføring av mur med gjerde - gbnr 188/116 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til igangsetting av mur med gjerde på eigedom gbnr 188/116. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

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

1015/23, Løyve til oppføring av skorstein - gbnr 181/10 Torsheim

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av skorstein i einebustad på eigedom gbnr 181/10. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 19.09.2023 med heimel i pbl. § 20-1.

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

1128/23, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 147/71 Sellevoll

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til oppføring av tilbygg på eigedom gbnr 147/71. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan journalført motteke 17.10.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i

horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

3. Tiltaket skal knytast til privat vassverk. Eigar må sjølv sjå til at vatnet ikkje er helseskadeleg å drikke.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 23/3209, samt løyve til etablering av minireinseanlegg i sak 23/2842.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
6. Før tiltaket takst i bruk skal det liggje føre ferdigattest/mellombels bruksløyve.

963/23, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 423/7 Marøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av to tilbygg til bustad på gbnr 423/7. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 19.06.2023, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8, jf. forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8,

godkjenner kommunen tiltakshavar sin søknad om personleg ansvarsrett som

sjølvbyggjar for omsøkt tiltak på gbnr 423/7. Ansvarsretten omfattar heile tiltaket.

1058/23, Løyve til oppføring av tomannsbustad med dispensasjon - gbnr 425/128 Haugland
Det vert gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg for oppføring av tomannsbustad, mur A med parkeringsplassar på gbnr 425/128. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av tomannsbustad med murar, utomhus og parkeringsplassar på eigedom gbnr 425/128. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket tomannsbustad med murar skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.09.23 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling i sak 23/3966, datert 31.05.23 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår i uttale frå samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdelinga av 10.10.23. Mur skal oppførast å avstand på min. 4,3 meter frå vegmidten. Tomannsbustad kan plasserast på min. avstand på 7,5 meter frå vegmidten.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og vilkår frå samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdelinga.

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

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

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

966/23, Løyve til oppføring av veranda - gbnr 1/103 Flatøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve for oppføring av tilbygg i form av veranda til bustad på eigedom gbnr 1/103. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 14.06.23 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

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

1090/23, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 108/525 Lindås

1066/23, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/832 Alver

955/23, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 322/281 Mjåtveit

949/23, Løyve til piperehabilitering - gbnr 443/14 Toska

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av pipe på eigedom gbnr 443/14. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 05.09.2023 med heimel i pbl. § 20-1.

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

1022/23, Løyve til rehabilitering av piper - gbnr 468/23 Askeland

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av piper i våningshus på eigedom gbnr 468/23. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Arbeidet skal utførast som gjort greie for i søknad datert 22.09.2023 med heimel i pbl. § 20-3.

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

1063/23, Løyve til rehabilitering av skorstein - gbnr 44/19 Skauge

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til rehabilitering av skorstein i einebustad på eigedom gbnr 44/19. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 09.10.2023 med heimel i pbl. § 20-1.

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

1050/23, Løyve til riving av fritidsbustad - gbnr 11/18 Hølleland

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8, jf. forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8, godkjenner kommunen tiltakshavar Bjørn Eivind Lunde sin søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for rolla som ansvarleg søkjar, prosjekterande og utførande for riving av fritidsbustad med bygningsnummer 176303972.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til nedbrenning av fritidsbustad med bygningsnummer 176303972 på eigedom gbnr. 11/18. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket det gjeld er vist i situasjonsplan journalført motteke 11.09.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

995/23, Løyve til riving av garasje, samt oppføring av redskapshus - gbnr 35/10 Nævdal

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for riving av garasje, samt oppføring av redskapshus. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til riving av garasje, samt oppføring av redskapshus på eigedom gbnr 35/10. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.06.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 19.09.2023.
4. Før tiltaket takast i bruk skal det liggje føre mellombels bruksløyve/ferdigattest.

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

1075/23, Løyve til riving av lagerbygg - gbnr 137/31 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til riving av lagerbygg på eigedom gbnr 137/31.

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

1024/23, Løyve til riving og etablering av yttervegg - gbnr 445/150 Manger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til igangsetting av riving og etablering av yttervegg på eigedom gbnr 445/150. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.08.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

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

1000/23, Løyve til seksjonering gbnr 108/138 Lindås

1095/23, Løyve til terrenginngrep - gbnr 322/71 Mjåtveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-4 bokstav a), vert det gjeve løyve til terrenginngrep på eigedomen gbnr 322/71. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan journalført mottatt 06.09.2023, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
2. **Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**
3. **Tiltaket skal utførast når det er lite nedbør for å avgrensa avrenninga til Mjåtveitelva.**
4. **Dersom det oppstår skadeleg forureining skal arbeidet straks stoppast og avbøtande tiltak setjast i verk.**
5. **Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.**

1037/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 114/9 Verås

1045/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 182/3 Gausereide

1021/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 228/1 Mulen

1052/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 335/2 Gripen

1083/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 430/45 Vågenes indre

988/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 488/64 Sæbø ytre

978/23, Løyve til utvida bruk av avkjørsle til FV 5452 for eigedom gbnr 196/91 Midtgård

942/23, Løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle - gbnr 188/284 Gjervik ytre

1125/23, Løyve til å byggje landbruksveg på gbnr. 209/3 Høyland i Alver kommune

1017/23, Løyve til å byggje landbruksveg på gbnr. 433/4 Innhella og gbnr 437/3 Dalland i Alver kommune

937/23, Løyve til å dyrke opp om lag 8 daa på gbnr. 346/4 Åsebø

1077/23, Mellombels bruksløyve - gbnr 108/525 Lindås

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for to tomannsbustad på gbnr gbnr 108/525/ / på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: Heile tiltaket**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 21.04.2024.**

992/23, Omgjering av dispensasjonsvedtak etter klage. Dispensasjon og løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - gbnr 305/31 Fløksand

Alver kommune tek klagen til følgje. Vilkår i administrativt vedtak saknr. 866/23 datert 25.08.2023, vert omgjort. Det vert fatta følgjande vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF) og byggegrensa mot vassdrag for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad slik det går fram av søknaden.

Det skal oppretthaldast eit vegetasjonsbelte langs bekken. Om det er aktuelt å fjerne kantvegetasjon, må det søkast om løyve til Statsforvaltaren.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel).

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve til bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad, oppføring (legalisering) av tilbygg og etablering av avløpsreinseanlegg på eigedomen gbnr

305/31. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.01.2023, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk.
4. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg. Avløpsanlegget skal etablerast i samsvar med utsleppsløyve datert 03.07.2023 i sak 23/2638.
5. Tiltaket får tilkomst til kommunal veg. Avkøyrsla skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 08.05.2023 i sak 23/1893.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Det vert gjeve fritak frå byggtেকnisk forskrift (TEK17) § 13-2 og §14-2 på følgjande vilkår:

1. Kjøkken og bad skal ha mekanisk ventilasjon.
2. Minimumskrava til U-verdi på vindauge skal vera oppfylt.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er gitt med heimel i plan- og bygningslova § 31-4.

Dette vedtaket erstattar administrativt vedtak med saknr. 866/23 datert 15.09.2023 i sin heilskap.

964/23, Omgjering av vedtak om dispensasjon frå plankravet og frå reguleringsplan etter klage - gbnr 488/64 Sæbø ytre

Vedtak :

Alver kommune tek klaga til følge, administrativt vedtak saknr. 359/23, datert 24.04.2023 vert omgjort. Det vert fatta følgjande erstattningsvedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Sæbøtunet/planid.: 1260-2017000100 for å endra tilkomst til gbnr 488/64 samt frå arealførmålet F14, vidare vert det gjeve dispensasjon frå maks mønehøgde på over 7 meter jf. krav i kommunedelplan for Radøy revidert 2019 pkt. 3.1.1.

Det vert gjeve dispensasjon frå plankravet i kommunedelplan for Radøy revidert 2019 pkt. 2.1. Vedtak om dispensasjon gjeld for etablering av bustad med tilhøyrande anlegg på eigedom gbnr 488/64 slik som omsøkt.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Før det kan gjevast løyve til tiltak etter plan- og bygningslova må det ligge føre dispensasjon frå veglova § 29 i høve avstandskrav til vegmidte fylkesveg.

Det kan ikkje gjevast bruksløyve til tiltak på eigedom gbnr 488/64 før rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Sæbøtunet § 2 er oppfylt.

983/23, Oppheving av vedtak med avvisning gbnr 137/259 Alver - endringsløyve

1088/23, Oppheving av vedtak om dispensasjon og løyve til deling - gbnr 108/525 Lindås

1006/23, Rammeløyve etablering av lagerbygg - gbnr 108/506, 108/422 og 108/70 Lindås
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av lager på eigedom gbnr 108/422. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.02.2023 (motteke 06.09.2023) med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Før det vert gjeve løyve til igangsetting må det vere avklara korvidt det skal installerast vatn/kloakk i bygget og evt. behov for avklaring i høve standard abonnementsvilkår hjå Alver kommune, evt. behov for utvida utsleppsløyve.

Tiltaket skal avsluttast med søknad om ferdigattest.

921/23, Rammeløyve med dispensasjon til oppføring av rekkehus med 7 bueiningar, garasjar/sportsbodas, utomhus, parkering - gbnr 137/783 Alver
Det vert gjeve dispensasjon frå § 4.2 type bygg og frå § 3.2 høgde på murar for oppføring av rekkehus med 7 bueiningar med garasjar/carportar, sportsbodas, murar. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av rekkehus med 7 bueiningar med garasjar/carportar, sportsbodas, murar, parkering og utomhus på eigedom gbnr 137/783. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.01.23 revidert med versjonsnr.501, mottatt 1.09.23 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med framtidig løyve til påkopling.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg. Veg og avkøyrsløye skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplanen og uttale frå vegstyresmakta datert 09.08.23 og rekkjefølgjekrav pkt.10.8.

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

1. Søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg skal sendast inn.
2. Eigar av gbnr 137/538 Majo eigedom as er same som tiltakshavar av gbnr 137/783. Kommune legger til grunn at det skal liggje føre signert samtykkje til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt før igangsetting.
3. Detaljert utomhus for Leikeplass L_3 naturleikeplass skal sendast inn. Utomhus skal innehalde grasplen, 1 vippehuske, 1 sandkasse, benker, bord, jf.pkt.4.4 i reguleringsplanen og i samsvar med tilleggsopplysningar frå søkjar, mottatt 1.09.23.
4. Tilråding frå Kulturavdelinga av 20.09.23 bør stettast i mest mogeleg grad i detaljprosjekteringa.

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

Parkering, post- og bussareal skal vere ferdigstilt.

1. Leikeplass skal gjerast inn mot veg.
2. Leikeplass med utstyr og kyststi med naudsynt sikring i sak 23/3889 skal vere ferdigstilt i samsvar med situasjonsplan datert 18.01.23, revidert 26.06.23 og profildeikningar 907 og 909, mottatt 1.09.23.
3. Eksisterande kryss mellom nedre og øvre Mangerbua skal sikrast opparbeidd med tilstrekkelege siktsonar. Samferdselsavdeling skal kontrollere det.
4. Ferdigmelding for tilkopling til kommunalt VA-system skal vere innsendt med SOSI-koordinatar.
5. Sluttrapport for avfallsplan skal vere innsendt.
6. Rekkjefølgjekrav i reguleringsplan relatert til BB-område, FLF2 og L3 med kyststi skal være oppfylt.

998/23, Rammeløyve med dispensasjon til oppføring av tomannsbustad, garasjar, murar, utomhus - gbnr 137/783 Alver

Det vert gjeve dispensasjon frå § 4.2 type bygg, frå § 3.2 høgde på murar og frå § 1.4 byggjegrænse for oppføring av tomannsbustad med garasjar, sportsbodar, murar, trapp og utomhus. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av tomannsbustad med garasjar, sportsbodas, murar, trapp, parkering og utomhus på eigedom gbnr 137/783. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.01.23 revidert med versjonsnr.501, mottatt 1.09.23 og teikningar datert 16.12.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med framtidig løyve til påkopling.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg. Veg og avkøyrsløp skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplanen og uttale frå vegstyresmakta datert 09.08.23 og rekkjefølgjekrav pkt.10.8.

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

1. Søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg skal sendast inn.
2. Eigar av gbnr 137/538 Majo eigedom as er same som tiltakshavar av gbnr 137/783. Kommune legger til grunn at det skal liggje føre signert samtykkje til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt før igangsetting.
3. Detaljert utomhus for Leikeplass L_3 naturleikeplass skal sendast inn. Utomhus skal innehalde grasplen, 1 vippehuske, 1 sandkasse, benker, bord, jf.pkt.4.4 i reguleringsplanen og i samsvar med tilleggsopplysningar frå søkjar, mottatt 1.09.23.
4. Tilråding frå Kulturavdelinga av 20.09.23 bør stettast i mest mogeleg grad i detaljprosjekteringa.

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

1. Parkering, post- og bussareal skal vere ferdigstilt.
2. Leikeplass skal gjerast inn mot veg.
3. Leikeplass med utstyr og kyststi med naudsynt sikring i sak 23/3889 skal vere ferdigstilt i samsvar med situasjonsplan datert 18.01.23, revidert 26.06.23 og profilteikningar 907 og 909, mottatt 1.09.23.
4. Eksisterande kryss mellom nedre og øvre Mangerbua skal sikrast opparbeidd med tilstrekkelege siktsonar. Samferdselsavdeling skal kontrollere det.
5. Ferdigmelding for tilkopling til kommunalt VA-system skal vere innsendt med SOSI-koordinatar.
6. Sluttrapport for avfallsplan skal vere innsendt.
7. Rekkjefølgjekrav i reguleringsplan relatert til BB-område, FLF2 og L3 med kyststi skal være oppfylt.

990/23, Rammeløyve til bruksendring 2. etasje Garveriet - gbnr 146/6 Fosse ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til bruksendring av 2. etasje i garveriet på eigedom gbnr 146/6 slik som omsøkt, løyve omfattar og utviding av kai, etablering av

trapp med trappeheis samt rampe opp til 2. etg frå eksisterande kai. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.04.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Det skal installerast fettutskillar jf. uttale frå avd. samferdsle, veg, vatn og avløp.

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

1. Uttale/løyve etter hamne og farvasslova i forbindelse med utviding av kai.
2. Det må dokumenterast at utsleppsløyve datert 11.12.2020 er tilstrekkeleg for den planlagde drifta av bygget.

Tiltaket skal avsluttast med søknad om ferdigattest.

Vi legg til grunn at krav i byggt teknisk forskrift utover det er søkt fråvik frå er ivareteke i tiltaket.

Oppfølgingspunkt:

Før søknad om igangsetting skal det være på plass ansvarleg føretak i høve brannteknisk prosjektering og uavhengig kontroll jf. byggesaksforskrifta §14-2.

1026/23, Rammeløyve til frådelling/arealoverføring frå eigedom gbnr 137/553 Alver

1004/23, Rammeløyve til oppføring av leikeplass, kyststi - gbnr 137/538 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av naturleikeplass og kyststi med murar og skråningar på eigedom gbnr 137/538. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.01.23 revidert med versjonsnr.501, mottatt 1.09.23 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

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

1. Eigar av gbnr 137/538 Majo eigedom as er same som tiltakshavar av gbnr 137/783. Kommune legger til grunn at det skal liggje føre signert samtykkje til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt før igangsetting.
2. Detaljert utomhus for Leikeplass L_3 naturleikeplass skal sendast inn. Utomhus skal innehalde grasplen, 1 vippehuske, 1 sandkasse, benker, bord, jf.pkt.4.4 i reguleringsplanen og i samsvar med tilleggsopplysningar frå søkjar, mottatt 1.09.23.
3. Tilråding frå Kulturavdelinga av 20.09.23 bør stettast i mest mogeleg grad i detaljprosjekteringa.

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

1. Leikeplass skal gjerast inn mot veg.
2. Leikeplass med utstyr og kyststi med naudsynt sikring i sak 23/3889 skal vere ferdigstilt i samsvar med situasjonsplan datert 18.01.23, revidert 26.06.23 og profildeikningar 907 og 909, mottatt 1.09.23.
3. Rekkefølgekrav i reguleringsplan relatert til BB-område, FLF2 og L3 med kyststi skal være oppfylt.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring/omlegging av naturleikeplass L3 og kyststi, med murar og skråningar, som skal førast til eksisterande tursti. Delar av kyststi må leggjast om pga. utbygging av regulert bustadområde BB, jf. rekkjefølgjekrav 10.1 og 10.7. Bratte skråningar skal sikrast med gjerde. Det skal monterast portar frå naturleikeplass mot kyststi. Området og sti er tilgjengeleg for allmenta. Tiltaka ligg på gbnr 137/538 i sin heilheit.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Søkjar beskriver tiltaket slikt i brev av 1.09.23:

Detaljplan for leikeområde F_L3

Kommentar: Det er avsatt areal for plassering av lekeplassutstyr iht. vedlagt situasjonsplan. Innenfor dette området skal det plasseres vippehuske, sandkasse og bord med benker.

Kyststi

Kommentar: For å begrense terrengforskjeller er kyststien senket ca 1 meter i terrenget ved tomt 7, og stien har nå en stigningsgrad på 1:6 i vestlig del av stien. Planbestemmelsene har strenge krav til høyde for støttemur, og siden det er lite plass til avsats mellom 2 murer på 1,5 meter, har vi foreslått en kombinasjon av mur og skråning. Siden det er lite plass til skråningene, har vi foreslått at disse etableres med hellingsgrad 1:1, både under og over natursteinsmuren der høydeforskjellen er størst. Situasjonsplan viser også at ny tursti kobles på eksisterende trasé.

Oppføring av tomannsbustad skal handsamast i eigen sak 23/3887 og oppføring av 7-mannsbustad med parkeringsanlegg og bodar skal handsamast i eigen sak 23/1618.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.02.23 og supplert 01.09.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 24.05.23.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 1.09.23. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 1.09.23 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen/detaljregulering for Nedre Mangerbua er definert som o_FLF2 friluftsområde og f_L3 leik.

Kommunedelplanen for Knarvik, Alversund, Alverstraumen supplerer planen.

Tiltaka er i samsvar med plangrunnlaget.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 60 % BYA.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har sendt søknad om dispensasjon i sak 23/1618 og 23/3887 på høyring til Statsforvaltaren i Vestland den 09.05.23. Det kjem ingen merknad til saka.

Det er henta inn slik uttale frå samferdsel-, veg, vatn og avlaups avd. den 09.08.23:

Saksbehandlar: Samferdsel, veg-, vatn- avløp-forvaltning/Irene Wilhelmsen
Vår referanse: 23/3893 - 3 / FE-049, GBNR-137/783, TI-&13
Dato: 09.08.2023

Ny uttale i samband med oppdatert situasjonsplan - Nedre Mangerbua gbnr 137/783

Etter møte med utbyggjar 09.08.2023 vart det lagt fram ein ny situasjonsplan som har tatt høgde for dei punkta vegavdelinga påpeika i førre uttale.

Den eine parkeringsplassen som låg tettast på snuhammar er flytta og det vil bli bygga avvisande kant/rabatt for å tydlegare markere området tiltenkt snuplass. Parkeringsplass som er fjerna vert lagt mellom bygg 9 og postkassestativ/renovasjonspunkt. Dette er ei mykje betre løysing og vegavdelinga har ingen merknader til endringane som er gjort.

I tillegg vart det sagt at Leikeareal skal gjerast inn mot veg.

Vegavdelinga er positiv til den nye løysinga og overlet til byggesak å vurdere dispensasjon ut frå oppdatert situasjonsplan.

Ny situasjonsplan er scanna og ligg som vedlegg til dette notatet.

Det ligg føre uttale frå Kulturavdelinga, datert 20.09.23:

Tilgang til området o_FLF2 / F-L3 må tilretteleggast med omsyn til ålmenta. Den omtalte kyststien må skiltast på ei god måte og tilkomsten bør generelt vere god etter omlegginga. Utifrå kartutsnitt ser det ut som byggefeltet vil bli avstengt i vest av 2,7m mur. Viss mogleg, bør det tilretteleggast for tilkomst / gjennomgang slik at det er tilgang i begge ender av byggefeltet for å komme seg enkelt til kyststien.

I supplerings av søknad journalført 1.9.2023 står det følgjande:

For å begrense terrengforskjeller er kyststien senket ca 1 meter i terrenget ved tomt 7, og stien har nå en stigningsgrad på 1:6 i vestlig del av stien.

Opparbeiding av kyststi bør setjast som et rekkefølgekrav, 1:6 stigningsforhold er i meste laget. Om mogleg bør man gjere endringer der.

Rekkefølgekrav 10.2 og 10.3 er ikkje relevant i denne saka då H-570 ikkje ligg i nærleiken av omsøkt byggeområde.

Vi er samde i rekkefølgekrav 10.1

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 5 merknader frå eigar av gbnr 137/784, 137/756, 137/755 og 137/701. Merknadene som gjeld 7-mannsbustad og 2-mannsbustad med tilhøyrande murar er ikkje relevante i denne saka.

Merknader generelt gå på følgjande forhold:

- Estetikk, takvinkel, høgd på 7-mannsbustad
- Tilgjengeleg vika for alle
- For lite parkering
- Tal bueiningar må reduserast pga. trafikk situasjon i område
- Ingen gangfelt, ingen sykkelfelt
- ikkje dimensjonert kryss i nedre Mangerbua
- Murar mot sjøen må reduserast
- Murar i bakkant må sikrast med gjerde
- Krav til utforming og utstyr av leikeplass/aktivitetsområde

Ansvarleg søker **har kommentert** nabomerknad ved brev datert 21.02.23. Ansvarleg søker opplyser at:

Nabomerknad Gunnbjørg Systaddal, Gbnr. 137/701:

Dette er det minst ruvende av forslaga som har vore lagt fram. Ideelt sett er jo dette strandsone som det ikkje skulle vore bygd på, viktig at i allefall tilgang til vika nedanfor framleis blir tilgjengeleg for alle. Antal bueiningar bør reduserast på grunn av biltrafikk. Kvar bueining tel minst to bilar. Krysset Nedre Mangerbua/ Mangerbua og vidare til Alvermarka er på ingen måte dimensjonert for denne trafikken, utan gangfelt og smal. Det har allereie vore stygge situasjonar med barn på sykkel og bilar i begge retningar. Dette må kommunen merke seg før det skjer noko.

Kommentar fra ansvarlig søker:

Området som er omsøkt har godkjent reguleringsplan som tilrettelegger for byggeformål. Mulighet til tilgang til sjøen blir uendret for allmennheten og strandsonen kan fremdeles nås som tidligere. Samtidig omsøkes det trasé for kyststi som strekker seg gjennom gjennom lekearealet f_L3 og som øker tilgjengeligheten til områdene i strandsonen. Kyststien vil bli etablert i samsvar med rekkefølgekrav i §10.7. Antall boenheter er redusert i forhold til tidligere planer. Det er tillatt å etablere 12 boenheter på området, mens det nå omsøkes 9. Det vurderes at trafikksituasjonen er forbedret under utbyggingen av Nedre Mangerbua. Krysset mot

Riks/fylkesveg er utvidet og kostnad dekket av utbyggere Seim Bygg og Majo eigedom. Videre er forbikjøringsfelt etablert i hovedveg. Vegen forbi barnehage har fått utbedring, og det vurderes at alle rekkefølgekrav som var tilknyttet reguleringsplanen er utført, og at vegen er sikrere og bedre enn før utbyggingen.

Nabomerknad Tone Lauvås, Gbnr. 137/755:

Ber om at dei 7 rekkehusa i nabovarselet vert bygd i med same vinkel ned mot sjøen som husa i nabofeltet har. Slik tegninga og planen i nabovarselet er i dag, er dei vinkla annleis! Kommunen, og utbyggjar har eit særskildt ansvar for at boligar som vert bygd i standsona, slik høvet er her, vert bygd mest mogleg inn i terrenget, og då vil det medføre lik vinkel som i nabofeltet for å få ein heilskap, og husa vert mindre påfallande i terrenget. Dette er viktig hensyntagen til det skjøre landskapet ned mot sjøsida. Dette er sær s viktig, og vonar dette vert teke omsyn til! Stien framfor byggjefeltet og fellesarealet må også bevarast, slik beskreve i kommuneplanen mht. friareal og leikeplass, og tursti for allemannsretten.

Kommentar fra ansvarlig søker:

Det er reguleringsplanen som legger føringer for hvordan nye bygg kan vinkles mot sjøen, og for dette formålet ser det ut til å være planlagt forskjellig vinkel på omsøkte bygg og byggene som er etablert tidligere lenger sørøst. Planlagt bebyggelse er tilpasset terrenget i stor grad, og vi vurderer at dersom bygningenes vinkling skulle være lik byggene i sørøst, ville høydeforskjellene og terrengarronderingen i nordvest blitt ugunstig og mer omfattende enn i omsøkt forslag. Kyststien vil bli etablert i samsvar med rekkefølgekrav i §10.7. f_L3 har rekkefølgekrav §10.1 som sikrer opparbeiding i samsvar med planføresegnene.

Nabomerknad Idar Hersvik, Gbnr. 137/756:

Syner til motatt nabovarsel og me har fylgjande merknadar:

- front mot sjø bør gå i eitt med terrenget med minst mogelg bruk av murar.
- ein forutsette at murar i bakkant av tomta blir tilstrekkeleg sikra med gjerde etc.
- ein må sikre at utbyggjar(etter det me forstår samme som byggherre på denne tomte) ivaretek dei krav som ligg i områdets(Nedre Mangerbua) reguleringsplan i høve utforming og krav som utstyr, leikeapparat og bord/benker etc. for område f_L3.

skal det etableres sandkasse på minimum 3x3 meter samt et lekeapparat og 2 sett med bord og benker.»

Kommentar fra ansvarlig søker:

f_L3 har rekkefølgekrav §10.1 som sikrer opparbeiding i samsvar med planføresegnene som er tilknyttet reguleringsplanen.

Dette er også beskrevet nærmere i følgebrev/redgjørelse.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.01.23, mottatt 01.09.23.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca.1,5 meter frå kyststi på gbnr 137/538 til mur til gbnr 137/783. Eigar av gbnr 137/538 Majo eigedom as er same som tiltakshavar av gbnr 137/783. Kommune legger til grunn at det skal liggje føre signert samtykka til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt.

Tiltaket naturleikeplass og kyststi er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Det er søkt om kyststi frå kote + frå 15,60 til +19,87 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg.

Avkøyrslø til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser leikeareal, kyststi, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrslø. 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Estetikk og omgivelser

Rekkehus og tomannsbolig utføres med stående kledning i naturfarger (mørke nyanser av grått eller brunt) og vinduer med mørke karmar slik at byggene fremstår dempet i landskapet både ifht. nær- og fjernvirkning. Toppetasjen på rekkehusene er tilbaketrukket for å minimere høydeinntrykket fra strandsiden og for å delvis imøtekomme planens krav til terrassering. Topp kotehøyde på rekkehus går fra +25,3 på det laveste bygget og +27,3 på det høyeste. Topp kotehøyde på rekkehus ligger på +25,2.



-Fasade sett fra sørvest

Garasje/sportsboder delvis under terreng er ikke synlig fra veg i nord da terrenget ligger på garasjetaket i sin helhet. Det er valgt støttemurer i én høyde som overstiger makskravet i planen på 1,5meter. Dette for å ta opp det bratte terrenget mot nord på en effektiv måte og videre utnytte

eiendommen på en hensiktsmessig måte, samtidig som vi mener at muren ikke virker ruvende fra sørvest, dvs fra sjøsiden, på grunn av at bygningene er plassert sørvest for murene. Murene er plassert i forlengelsen av carportene og bodene nordøst for bygningene, og vil være synlig hovedsakelig for de fremtidige beboerne her. Kun mindre deler av murene vil være synlig fra områder utenfor byggetomten. Støttemurer, garasjetak og andre steder med stor høydeforskjell vil naturligvis sikres forsvarlig iht. gjeldende forskrifter.

Eksisterende boliger i området rundt Mangerbrua er oppført i varierende byggestil og fra forskjellige byggeår. Omsøkt tiltak er godt tilpasset terrenget, ligger mye lavere enn bebyggelse bak og vil ikke påvirke sollys og utsikt i nevneverdig grad for tilgrensende naboer.

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 byggt teknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Nabomerknad

Vurdering

Det ligg føre 5 merknader frå eigar av gbnr 137/784, 137/756, 137/755 og 137/701.

Merknader relevant kyststi og natureikeplass generelt går på følgjande forhold:

- Strandsone nedbygging
- Tilgjengeleg vika for alle
- Krav til utforming og utstyr av leikeplass/aktivitetsområde

Ansvarleg søker **har kommentert** nabomerknad ved brev datert 21.02.23.

Merknadene som gjeld 7-mannsbustad og 2-mannsbustad med tilhøyrande murar er ikkje relevante i denne saka.

Kommune er samd med søkjar og svarer følgjande på merknader:

Både naturleikeplass og kyststi er i samsvar med plangrunnlaget og utløysar ikkje ukontrollert nedbygging av strandsona. Desse tiltak tilretteleggjar bruket av naturområde av allmenta.

Leikeplass L_3 naturleikeplass skal innehalde grasplen, 1 vippehuske, 1 sandkasse, benker, bord, jf.pkt.4.4 i reguleringsplanen og i samsvar med tilleggsopplysningar frå søkjar, mottatt 1.09.23.

Naboar får vedtaket til eventuell klagevurdering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

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

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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

Bortfall av løyve

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

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan

søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

900/23, Revidert rammeløyve til oppføring av forretnings- og bustadbygg etter klagebehandling - gbnr 188/137, 188/385, 188/116, 188/75, 188/407, 188/187 og 188/283 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve rammeløyve til

oppføring av nye bustad- og forretningsbygg på BS7 og BS8, etablering av del av Lyngvegen,

forlenging av Kvassnesvegen, o_SKV9, gangveg o_SK5 (langs BS8) og del av Bruvegen,

o_SKV10. Rammeløyvet vert gitt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med teikningsnummer A-100 datert 13.05.2022 og utomhusplan med teikningsnummer L-10-01 datert 29.06.2022, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, på følgjande vilkår:
 - a. Bygg B1 skal plasserast i tråd med byggegrensa mot o_SF5.

Endeleg godkjenning av situasjonsplan, utomhusplan og byggteikningar vil verta tatt stilling til ved søknad om igangsetjingsløyve.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.
4. Det er gitt utvida/endra avkøyringsløyve til Lyngvegen, Bruvegen, Kvassnesvegen i vedtak datert 20.12.2022.

5. Tiltaket skal utførast i samsvar med godkjend teknisk plan for veg, vatn og avløp.

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

1. Godkjend utbyggingsavtale som sikrar opparbeiding av offentleg infrastruktur i samsvar med krav til rekkefølge, jf. føresegn 2.1.1. Kontantbidrag skal vera innbetalt til Alver kommune.
2. Endeleg godkjend teknisk plan for veg, vatn og avløp.
3. Dokumentasjon på at grunnundersøkingar er gjennomført og at eventuell masseutskifting er utført.
4. Revidert søknad og teikningsdokumentasjon som viser at tiltaket er i tråd med gitt dispensasjon/gjeldande plan. Det vil seia at det skal dokumenterast at
 - a. bygg B1 er plassert i tråd med byggegrensa mot o_SF5.
 - b. alle bueiningane i bygg A har minst eitt soverom mot stille side og at tal soverom med tilfredsstillande støynivå er auka.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg, avkøyrsløp og anlegg for vatn og avløp som er nødvendig og godkjend i anna sak.
2. Ferdigattest for riving, jf. løyve til riving datert 07.07.2023 i sak 23/5284.
3. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.

1019/23, Stadfestar avslutta sak vedkomande søknad om flytebryggje - gbnr 319/66 og 319/68 Sagstad nedre

1073/23, Svar på søknad om rentemidlar til skogdag i Alver

1005/23, Søknad om dispensasjon til uttale - gbnr 416/20 Mjøs

1028/23, Søknad om redusert gebyr vert avslått - gbnr 322/281 Mjåtveit

1118/23, Søknaden om ferdigattest vert avvist - gbnr 445/410 Manger nedre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, jf. byggesaksforskrifta § 8-1, vert søknaden om ferdigattest for bustad på gbnr 445/410 avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta. Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

1055/23, Unntak frå plankrav og rammeløyve til oppføring av einebustad med dobbelgarasje og tilkomstveg - gbnr 196/91 Midtgård
Det vert gjeve unntak frå krav om reguleringsplan for oppføring av einebustad med dobbelgarasje og tilkomstveg, jf. KDP føresegn 2.2.1.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til oppføring av einebustad med dobbelgarasje og tilkomstveg på eigedom gbnr. 196/91. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.08.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med framtidig løyve til påkopling i sak 23/7184.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløye skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 19.09.2023.

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

1. Løyve til tilkopling til offentleg vatn og avlaup.
2. Oppmålingsforretning skal vere gjennomført.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avkøyrsløye.

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

1076/23, Unntak frå søknadsplykt etter pbl § 20-9 for mellombels bruksending til asylmottak -
gbnr 428/80 Kvalheim nedre

1056/23, Vedtak etter jordlova § 12 frådeling i samband med etablering av nettstasjon og
linjeframføring med leigerett over 10 år på gbnr 100/3 og 5 Søreide

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-137/129, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 26.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
134/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for legalisering av frittstående bygg med 6 utleiebueiningar til Alver hotell AS - 137/129 Alver
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/1237, datert 15.06.2023 og supplert 20.06.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 23.05.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet for frittstående bygg på eigedom gbnr. 137/129.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 469/23

Tiltak: Legalisering av frittstående bygg (gjere lovleg det som er ulovleg)

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 137/129

Adresse: Alvervegen 100, 5911 Alversund

Tiltakshavar/eigar: Alver Hotel AS sidan 20.02.1980

Klagar: Alver Hotel AS v/ansvarleg søkjar Cardo 8614 AS

Synfaring er gjennomført av administrasjonen den 25.10.2023

Klagar ønsker synfaring

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 23/1237 med saknr. 469/23, datert 23.05.2023, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for legalisering av frittståande bygg med 6 utleiebueiningar i form av suitar/appartementshotell til Alver hotell AS. Det er opplyst at bygget har bebygd areal (BYA) på 320m². BYA inkluderer ikkje parkering. Høgde frå nedre terreng til møne er opplyst å vere 11,2 meter.

Det frittståande bygget er oppført for ca. 10 år sidan i 2013/2014. Noverande søknad om dispensasjon er første trinn av legalisering av bygget. Legalisering betyr å gjere det ulovlege oppførte bygget lovleg. Legalisering tek utgangspunkt i at det allereie oppførte bygget ikkje eksisterer. Dersom dispensasjon vert gitt, så vil andre trinn vere byggesøknad og tilhøyrande løyve. Søkjar i noverande sak ynskjer først å få dispensasjon frå plankravet handsama før det sendast byggesøknad til kommunen.

Vedtaket av 23.05.2023 om avslag på dispensasjon frå plankravet for frittståande bygg, har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet for frittståande bygg på eigedom gbnr. 137/129.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Kort oversikt – politisk handsaming og status

Saka har ikkje vore handsama av Areal, plan og miljø (APM) i Alver kommune tidlegare. Legalisering av tiltaket har imidlertid vore handsama av PM (Plan- og miljøutvalet) i tidlegare Lindås kommune i 2014. Det vart gjeve mellombels dispensasjon i 5 år for tiltaket, som varte i perioden 10.06.2015-10.06.2021. Den mellombelse dispensasjonen gjorde det mogleg for klagar å påbegynne og å få godkjent reguleringsplan (detaljreguleringsplan) for hotellområdet og tilkomstveg samt rekkefølgekrav, herunder sikre areal og utarbeiding av gang- og sykkelsti for dei mjuke trafikantane. Reguleringsplanen ville sikre ivaretaking av hotellområdet og rekkefølgekrav tilknytt tilkomstvegen.

Den mellombelse dispensasjonen i perioden 10.06.2015-10.06.2021 satt vilkår om godkjent reguleringsplan (detaljreguleringsplan) for hotellområdet innan 5 år samt avbøtande trafiksikringstiltak i denne perioden. Klagar har i sin noverande søknad gjeve tilbakemelding om at dei anser avbøtande trafiksikringstiltak som gjennomført, men reguleringsplanen er ikkje påbegynt og det er ikkje ønskeleg å utarbeide slik reguleringsplan. Klagar ønskjer istadenfor ytterlegare dispensasjon for tiltaket utan å utarbeide reguleringsplan for hotellområdet og tilkomstveg samt rekkefølgekrav, herunder sikre areal og utarbeide av gang- og sykkelsti for dei mjuke trafikantane. Alver kommune har praksis med å krevje reguleringsplan frå eining nr. 2. I vår sak inneheld det frittståande bygget 6 utleieeininingar. Status er no at tiltaket skal fjernast då reguleringsplan verken er påbegynt eller godkjent.

Tilkomstvegen på 1000m består av kommunal veg og privat veg. Avkøyring er frå fylkesvegen ved Kiwi lkenberget inn på, Alvervegen, ca. 700m kommunal veg. Alvervegen er kommunal veg sidan 18.01.1956 med gbnr 137/163. Ny avkøyring i enden av Alvervegen til høgre opp til garden og Alver hotell, ca. 300m privat veg.

Historikk – 2 byggesaker, 2 saker om ulovlege tilhøve og 0 plansak

- Byggesak 14/7433 gjaldt søknad om dispensasjon frå plankravet fremja av tiltakshavar for oppføring av frittstående bygg i form av 6 moduler for hotellrom. Dispensasjon vart avslått av PM (Plan- og Miljøutvalet i Lindås kommune) den 04.02.2015. Tiltakshavar sendte inn ny søknad om dispensasjon frå plankravet for same tiltak og PM gav den 10.06.2015 med saknr. 092/15 mellombels dispensasjon i 5 år for tiltaket på vilkår om blant anna trafikktryggleikstiltak og godkjent reguleringsplan.

Tiltaket vart godkjent som eit mellombels tiltak som skulle fjernast dersom reguleringsplan (detaljreguleringsplan) ikkje vart lagt frem eller godkjent. Den mellombelse dispensasjonen falt bort den 10.06.2021.

I sak 14/7433 er det gjeve rammeløyve (for frittstående bygg) den 05.08.2015. Rammeløyve er tidsavgrensa. Rammeløyve fell bort innan tre år såframti dei fysiske arbeida ikkje er påbegynt innan denne fristen. Det er ikkje omsøkt eller gitt løyve til igangsetting. Rammeløyve falt bort den 05.08.2018.

I sak 14/7433 er det gjeve igangsettingsløyve for infrastruktur, byggegrop og grunnarbeid den 05.08.2015. Tiltaket har krav til ferdigattest. Ferdigattest er ikkje omsøkt. Det ligg ikkje føre ferdigattest for dette tiltaket.

Sak 14/7433 er ikkje sendt på uttale til sektormynd, herunder Statsforvaltaren i Vestland og Statens Vegvesen. Det ligg ikkje føre uttale frå Statens Vegvesen som sektormynd i høve trafikktryggleik.

- Sak om ulovlege tilhøve – sak 17/2300 for det frittstående bygget. Det er ikkje gjort noko meir i denne saka.
- Sak om ulovlege tilhøve – sak 21/1049 for det frittstående bygget hos avdeling Miljø og tilsyn – oppfølging av utløpt mellombels 5 årig dispensasjon (10.06.2016-10.06.2021).

Krav om tvangsmulkt og opphøyr av bruk den 11.10.2022 og orientering om oppstart av tvangsmulkt den 31.03.2023.

Tiltakshavar sendte den 07.02.2023 søknad om dispensasjon og førespurnad om å sette saka om ulovlege tilhøve i bero fram til byggesøknaden vart handsama. Tiltakshavar har stadfesta i e-post av 14.02.2023 at bruken av bygget er opphørt.

Saka er etter dette satt i bero av kommunen i påvente av utfall på søknaden samt utfal på noverande klagehandsaming på vedtaket av 23.05.2023 om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for legalisering av frittståande bygg med 6 utleiebueiningar i form av suitar/appartementshotell til Alver hotell AS.

· Byggesak 23/1237 – noverande klagesak – Klage på avslag på søknad om dispensasjon for legalisering av frittståande bygg med 6 utleiebueiningar til Alver hotell AS – gbnr 137/129 Alver.

Saka er sendt på høyring til både Statsforvaltaren i Vestland og Statens Vegvesen.

Tiltakshavar/klagar har gjeve nærare opplysningar om kva for trafikksikringstiltak som dei anser utført. Dette er 30 sone skilt på kommunal veg - Alvervegen og 3 stk. fartsdempingar i den kommunal veg – Alvervegen.

Det var vilkår for mellombels dispensasjonen i sak 14/7433 at innanfor den gjeve 5 års perioden for mellombels dispensasjon, så skulle detaljreguleringsplanen vere godkjent.

Etter gjennomgang av våre arkiv, kan ikkje kommunen sjå at det er oppretta eigen detaljreguleringssak på eigedomen. Arbeidet med detaljreguleringsplanen frå tiltakshavars side er ikkje påbegynt.

Vilkår for utgått mellombels dispensasjon – avbøtande trafikksikringstiltak

PM gav den 10.06.2015 med saknr. 092/15 mellombels dispensasjon i 5 år for tiltaket på vilkår:

PM - vedtak:

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 sine punkt §2.3 og §2.3.19 - for oppføring av 6 bueiningar på gbnr 137/129. Vedtaket har heimel i P&B-lova §19.2 jf. §11.6 (disp frå kommuneplan)

På følgjande vilkår:

1.) Dispensasjon frå plankravet vert avgrensa i tid fram til reguleringsplan er godkjent - inna 5 år.

2.) Planoppstart skal være offentleg meldt før det kan gjevast bruksløyve på det mellombels tiltaket.

3.) Dersom det ikkje vert lagt fram eller reguleringsplan ikkje blir godkjent - skal det mellombelse tiltaket fjernes og brukt terreng tilbakeførast til opphavsleg terrengoverflate.

4.) Ny privat reguleringsplan skal femne tilkomstveg frå hotellet og sør til vegkryss v/gangvei frå Buheim (mellom Gbnr 137/553 og 137/522).

5.) Ny privat reguleringsplan må sikre/vise areal med føremål gangsykkelveg langs tilkomstvegen.

6.) som kompensasjon for manglande regulering i den mellombelse perioden, skal tiltakshavar omgåande etablerast trafikksikringstiltak i tilkomstveg/kommunal veg på

strekningen frå krysset ved Fv565 (v/Kiwi) og fram til hotellet (veglengde ca. 1.000m.), ved

a) - å dokumentere søknad om å sette ned fart til 30 km/t på strekningen.

Dokumentasjonen må vere lagt fram før det vert gitt byggeløyve til det m.b. tiltaket.

b) - å koste/gjennomføre skilting og legging av 3 stk. fartsdemparar på strekningen før tiltaket kan takast i bruk.

Plan- og miljøutvalet ser fordelane som større enn ulempene med de punkt som skissert over og at trafikksikringstiltak er avbøtande.

Plan- og miljøutvalet er særskild nøgd med tiltaket som gir næring og samfunnsutvikling.

Søknadspliktig etablering av skilt som er fjerna

Klagar opplys å ha satt opp 30 fartsgrensesone skilt på kommunal veg – Alvervegen, ved avkøyringa til garden og hotellet, sjå bilete 5 kart/foto. Det er søknadspliktig til kommunen å sette opp skilt på kommunal veg, sjå vegtrafikklova av 1965 § 5 fjerde ledd. Etter synfaring av administrasjonen den 25.10.2023, så er dette skiltet vist fjerna. Det er ikkje satt opp nytt skilt. Ved avkøyring frå fylkesvegen ved Kiwi Ikenberget inn på, Alvervegen, så er det 30 fartsgrensesone som gjeld for heile tilkomstvegen.

Søknadspliktig etablering av fartsdemparar

Klagar opplys å ha etablert 3 stk. fartsdemparar i den kommunal vegen - Alvervegen. Etablering av fartsdemparar på kommunal veg er søknadspliktig og krever løyve etter plan- og bygningslova § 20-1. Klagar opplys at det er etablert tre stk. fartsdemparar på den kommunale vegen. Kommunen kan ikkje sjå i våre arkiv at dei tre fartsdemparane er omsøkt og gitt løyve. Denne delen av saka er den 25.10.2023 oversendt avdeling Miljø og tilsyn for vidare oppfølging som ulovleg tilhøve.

Tilkomstvegen på 1000m

I etterkant av PM vedtaket, er det det skjedd endringar i og rundt tilkomstvegen. Det er bygget undergang frå Kiwi Ikenberget og under fylkesvegen opp til det nye bustadfeltet Breimyra. Det er bygget nokre meter med fortau i tilknytning til nye leilegheiter til reguleringsplanen Breimyra, sjå vedtak av 19.07.2019 om dispensasjon og rammeløyve til etablering av felles teknisk infrastruktur – gbnr 137/163 mfl Alver i sak 19/1900.

Resterande del av tilkomstvegen på ca. 1000m har ikkje gang- og sykkelsti. Det er ein eldre og smal tilkomstveg som ikkje har to køyrebanar med få møtepunkt. Tilkomstvegen er trafikkert av personbilar til fastbuande, hotellet og traktorar samt andre nyttekøretøy til gardsdrifta på gbnr 137/17 og vert nytta av skuleborn samt andre mjuke trafikantar.

Tilkomstvegen på ca. 1000m er ein av fleire alternative skulevegar til både gamle og nye Alversund skule (inkludert Alverhallen) både på dagtid og kveldstid. Nye og gamle Alversund skule nyttast både til skule og fritidsaktivitetar, herunder svømmeopplæring i gamle Alversund skule og bruk av gymsal og turnhall i nye Alversund skule samt andre aktivitetar på dagtid/ettermiddag/helg. Dessutan nyttast tilkomstvegen som tilkomstveg/turveg for mjuke trafikantar mellom Ikenberget og Alvermarka vidare til Alversund, Tveiten, Erstad og Hilland samt til kyrkja i Alversund, kyrkjehuset og Gabben bensinstasjon.

I enden av tilkomstvegen, og der den kommunale vegen ender, så kan ein køyre opp til høgde til garden og Alver hotell. Dersom ein istadenfor fortsett rett fram, så er det køyrbar gang- og sykkelveg ned til Alversund. Denne køyrbar gang- og sykkelveg nyttast av fastbuande, garden, hotellet og skuleborn. Gang- og sykkelvegen har ved gamle Alversund skule ei nyetablert og moderne bru som har gang- og sykkelsti til både gamle og nye Alversund skule. Skulane, fotballbanar og Alversund nyttast til aktivitetar på både dagtid/ettermiddag/kveld av fastbuande og tilreisande.

Vilkår om kompenserande trafikksikringstiltak – PM vedtak av 10.06.2015

I vedtaket frå PM var det satt vilkår om mellombels kompenserande trafikksikringstiltak i form av fartsreduksjon i påvente av reguleringsplan. Vilkåret 6a var å sette ned fart til 30 km/t på strekninga (veglengde ca. 1000m). Ved avkøyning frå fylkesvegen ved Kiwi Ikenberget inn på, Alvervegen, så er det 30 fartsgrensesone som gjeld for heile tilkomstvegen. Den 1000m lange tilkomstvegen til hotellet er fartsgrensa 30km/t.

På denne bakgrunn er vilkåret 6a i utgått mellombels dispensasjon om å sette ned fart til 30 km/t på strekninga (veglengde ca. 1000m) oppfylt.

I vedtaket frå PM var det satt vilkår om kompensierende trafikksikringstiltak i form av 3 stk. fartsdempingar med tilhøyrande skilting i påvente av reguleringsplan. Det er opplyst av klagar å vere etablert 3 stk. fartsdempingar, sjå bilete under kart/foto. På tilkomstvegen på 1000m, så er det ikkje satt opp skilt for 3 stk. fartsdempingar slik det er satt som vilkår i utgått mellombels dispensasjon.

Statens Vegvesen har uttalt seg i saka den 08.05.2023 som sektormynde i høve trafikktryggleik. Statens Vegvesen uttaler:

«Ut frå det som kjem fram av vegfoto kan vi ikkje sjå at det er etablert fartsdempingar eller at det er at det er etablert trafikksikringstiltak i tilkomstveg/kommunal veg på heile strekninga på 1 000 meter frå kryss ved Kiwi og fram til hotellet.»

Det er uklart for kommunen om fartsdempingarane er etablert før eller etter skrivet frå Statens vegvesen, datert 08.05.2023. Klagar har ikkje opplyst om når fartsdempingarane er etablert. Dersom fartsdempingarane er etablert før 08.05.2023, så er dei ikkje ansett å ikkje vere tilfredsstillande utført av Statens Vegvesen då dei ikkje finn fartsdempingarane etablert på vegfoto. Dersom fartsdempingarane er etablert etter 08.05.2023, så er det eit også eit spørsmål om dei er tilfredsstillande utført då klagar ikkje har sendt inn søknad om tiltak slik plan- og bygningslova sett krav om. Søknad om etablering av fartsdempingar på kommunal veg med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 kan avklare om fartsdempingarane er etablert etter gjeldande regleverk.

På denne bakgrunn er ikkje vilkår 6b om skilting av fartsdempingar gjennomført i tråd med PM vedtaket, og det er uklart om dei etablerte 3 fartsdempingarane er tilfredsstillande utført. Fartsdempingarane er ei heller i tråd med søknadsplikt og løyve etter plan- og bygningslova.

Stadfesting av klagar om oppstart av detaljreguleringsplan i saka frå 2014

Klagar stadfesta i sin søknad i sak 14/1733 at reguleringsplan skulle ha oppstart parallelt med gjeve dispensasjon. Det ligg ikkje føre dokumentasjon i våre arkiv om noko aktivitet i relasjon til reguleringsplan og det er ikkje oppretta eigen sak om reguleringsplan.

Etter dette er reguleringsplan ikkje påbegynt, utarbeida eller godkjent. Ein vurdering av tilkomstvegen på 1000m si trafikale tilstand samt sikre areal og etablering av gang- og sykkelveg på strekninga er ein viktig del av reguleringsplanen, sjå vilkår 4 og 5 i PM vedtaket av 10.06.2015.

Klagar ønskjer i 2023 ikkje å starte opp eller å utarbeide detaljreguleringsplan.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 23.05.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 23.05.2023 er sendt ut den 25.05.2023. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 15.06.2023 og supplert den 20.06.2023.

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som næringsbygningar. Tiltaket ligg og innanfor omsynssone landbruk, og bandleggingssone for framtidig E39.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i KDP pkt. 2.2.

Uttale frå anna styresmakt

Statsforvaltaren i Vestland har ikkje kome med uttale.

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 08.05.2023:

Til søknaden om dispensasjon frå plankrav uttaler Statens vegvesen seg som sektormyndede med ansvar for trafikktryggleik.

Etter det vi kan sjå vert det no søkt om ein permanent dispensasjon frå plankrav, med ein lovnad om å regulere heile eigedomen straks økonomien knytt til driftssituasjonen ved Alver hotell tilseier det. Ei slik «avtale» mellom kommunen og tiltakshavar vert etter vår vurdering å sjå på som tillitsbasert og lite handfast. Sjølv om intensjonane er gode meiner Statens vegvesen dette aleine ikkje kan utgjere grunnlaget for eit vedtak om dispensasjon frå plankrav.

Tiltakshavars økonomi kan heller ikkje vere det avgjerande momentet i dispensasjonsspørsmålet. Kommunen har ikkje høve til å gje dispensasjon dersom omsynet bak plankravet vert sett vesentleg til side, jf. PBL. § 19–2.

I avgjerda om ein skal dispensere frå plankrav, omsynssoner for landbruk og omsynssone for E39 må ein fyrst og fremst vurdere om ein gjennom dispensasjonshandsaminga kan ivareta alle dei interesser og tilhøve som plankravet skal sikre. Vedtaket om mellombels dispensasjon frå 2015 hadde med seg ei rekkje vilkår, men som innleiingsvis påpeikt saknar Statens vegvesen opplysningar om i kva grad desse er gjennomført.

Ut frå det som kjem fram av vegfoto kan vi ikkje sjå at det er etablert fartsdempingar eller at det er at det er etablert trafikksikringstiltak i tilkomstveg/kommunal veg på heile strekninga på 1000 meter frå kryss ved Kiwi og fram til hotellet. Vi har heller ikkje opplysningar om kva trafikkmengd det er snakk om her eller om farten er sett ned til 30 km/t (jf. vilkår 6 b). Vi merkar oss opplysningar frå tiltakshavar i brev av 05.02.2023 at auka bruk av området *«er på en hotelleiendom med tung hotellbruk fra før og er bare marginalt endrende på bruk av området»*

Det er uklårt for Statens vegvesen kva tiltakshavar legg i omgrepet «tung hotellbruk» og kva trafikkmengd dette representerer. Trygg tilkomst for mjuke trafikantar er eit av fleire tilhøve ein reguleringsplan skal sikre gjennom rekkefølgjekrav. Dette kan ein ivareta gjennom å setje konkrete krav om etablering av resterande sikringstiltak som ein føresetnad for dispensasjonen og gjenopptaking av bruk. Når det gjeld pkt. 5 i dispensasjonsvedtaket frå 2015 ser vi at det og har vore eit mål å sikre areal for framtidig etablering av gang- og sykkelveg langs denne tilkomstvegen. Det siste er eit tilhøve det er vanskeleg å ivareta gjennom ei dispensasjonssak. Dette taler i retning av at omsynet bak plankravet vil bli sett vesentleg til side på dette punktet, dersom arealet ikkje kan sikrast på annan måte. Utover desse tilhøva omtalt som vilkår i tidlegare dispensasjonsvedtak er Statens vegvesen ikkje kjend med kva denne reguleringsplanen konkret var meint å skulle ivareta. (Eks. nye trafikale løysingar eller liknande)

Utarbeiding av reguleringsplan er etter Statens vegvesen si vurdering ikkje eit mål i seg sjølv. Det sentrale er om alle dei interessene som reguleringsplanen i utgangspunktet skulle sikre kan ivaretakast på annan måte, gjennom dispensasjon og påfølgjande byggjesak.

Oppsummering

Alver kommune som plan- og bygningsmynde må ut i frå ein heilskapleg vurdering ta stilling til om alle omsyna som reguleringsplanen for området skulle sikre kan ivaretakast og følgjast opp gjennom eit dispensasjonsvedtak. Dersom dei ikkje kan det, er antakeleg ikkje vilkåret for å gje dispensasjon frå plankravet til stades, jf. PBL 19–2.

Når det gjeld omsynssona knytt til E39 kan Statens vegvesen ikkje sjå at dette tiltaket er i konflikt med våre veginteresser.

Dersom APM vel å gjere om avslaget av 23.05.2023 i noverande sak til eit positivt vedtak om dispensasjon, så får både Statsforvaltaren og Statens Vegvesen saka til klagevurdering. Statens Vegvesen kan klage på vedtaket som sektorsyresmakt i høve trafikktryggleik.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga den 23.05.2023:

Landbruksavdelinga meiner at tiltaket ikkje kjem i konflikt med landbruksinteresser og har difor ingen merknader.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

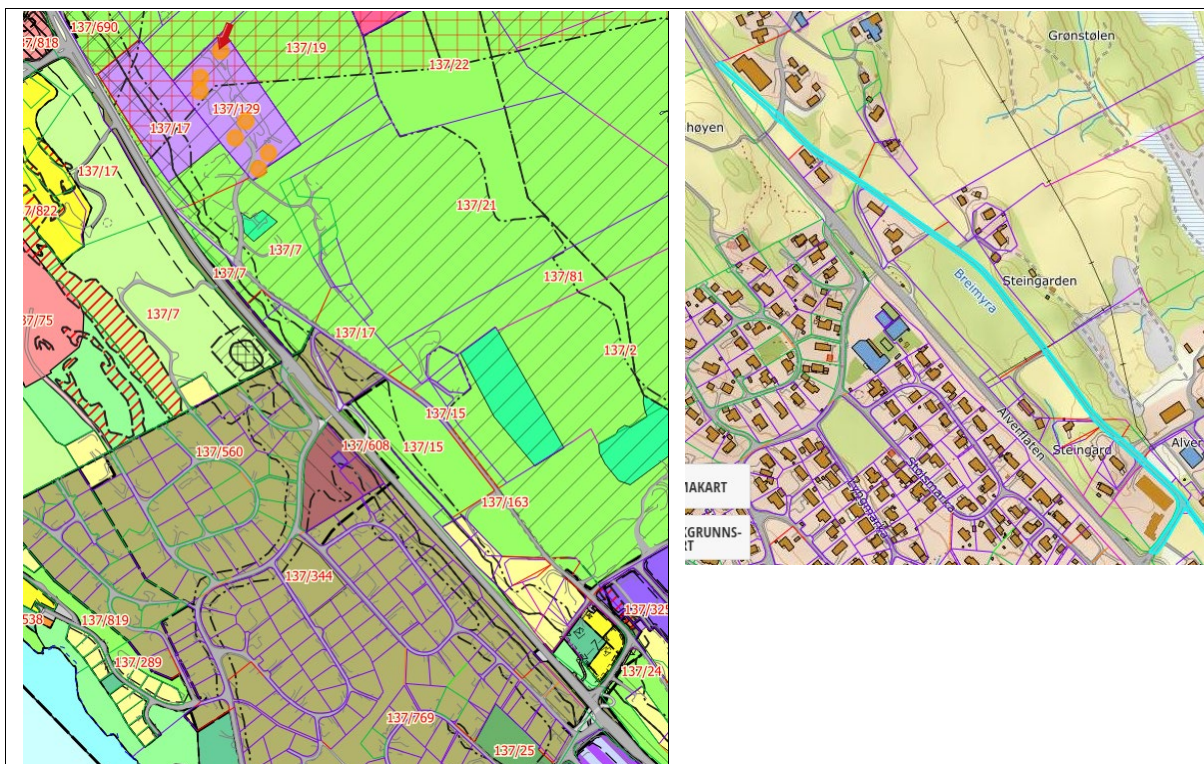
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan av 01.10.2014.

Kart/foto

Oversiktskart - planstatus	Oversikt – ca. 1000m tilkomstveg. Ca. 700m av tilkomstvegen er markert med blått – kommunal veg. Ca. 300m er privat tilkomstveg med avkøyring i enden av kommunal veg til høgre opp til garden og hotellet.
----------------------------	---



Planstatus – grøn Landbruk og lilla – næring



1263-201701 Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031
KpOmråde

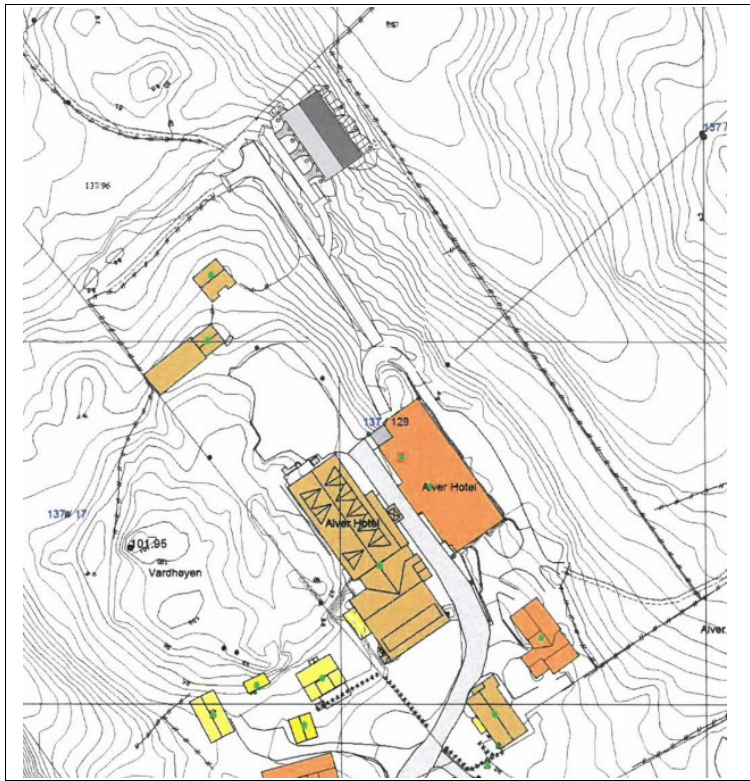
1300 Nærings bygninger
KpArealformålOmråde

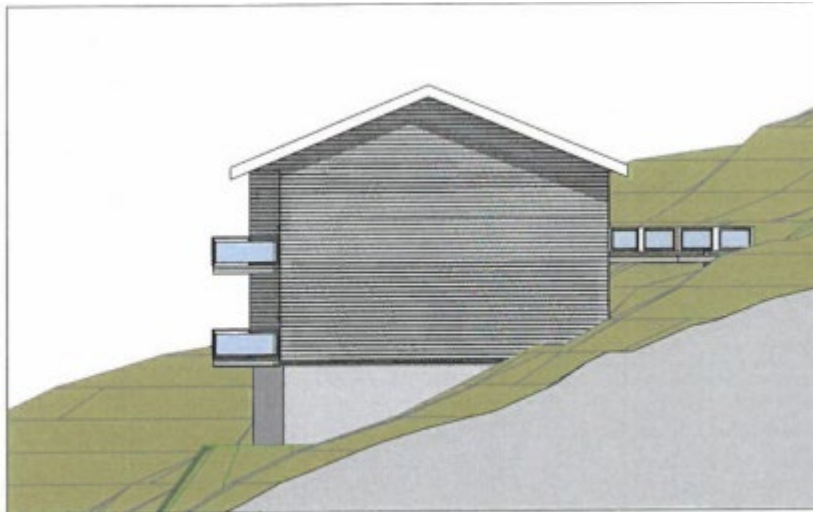
510 Hensyn landbruk
KpAngittHensynSone

710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
KpBåndleggingSone

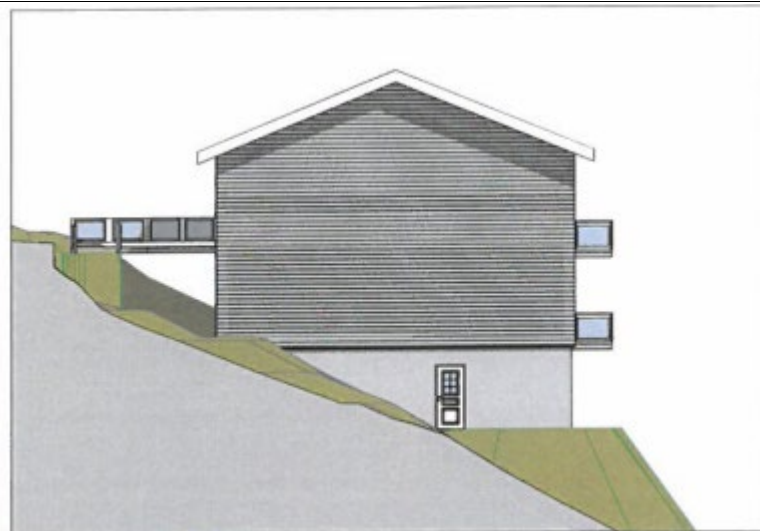
5100 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden
KpArealformålOmråde

Utsnitt av situasjonsplan av 01.10.2014





1:200 Fasade nord



1:200 Fasade sør



1:200 Fasade vest

Tilkomstvegen med start frå Kiwi Alversund- Alver hotell

Bilete 1 – vedlagt klagen

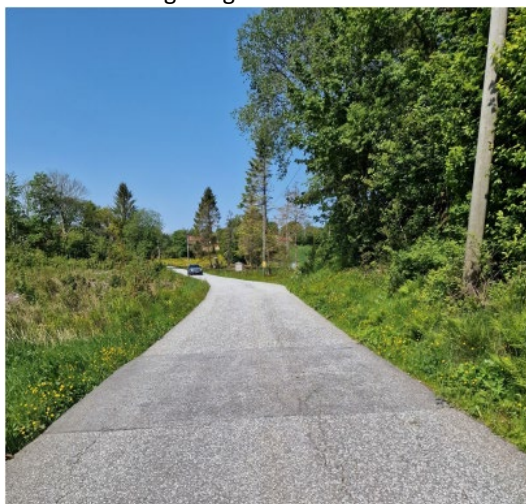
Bilete 3 – vedlagt klagen



Bilete 2 - vedlagt klagen



Bilete 4 – vedlagt klagen



Bilete 5 – vedlagt klagen



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det vises til vår klage på vedtak sak 469/23 – dispensasjon for Alver Hotell gård 137/bruk 129.

Vi kommer med dette med utfyllende dokumentasjon og argumentasjon for at saken bør underkastes ny behandling og at konklusjonen må snus. En av høringspartene introduserer feil faktum i saken, vedrørende utførte trafikksikkerhetstiltak.

Vi ser at disse feile faktum følger saken ut og at disse kan ha vært avgjørende for vedtaket.

Vilkår 6 a) og b) fra vedtaet i planutvalet 10/6-2015, fulgt opp ved endelig vedtak var å dokumentere søknad om 30 km/t fart og 3 fartsdumper.

Andre endringer har medført at skolevegen ikke lengre følger veien inn mot Alver Hotell, men krysser hovedvegen like ved bustadfeltet.

Cardo har ved selvsyn da kontrollert de 4 trafikkforebyggende tiltakene og at elever ikke lengre følger vegen. Fra bustadfeltet og til undergang som nå benyttes mot skole er det fortau hele veien.

Det fastslås at de fire trafikksikkerhetstiltakene er gjennomført og at veien ikke lengre benyttes som skolevei.

Det etterlyses relativ vekst i trafikk til/fra hotellet som følge av tiltaket. Hotellet har 50 øvrige rom, så det indikerer en vekst på ca. 10 % fra boende gjester. Hotellet har ca. 10 ganger arealet som tilbygget har, hvilket også indikerer også 10 % øke. Hotellet har i tillegg en betydelig del daggjester og ikke endret antall ansatte. Dette indikerer at veksten av trafikk er ca. 5 % til og fra hotellet som følge av tilbygget.

Trafikken fra tilbygget kan enkelt beregnes som:

Turproduksjon pr hotellrom 3 x 6 rom er lik 18 turer pr døgn.

Dimensjonerende time er $18 \times 16\% = 2,88$ rundet opp til 3 turer i dimensjonerende time.

Tilbygget produserer 3 turer i den dimensjonerende timen. Skiltet fartsgrense 30 km i timen, tre fartsdumper og endret skoleveg over fortau bort fra hotellets tilførselsveg, viser at trafikksikkerheten etter vedtak om opprinnelig dispensasjon er betydelig forbedret.

Det er i avslaget belyst at bedriften burde kunne allokert ressurser til regulering i perioden. Bedriften påbegynte reguleringsarbeid, men mens forhold knyttet til nabo var under oppklaring (som heftet framdrift i regulering), så oppstod følgende tre store økonomiske utfordringer på rekke og rad:

1. Krisen i oljebransjen som reduserte belegg og priser drastisk
2. Korona epidemien.
3. Strømkrisen, egne kostnader og kunders økonomi.

Alver Hotel har av denne årsak ikke hatt økonomiske ressurser og ledelses ressurser til å slutføre den oppstartete reguleringsplanen.

Samtidig har de vært helt avhengig av de inntektene en har kunnet få ved perioder med godt belegg, herunder det omtalte frittstående bygget. Vi som ikke sitter i en så følsom økonomi som å drifte et fullskala hotell med ansatte og faste store bygg kostnader kan vanskelig forestille oss hva det vil si å ta en bedrift gjennom tre slike kriser. Det er en rekke stengte hoteller i distriktene etter de to krisene som er universelle for Norge, og Alver fikk først en krise fra petroleumsnæringen. En ber om at en forsøker å forstå hvilken ekstrem situasjon dette er.

.

Til tross for at tiltaket burde vært i en reguleringsplan ideelt sett, ser det etter vårt skjønn ut til at en ikke setter hensynet til overordnet plan vesentlig til side.

Det er et krav om en vesentlig fordelsovervekt for dispensasjon. Dette ble belyst av oss som under. **Vi vil tilføye at når en snakker om fordeler ved å ha et fullskala hotell i sentrumsaksen Frekhaug -Knarvik – Alversund, så er det ikke først og fremst privatøkonomisk, men samfunnsmessig. Det er også av betydning for kommunens konkurransekraft om dette hotellet kan tilby 50 eller 56 rom, der en strengt ideelt burde hatt 70 eller flere rom. Å ha et fullskala hotell i kommunens sentrale del er en del av bildet på om en framstår som en komplett og selvforsynt kommune.**

Ulemper synes å kunne være:

- Respekt for plankravet – saken er liten på nevnte eiendom i forhold til at det er store hotellbygg, og en ser ingen klar presedens. Ikke vesentlig tilsidesettelse etter vårt skjønn.
- Trafikk – tiltakshaver utbedret punkter for trafikksikkerhet da tiltaket kom, og samlet atkomst og forhold for myke trafikanter er bedre enn da bygget ble satt opp. Tiltaket øker dimensjonerende time bare marginalt, med avrundet 3 bilbevegelser i største time.
- Økt bruk av området, det er på en hotelleiendom med tung hotellbruk fra før og er bare marginalt endrende på bruk av området.

Fordeler synes å kunne være (i hovedsak samfunnets fordeler skal telle)

- For hotellet er det et vesentlig økonomisk pluss å ha rom av denne standarden i vanskelige tider. Hotellet må kunne levere på samlet spekk fra krevende bransjer som petroleumsbransjen, og disse rommene komplementerer hotellet for øvrig og gjør det konkurransedyktig
- I henhold til kulepunktet over leveres det et konkurransedyktig hotell i den sentrale sonen i Alver Kommune fra Frekhaug, via Knarvik til Alversund. Det å ha et sentralt hotell med full spredning i romstørrelser etc. er svært viktig for kommunens samlede tilbud og konkurransekraft.
- Det vil privatøkonomisk for hotellet være svært vanskelig å fjerne dette under den rådende strømpriskrisen for dette hotellet og hele norsk hotellbransje. Sentrale hotell i distriktskommuner legges nå ned jevnlig under det press en er utsatt for.
- Ressursmessig er det økt fokus på sirkulærøkonomi og gjenbruk. Disse rommene er gjenbruk av boligbrakker. De har en positiv gjenbruksøkonomi. Å fjerne dem, for kanskje å kasseres er helt feil i forhold til bærekraft og sirkulær økonomi. Det synes rart å skulle rive noe og opptre miljøstridig ut fra plan prinsipper.
- Samfunnsmessig er Alver Hotell sin økonomi en faktor for hele kommunen. Det er kommunens sentrumshotell, og skulle det få problemer og falle bort, så faller også en hjørnestein i å være et fullverdig kommunesenter bort. Det er ingenting som tyder på at Alver Kommune på svært mange år vil få et sentralt hotell igjen om Alver Hotel skulle få enda forverret økonomi. Slik situasjonen er med strømpriser etter to andre kriser, skal en ikke undervurdere at hvert enkelt negativt element kan være med å gjøre børen for tung.

Det påpekes også krav til arkitektur med mer. Bygget er satt opp ved tegninger fra arkitekt. Det har en lokalisering ned i en ganske inneklemt dump visuelt sett, og en ser ikke at det har noen negative visuelle effekter for landskap.

Vi anmodet om møte med kommunen knyttet til søknaden.

Vi anmoder om møte, gjerne med byggesak og ulovlighetsoppfølgings avdelingen samlet.

Vi anmoder videre om at dersom det administrativt fastholdes å avslå søknaden, så ber vi om at søknaden sendes fram for politisk behandling i kommunen før den eventuelt går til Statsforvalter. Vi vil allerede nå melde at om det blir slik politisk behandling, så bør planutvalget befare området og se både bygget og gjennomført trafikksikring

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:

«Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankrav for eksisterande bygg med 6 utleiebueiningar. Det ble i 2015 (sak 14/7433) gjeve mellombels dispensasjon på inntil 5 år med vilkår.

Omsynet bak kravet om at det skal utarbeidast reguleringsplan for arealføremål avsett til bygg og anlegg er at kommunen skal oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplanprosess. I ein slik prosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnader for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak.

Søkjær opplys at Alver hotell har til hensikt å regulere eigedommen straks økonomien tillate det. Dispensasjonen blir derfor mellombels og kan tala for at det ikkje inneberer like stor tilsidesettels av omsyna bak plankravet slik som ved varig dispensasjon.

Det ble derimot satt som vilkår i 2015 at tiltaket skulle fjernast etter 5 år. Reguleringsplanen skulle i så fall vært godkjent innan juni 2020. Sida dette har det gått 3 ytterlegare år utan at området ble regulert. Ved forlenging av den mellombelse dispensasjonen vil det i realiteten teke mykje lenger tid enn det som var tilsikta da dispensasjonen blei gjeve. Dette vil og ha innverknad på søkjarens motivasjon og prioriteringar for ferdigstilling av planen. Søkjær nemnar krisen i oljebransjen, pandemien og straumprisane som årsak til at reguleringsplanen ikkje blei slutført. Økonomiske førehald reknast ikkje som relevante i denne vurderinga. Dessutan hadde 5-års fristen utløypt innan to av nemnte førehalda (pandemi og straumprisar) inntraff .

Trafikkbilete er heller ikkje optimalt for myke trafikantar. Vilkåra om trafikksikringstiltaka som ble satt i opphavlege dispensasjonen var meint som ein kompensasjon for manglande regulering i den mellombelse perioden og er ikkje ein optimal løysing i lengda. Dette er eit av fleire tilhøve ein reguleringsplan skal sikre.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå plankravet ikkje er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon vert avslått.»

Vurdering i klageomgangen

Dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ei konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

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

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

Omsynet bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrse, vatn og avlaup. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1.

I sak 14/7433, så vart det vektlagt frå tiltakshavarar/klagarar side at parallelt med mellombels dispensasjon så skulle det utarbeidast detaljreguleringsplan (plankravet krevjar detaljreguleringsplan). Tiltakshavar argumenterte for ca. 9 år sidan at dei trafikale forhold var tilfredsstillande (utan avbøtande tiltak), det var anstrengt økonomi for hotellet og hotellet var å anse som ein hjørnestein bedrift i lokalsamfunnet i Nordhordland. Dette er dei same argumenta for dispensasjon frå plankravet som er fremja i noverande sak.

I noverande klage ca. 9 år seinare, så vektlegg klagar at dei har utført dei mellombels trafikktryggleikstiltak som skulle avbøte for manglande trafikktryggleik i den mellombels perioden som reguleringsplanen vart utarbeida. Klagar viser til at tilkomstvegen har 30 fartsgrensesone samt 3 stk. fartsdempingar og at tilkomstvegen til hotellet ikkje lengre vert nytta som skuleveg.

Som tidlegare nemnt, så er det uklart om fartsdempingar er etablert då Statens Vegvesen i mai 2023 legg til grunn med bruk av flyfoto at det ikkje er etablert fartsdempingar på strekninga. Det er klagar som har dokumentasjonsplikt for at oppsetting av skilt og etablering av fartsdempingar skjer i samsvar med regelverket med tilhøyrande søknad og løyve. Dette ligg ikkje føre.

Kommunen presiserer at 30 fartsgrensesone og eventuelle fartsdempingar er mindre avbøtande trafikktiltak. Mindre og avbøtande trafikktiltak på eksisterande veg kan ikkje kompensere for manglande regulering. Ein planprosess vil sikre ein meir gjennomtenkt og heilskapleg utforming av hotellområdet og tilkomstveg samt rekkefølgjekrav, herunder sikre areal og utarbeiding av gang- og sykkelsti for dei mjuke trafikantane. Særleg med tanke på at tilkomstvegen framleis nyttast av skulebarn i området på både dag/ettermiddag/kveld og som offentleg turveg for dei lokale i området, så vil tilkomstvegen sin tilstand og utbetring for dei mjuke trafikantane vere ein del av ein planprosess før kommune gir løyve til nye tiltak til Alver hotell, jf. pbl. §19-2 tredje ledd.

Også openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege instansar, herunder Statsforvaltaren i Vestland og Statens Vegvesen samt naboar i form av både private og næringsdrivande i området, herunder fastbuande, Alver hjort og Romarheim AS, får moglegheita til å uttale seg og å vere med i planprosessen, jf. føremålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Det er også viktig å avklare korleis Alver hotell på best mogleg måte skal kunne utnytte sin eigedom for vidare, der plassering av bygg og terrenginngrep finn stad i nærleiken av eit større landbruksområde med omsynsone landbruk. Ein planprosess vil også ta for seg både næringsdrifta til hotellet og omsynet til landbruket. På denne bakgrunn vil ein planprosess sikre alle interesser i motsetnad til ein enkeltstående 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 bygget, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

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

I interesseavveinga 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, herunder økonomi, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Klagar er av den oppfatning at fordelane er klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Statens Vegvesen sin negative uttale av 08.05.2023 viser eit anna ståstad. Dei viser til at ein plan vil blant anna sikre trygg tilkomst for mjuke trafikantar og sikre areal til for framtidig etablering av gang- og sykkelveg langs tilkomstvegen på ca. 1000m på lik linje med PM vedtaket av 10.06.2015. Gang- og sykkelveg er i dag kun sikra eit lite strekk ved avkjørsel fylkesvegen. Den manglande vurderinga av alle interesser synar at ulempene med dispensasjon frå plankravet for det frittstående bygget gjer seg gjeldande med stor tyngde.

Vidare viser klagar visert til at hotellet har hatt økonomiske utfordringar som følge av krisa i oljebransjen, pandemien og auka straumpris. Den midlertidige dispensasjonen frå plankravet på 5 år var gitt i 2015. Dispensasjonen heldt på å utløpa innan pandemien begynte i 2020, og hadde utløpt innan straumkrisa i 2021. Økonomiske utfordringar som følge av krisa i oljebransjen, pandemien og auka straumpris kan difor ikkje påberopast.

Det er kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet for det frittstående bygget. Noverande søknad i 2023 er på lik linje som søknaden i 2014 i hovudsak grunngjeven med personlege tilhøve i form av økonomi og dette argumentet har liten vekt sett i lys av dei samtlige interesser som ein detaljregulering skal avklare.

Klager viser også til at det også er en samfunnsmessig fordel at det drives en fullskala hotell Frekhaug-Knarvik-Alversund området. Plankravet er ikkje til hinder for at det drives hotell. Kommunen er derfor ikkje imot at det drives hotell i området. Derimot finner kommunen det svært positivt at hotellet er ein aktiv bidragsgivar til lokal næringsverksemd. Kommunen er imidlertid opptatt av at alle interesser i området skal bli høyrte og ivareteken gjennom ein planprosess, jf. føremålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Dette er også eit sektormyndede er opptatt av, herunder Statens Vegvesen om trafikktryggleik.

Reguleringsplan vil også vere til fordel for Alver hotell då dei ikkje må søkje dispensasjon for eitkvart nytt tiltak som ønskes gjennomført da tiltaka vere ein del av ein detaljreguleringsplan og såleis i samsvar med plan. Samtlige interesser vert difor ivareteken gjennom ein detaljreguleringsplan og ikkje ein enkelstående dispensasjon.

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. Søknaden om dispensasjon frå plankravet for frittstående bygg med 6 utleigeeiningar til Alver hotell AS vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

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

Dersom 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. §19-2 første ledd første punktum. Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Det opp til kommunen å avgjere om det er ønskeleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt.

Klager meiner det ikkje er fare for presedens i saka då vår sak er unik med si hotelldrift. Kommune legg til grunn at det er fare for presedens i saka. Det er omsøkt eit større frittstående bygg i saka med 6 utleigeeiningar til

bruk i næringsverksemda til hotellet. Dette vil sende eit signal til kommunen sine innbyggjarar, både private og næringsdrivande, at det vil vere i orden å kunne få godkjent større bygg med fleire enn to einingar utan å utarbeide reguleringsplan. Vanlig praksis i Alver kommune er å kreve reguleringsplan frå eining nr. 2. Det vil difor føre til eit press på å få byggje/bruke bygg med fleire enn to einingar utan reguleringsplan. Dette vil også kunne føre til krav om likebehandling og uheldig presedensverknad for framtidige saker om dispensasjon.

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

Dersom kommunen finn at det «kan» gis dispensasjon, så kan kommunen setja 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.

Det var kommunen sin intensjon at dei avbøtande tiltak i form av redusert fartsgrense og fartsdempar kun mellombels skulle avbøte for manglande reguleringsplan. Ein planprosess vil avklare tilhøva rundt tilkomstvegen. Ein plan vil blant anna kunne sikre trygg tilkomst for mjuke trafikantar og sikre areal til for framtidig etablering av gang- og sykkelveg langs tilkomstvegen på ca. 1000m. Dette er kostbare tiltak for hotellet, men samtidig så skal ikkje hotellet settast i en gunstigare posisjon enn andre innbyggjarar/næringsdrivande i kommunen som vil møte plankravet ved tiltak på eigedomen.

Dessutan er det ca. 9 år sidan vilkår for dispensasjon vart gjeve og trafikkbilete i dag må under ny vurdering i ein planprosess. Sjølv om auke i trafikk er vist av klagar å vere liten med 5% auke, så er det uheldig å tillate nye tiltak utan at det samtidig settast krav om utarbeiding av reguleringsplan for hotellområdet og tilkomstveg samt rekkefølgekrav, herunder sikre areal og utarbeide av gang- og sykkelsti for dei mjuke trafikantane. Samtlige interesser, herunder offentleg mynde sine saksområde, naboar og mjuke trafikantar vert avklart i ein planprosess. Problemet i vår sak er at Alver hotell ikkje viser nokon vilje til å iverksette ein planprosess og få godkjent reguleringsplan.

Tiltakshavars manglande vilje til å starte opp og utarbeide ein reguleringsplan viser at ytterlegare vilkår, om godkjent reguleringsplan og eventuelle mellombelse avbøtande trafikkisikringstiltak i påvente av godkjent reguleringsplan, ikkje er rett løysing i saka.

Alver hotell sin manglande vilje til å utarbeide reguleringsplan gjer at kommunen ikkje kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum.

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 kommunen til at klagen ikkje vert tatt til følge.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

20.06.2023	klage dispensasjon - utfyllende	1949674
16.06.2023	Fristavbrytende klage - sak 469/23 dispensasjon - gbnr 137/129 Alver	1947917
24.05.2023	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon på gbnr 137/129 Alver	1931358
08.05.2023	Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 137/129 Alver	1924031
26.05.2023	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 137/129 Alver	1923385
08.02.2023	ORG PDF - Dispensasjon med vedlegg	1878682
08.02.2023	Søknad om dispensasjon og søknad om oppsettende virkning - gbnr 137/129 Alver	1878750
08.02.2023	Søknad om dispensasjon og søknad om oppsettende virkninhg - gbnr 137/129 Alver	1878681
08.02.2023	Nabovarsel	1878751
08.02.2023	Historiske dokument	1878752
20.02.2023	Stadfesting på opphøyr av bruk - gbnr 137/129 Alver	1884146
01.02.2023	Orientering om oppstart av tvangsmulkt - gbnr 137129 Alver	1873430
30.10.2023	Sak 14_7433 - Rammeløyve - gbnr 137_129 Alver	2008185

22.10.2023	Sak 14_7433 - Situasjonsskart rammesøknad Alver Hotel	2008186
22.10.2023	Sak - 14_7433 - Situasjonsplan endring Alver Hotel	2008187
22.10.2023	Sak 14_7433 - Løyve til igangsetjing (1) - gbnr 137129 Alver	2008188
30.10.2023	Sak 14_7433 - Svar på ny søknad om dispensasjon - Gbnr 137_129 Alver	2008190

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-351/19, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
135/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for bruksendring, fasadeendring, parkeringsplass, aktivitetsområde og campingområde - gbnr 351/19 Landsvik
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/7789, datert 14.06.2023, vert teke til følgje for 4 av 5 tiltak.

Vedtaket av 26.05.2023 vert endra for bruksendring og fasadeendring av eksisterande stall, etablering av eit aktivitetsområde og eit sesongbasert campingområde. Vedtaket blir ikkje endra for parkeringsplass.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

«Det gis dispensasjon frå arealføremålet LNF for bruksendring av stall, fasadeendring av eksisterande stall, oppretting av eit aktivitetsområde og eit sesongbasert campingområde.

Søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for etablering av parkeringsplass vert avslått.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt tilbake til administrasjonen som vil fatte nytt vedtak for søknaden om rammeløyve, i tråd med gjeve dispensasjon.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 431/23

- Tiltak:
1. Bruksendring av eksisterande stall til café
 2. Fasadeendring av eksisterande stall til café
 3. Etablering av eit aktivitetsområde (minigolf, leikeapparat o.l.)
 4. Etablering av eit sesongbasert campingområde (sommarhalvåret)
 5. Etablering av parkeringsplass

Søknadstype: Dispensasjon og Søknad om tiltak

Eigedom: gbnr 351/19
Adresse: Landsvik 4 og 6, 5917 Rossland
Eigar: Landsvik Eigedom AS sidan 22.07.2022
Tiltakshavar: Risholm Holding AS

Klagar: Tiltakshavar representert av SANDS Advokatfirma DA

Saka gjeld klage i sak 22/7789 på delegert vedtak av 26.05.2023 med saknr. 431/23 om avslag på dispensasjon frå LNF føremålet for bruksendring og fasadeendring av eksisterande stall, eit aktivitetsområde og eit sesongbasert campingområde samt etablering av parkeringsplass.

I vedtaket av 26.05.2023, så vert det stadfesta at: «Eit areal på omtrent 30.876 m² skal nyttast som campingområde, ca. 8.512 m² som aktivitetsområde og ca. 1.800 m² som parkeringsplass. I klageomgangen har kommunen sett på saka på nytt. Kommunen korrigerer storleiken på området som skal nyttast som campingområde. Korrekt er at campingområdet er omtrent et par hundre kvadratmeter, og ikkje 30.000 m² slik som først antatt.

Vedtaket av 26.05.2023 har følgjande ordlyd:

«Søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for bruksendring og fasadeendring av eksisterande stall, etablering av parkeringsplass, eit aktivitetsområde og eit sesongsbasert campingområde vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om rammeløyve til ovannemnte tiltak vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-1 og 11-6.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 26.05.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 23.05.2023 er sendt ut den 31.05.2023. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 14.06.2023.

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

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Det ble gjeve dispensasjon frå LNF for etablering av hestestall i sak 08/1508 i tidlegare Meland i 2009.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune:

Alle tiltaka krev dispensasjon frå arealføremålet i KPA. Vi har ikkje merknad til fasadeendring og bruksendring av den eksisterande bygningen. Men etablering av parkeringsplass er planlagt innanfor byggegrensa til fylkesveg 5318 Skjelangervegen. På situasjonskartet er det ikkje vist målt avstand frå vegmidte til tiltaka.

Dersom kommunen gjev dispensasjon frå arealføremål og KPA skal det også søkast om dispensasjon frå byggegrense til fylkesveg til Vestland fylkeskommune. Søknadsskjema ligg på heimesida vår, og vi må få med oppdatert situasjonsplan som viser målsett avstand mellom tiltak og vegmidte.

Vestland fylkeskommune har og varsla kulturhistorisk synfaring:

Viser til brev datert 24.04.2023 med søknad om dispensasjon i ovanfor nemnde sak. Søknad om dispensasjon gjeld blant anna for etablering parkeringsplass, glampingområde, aktivitetsområde og VA- tilkopling. Det er ikkje vist kor tiltaka skal plasserast i situasjonsplankartet. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

Ut frå våre arkiv er det ikkje kjente automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor det aktuelle arealet, men delar av området har topografiske trekk som gjer at det kan vere potensiale for nye funn. Det er difor naudsynt med ei synfaring før vi kan gje fråsegn til tiltaket. Ved synfaringa vil ein ta stilling til om det er påkravd med ei arkeologisk registrering, jf. kulturminnelova § 9. Synfaringa vil bli gjort så raskt som råd.

Vestland fylkeskommune ber om at kommunen ikkje fattar vedtak i saka, før vi har gjeve endeleg kulturminnefagleg fråsegn.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i vestland:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det vert opplyst at eksisterande bygg i dag vert nytta til besøksgard, i form av hestesenter. Vi forstår det slik at det vart gjeve ein dispensasjon for dette i 2009. Slik vi forstår søknaden skal eigedomen vidareførast som besøksgard med hest, ponni og alpukka, men tiltakshavar ønskjer også å tilby cafe/resturant/kjøkken, ny parkering, fleire leikeområde og 10-15 glampingtelt, spreidd utover eit større areal. Det er opplyst at telta skal stå på ei seng av grus, men vil elles ikkje sette spor i landskapet. Det er ikkje opplyst kor store område som må grusast for kvart telt.

Arealet til glamping er i dag registrert som blandingsskog med høg bonitet. Deler av arealet ligg også i friluftsområde Gjerdevågen, som er kartlagt som eit viktig friluftsområde. 10-15 glampingtelt kan påverke verdiane i friluftsområdet. Særleg auka privatisering vil bidra med dette. Statsforvaltaren vurderer at 10-15 glampingtelt vil sette omsyna som ligg bak LNF-formålet vesentleg til side. Vi vurderer også at grusing av 10 til 15 teltplassar ikkje er eit uvesentleg arealinngrep. Vi oppfattar tiltaka sin samla verknad som ei vesentleg endring av arealbruken, i strid med LNF-formålet i kommuneplanen. Vi meiner også at tiltaka, samla sett vil vere reguleringspliktig. Om ein ønskjer auka turistnæring på eigedomen, meiner vi dette må vurderast i kommuneplanen eller i ein reguleringsplan. Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon som omsøkt. Vi er særleg kritisk til glampingtelta, og manglande planavklaring for desse. Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå kommunal vegavdeling:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale vedr. Søknad om bruksendring av eksisterande bygg, etablering av parkeringsplassar, samt etablering av område for glamping.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har følgjande merknader til bruksending:

1. Ved bruksendring skal det søkjast om endra bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg. Søknad må stilast til Alver kommune v/Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning. Det skal leggjast ved situasjonsplan som viser avkøyrsløse med svingradius, siktsone, parkeringsareal og snu areal. Det skal òg leggjast ved lengdesnitt som viser stigningsforhold i avkøyrsla.
2. Bruksendring, som om søkt, vil føre til ei vesentleg endring av for vassforbruk. Rørleggar må sende inn rørleggarmelding for endringa. Med rørleggarmelding skal det leggjast bunnleidningsplan og etasjeplan for bygg. Det skal også leggjast ved situasjonsplan som viser rør føring frå vegg liv fram til tilknytingspunkt på kommunalt leidningsnett.
3. Etablering av kafé og restaurant utløyser krav om fettutskiljar. Rørleggar må sende inn søknad om løyve til å knytte fettutskiljar på kommunalt avløpsnett. Med søknad skal det leggjast ved berekningsgrunnlag for val av størrelse på anlegg. Alt utstyr som skal nyttast, skal være med i grunnlaget. Med søknad skal det òg leggjast ved situasjonskart som viser plassering av anlegg og rør føring frå kjøkken til utskiljar og frå utskiljar til kommunalt avløpsnett.
4. Parkeringsplass kjem i konflikt med kommunal hovudvassleidning. Det må søkast om løyve til å legge om hovudvassleidningen.

Dersom APM vel å gjere om vedtaket, så vert vedtaket oversendt Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune som sektorstyresmakt for klagevurdering.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan, datert 16.05.2023.

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.

Kart/foto

Oversikt



Fasade nordøst og nordvest



Ortofoto, vedlagt uttalen frå Statsforvaltaren



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

1. Bakgrunn for saken - klage

Vårt advokatfirma representerer tiltakshaver.

Det vises til Alver komme sitt vedtak av 26.05.2023.

I vedtaket ble det avslått å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål for bruksendring og fasadeendring av eksisterende stall, flytting av parkeringsplass, samt etablering av et aktivitetsområde og bruk av eksisterende beiteområde til glampingtelt i sommersesongen.

Siden dispensasjon fra LNF ikke ble innvilget, så kunne heller ikke rammeløyve til ovennevnte tiltak innvilges.

På vegne av tiltakshaver påklages administrasjonens avslag. Det anføres at det er lovlig hjemmel for å innvilge omsøkte dispensasjoner, og at kommunen da også bør innvilge søknadene.

Når det gjelder begrunnelsen for klagen vises det til den punktvisse gjennomgangen for de ulike tiltakene nedenfor.

2. Dispensasjon til bruksendring/fasadeendring av eksisterende stall- og driftsbygning

Lovlig tillatte bruk av bygget per i dag næringsvirksomhet/besøksgård i form av hestesenter m/stall.

Vi kan ikke se at det i begrunnelsen for kommunens avslag er gjort en særskilt vurdering for det enkelt omsøkte dispensasjonstiltak. Dette utgjør en mangel ved begrunnelse og saksutredning.

Det blir også feil når kommunen behandler dispensasjonssøknaden som om dette var mer eller mindre jomfruelige LNF-arealer. Utgangspunktet for søknaden er at det finnes et lovlig tillatelsesgrunnlag for bygget i form av besøksgård med hestesenter og stall. Bruksendringer gjelder at deler av bygget i stedet for dagens formål benyttes til bevertning/salg av kioskvarer. Dette er med andre ord tale om å erstatte en form for næringsvirksomhet med en annen form for næringsvirksomhet i deler av bygget, og bygningsmessig tilpasninger til dette. Dette er nødvendig for at besøksgården skal kunne tilpasses dagens markedsmessige krav og utfordringer.

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområder og friluftsområder. I dette tilfellet vil det landbruksformålet som er det dominerende all den til gården allerede er godkjent som besøksgård og dette skal videreføres. Det anses å være på det rene at bruksendringene av det allerede eksisterende driftsbygget ikke kommer i konflikt med LNF-interessene. Det er tale om omdisponeringer av en allerede eksisterende driftsbygning. Dette vil ikke ha negativ påvirkning på de hensyn LNF-formålet skal ivareta.

Tvert imot vil et egnet driftsbygg, som er tilpasset driften av en moderne besøksgård, medvirke til å ivareta landbruksinteressene. For når besøksgården kan drivet på et økonomisk bærekraftig grunnlag, så vil dette også medvirke til å skjytte og ivareta gårdens beiteområder og arealer for dyrehold.

Av samme grunn er også fordelene med dispensasjon klart større enn ulempene. At et allerede eksisterende driftsbygg benyttes på en måte som kan gi grunnlag for drift av med moderne besøksgård, med de fasiliteter dette krever, kan ikke ses å ha negative konsekvenser. Fordelene er imidlertid åpenbare. Dispensasjon vil medvirke til å kunne gi grunnlag for en besøksgård der beitearealer og arealene for dyrehold kan skjottes og ivaretas. I tillegg vil en besøksgård gi positive opplevelser – særlig for barn og unge.

I fylkeskommunens uttalelse het det:

«Vi har ikke merknad til fasadeendring og bruksendring av den eksisterende bygningen»

Heller ikke Statsforvalter synes å ha hatt spesifikke innvendinger til fasadeendring og bruksendring av eksisterende bygning.

Det anføres på dette grunnlag om at administrasjonen tar feil når det hevdes at plan- og bygningslovens § 19-2 ikke åpner for å kunne innvilge dispensasjon for fasadeendring og bruksendring av det eksisterende bygget. Det kan ikke sees at det i vedtaket er gjort en konkret og forsvarlig vurdering av fordeler og ulemper. Begge lovens vilkår for å kunne dispensere er åpenbart til stede, og administrasjonen burde da også innvilget omsøkte dispensasjon og den relaterte byggesøknad.

3. Dispensasjon til flytting av besøksgårdens parkeringsarealer

Besøksgårdens parkeringsplass er i dag plassert like i tilknytning til den eksisterende driftsbygningen. Dett er imidlertid en lite heldig plassering av parkeringsplassen for de besøkende. For i arealene rundt bygget er det betydelig aktivitet med dyr og gående til og fra. Derfor er det trafikksikkerhetsmessig og trivselsmessig bedre å etablere parkeringsplasser bort fra det stedet der mye av besøksgårdens aktivitet er sentrert.

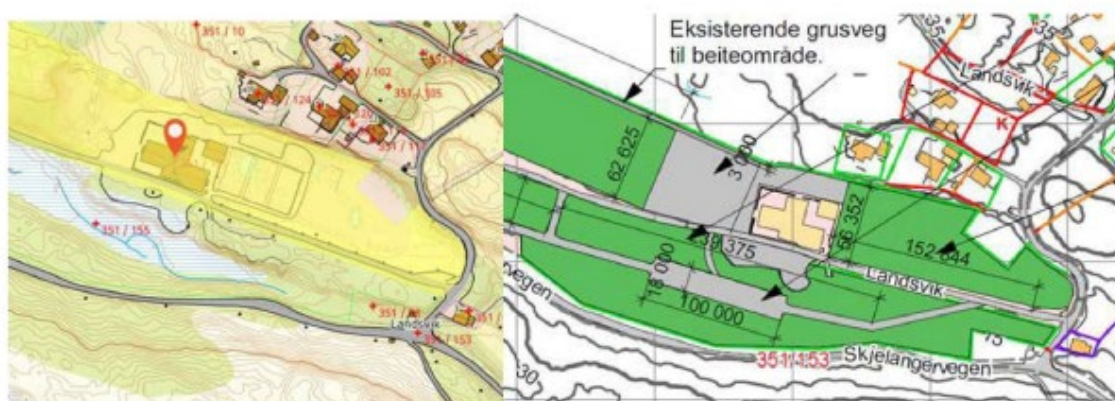
Heller ikke her virker det som om administrasjonen i tilstrekkelig grad har vurdert og vektlagt at det allerede foreligger et lovlig tillatelsesgrunnlag for næringsvirksomhet på besøksgården – og at det også med utgangspunkt i gjeldende tillatelsesgrunnlag er forutsatt at besøkende skal kunne parkere.

Situasjonen er altså ettersom det ikke innvilges dispensasjon for å flytte parkeringsplassen lenger bort fra driftsbygning og aktivitetsområdene – så vil parkering skje like ved driftsbygningen som i dag. På vegne av tiltakshaver anføres at det fremstår klart at flytting av parkeringsarealene, og dermed etablering av en parkeringsplass, vil komme ikke vil komme *vesentlig* i konflikt med hensynet bak LNF-formålet. Arealen der ny parkeringsplass er omsøkt har ingen landbruskverdi eller naturverdi. Det fremstår i dag som myret og utilgjengelig krattskog.

Fordelene med å flytte parkeringsarealene er klart større enn ulempene. Fordelen er at trafikksikkerheten bedres – ved at trafikk og parkering flyttes bort fra de arealene rundt driftsbygningen hvor det er stor aktivitet med besøkende og dyr. At de arealene der besøksgårdens aktiviteter finner sted, fører også til mer trivsel og en mer barne- og besøksvennlig drift av besøksgården.

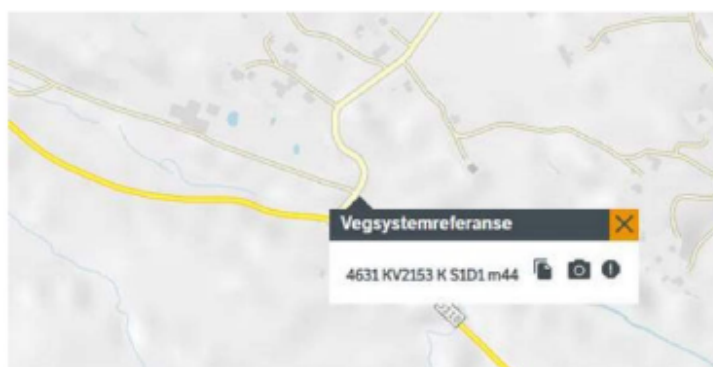
Vestland fylkeskommune har påpekt at man må sikre at ny parkeringsplass ikke kommer i konflikt med regler om byggegrense langs fylkesveg, og at det om nødvendig må søkes om dispensasjon fra veglovens 50 metersregel. Dette er en ryddig og saklig kommentar. Men fra arealet der parkeringsplassen er plassert og til midten av fylkesvegen, er det over 25 meter. I tillegg ligger arealene mye lavere enn veien. Så verken i relasjon til frisikt eller eventuelle fremtidige vegutvidelser vil parkeringsplassen komme i konflikt med

fylkesvegen. Men dette er et forhold som man selvsagt vil søke fylkeskommunen om på vanlig måte nå dispensasjon/rammeløyve blir innvilget. Da vil det også være naturlig at det i et innvilgende rammeløyve settes som vilkår for IG at dispensasjon fra byggegrense for parkeringsplassen må være innhentet fra fylkeskommunal vegmyndighet.



På samme måte blir det med løyve om endret bruk av avkjørsel inn på den kommunale vegen KV2153. Uttalelsen fra kommunal vegavdeling er saklig og ryddig, men vil komme på et senere skritt i saksbehandlingen. Når det gjelder hvorvidt parkeringsplass kan komme i konflikt med trase, for hovedvannledning, så er dette også helt løsbart. Enten legges traseen for vannledningen om, eller dette hensyntas ved etablering av P-plassen. Det er ikke noe uvanlig at vannledninger ligger under parkeringsplasser, gangveger e.l. - men her vil en uansett føye seg etter det kommunens VA-etat mener er

mest hensiktsmessig.



4. Dispensasjon for alpukka-glamping og relaterte tiltak

Når det gjelder dispensasjonssøknaden for å kunne bruke arealer på besøksgården til såkalt alpukka-glamping, så anføres det at både Statsforvalters og kommunens vurderinger er basert på uriktig/mangelfullt faktagrunnlag.

For det første er det uriktig når kommunen i begrunnelsen for vedtaket skriver at «Eit areal på 30.876 m² skal nyttast som campingområde ...». Utgangspunktet er at dette er et areal som allerede er opparbeidet som beiteområde/uteareal for dyr i samsvar med eksisterende tillatelse. Inne på dette beiteområdet skal det settes opp et begrenset antall glampingtelt i sommersesongen. Dette ligger helt i grenselandet av h

man kan gjøre innafor LNF-formålet om gårdsbasert turisme – men vi har ment at det likevel har vært riktig å søke om dispensasjon. Det var endog på råd fra kommunen at en i søknaden satte 10-15 telt. Opprinnelig så en for seg et lavere antall. Poenget her at det å tilrettelegge for selve glampingteltene ikke krever noen søknadspliktige tiltak. Å gruse opp noen hundre kvadratmeter med grus (eks 20 m² x 10 telt) inne på et eksisterende beiteområde/dyreinnhegning er ikke et fysisk tiltak som krever verken søknad eller tillatelse. Statsforvalter har her misforstått når det legges til grunn at grusing som underlag for «...10-15 teltplassar ikkje er eit uvesentleg terrenginngrep». Sannheten er at dette er et helt uvesentlig terrenginngrep, som ikke engang er søknadspliktig. Grusingen endrer ikke terrenget, og har en begrenset arealmessig utstrekning. Det er også 100% reversibelt. Det vises her til brevet fra KDD datert 31.10.2022 om at inntil 1000 m² kan terreng-bearbeides med høydeforskjeller på inntil 3 meter, før et terrenginngrep regnes som vesentlig. I brevet het det:

«For landbrukseieendommer antar vi at unntaket fra søknadsplikt i byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav f nr. 7 kan omfatte fylling eller planering inn til 1,0 dekar, forutsatt at de andre vilkårene for å unnta tiltaket fra søknadsplikt er oppfylt. En slik grense harmoniserer med forurensningsforskriften, og gir et visst handlingsrom for å kunne gjennomføre mindre planering/terrengendringer på landbrukseieendommer.»

Men selv om den fysiske grusingen av stedet der teltene skal stå ikke i seg selv er søknadspliktig, så er bruken av området til et nytt formål noe som krever bruksendringstillatelse, og da må en også ha dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål all den tid dette er formålsstatus i gjeldende plan. Men vurderingen av dispensasjonssøknaden må en jo likevel ta utgangspunkt i at dette er en del av arealene som allerede er godkjent til næringsformål/besøkgård/hestesenter gjennom tillatelsen fra 2009.

Og selv om man regner at det skal være litt luft og avstand mellom hvert glampingtelt, så vil ikke det totale arealet for 10-15 glampingtelt være på mer enn 3-4 mål – ikke mer enn 30 mål slik kommunen har lagt til grunn. Resten vil jo være beiteområder/dyreinnhegning som i dag. Og kommunen kan jo også innvilge de mindre – f.eks. 8 eller 10 glampingtelt om en skulle mene 15 er for mye. Men det var kommunen selv som mente en burde søke om 15, slik at en ikke trengte ny saksbehandling om tilbudet ble mer populært enn først forventet.

Statsforvalter synes heller ikke å være oppdatert på situasjonen når det argumenteres mot dispensasjon med den begrunnelse at dette er et skogområde med skog av høy bonitet. Det er ikke lenger et skogområde – men er del av besøkgårdens arealer for beite/dyreinnhegning. Statsforvalter har tydeligvis ikke sett seg inn i tillatelsesgrunnlaget fra 2009, eller den rent faktiske situasjon. Kommunen kan da heller ikke tillegge Statsforvalters uttalelse avgjørende vekt – fordi den er basert på sviktende premisser.

Spørsmålet kommunen skal ta stilling til ifbm dispensasjon for alpakka-glamping mm er hvorvidt det vil kunne komme vesentlig i konflikt med LLNF-formålet at eksisterende beiteområde/dyreinnhegning benyttes til alpakka-glamping noen måneder i året. I denne sammenheng må det vektlegges at bruken til glamping ikke fører til noen vesentlig eller irreversibel endring av landbruksarealene. Dette vil fortsatt være arealer for dyrehold, og landbruksverdien av arealene endres overhodet ikke. Dispensasjon kommer da ikke vesentlig i konflikt med LNF-formålet.

Fordelene med dispensasjon er også klart større enn ulemper etter en samlet vurdering. Fordelene er at besøkgården sikres et bærekraftig økonomisk grunnlag, som igjen betyr at landbruksarealene kan holdes i hevd. Det er også en fordel at besøkgården kan generere besøk og økonomisk aktivitet i kommunen – og gi gode opplevelser for barn og familier. Det kan ikke ses å være noen ulemper forbundet med at et begrenset bruk av allerede eksisterende områder for beite og dyrehold til å kunne sette opp og tilrettelegge for alpakka-glamping.

Konklusjonen er således at begge vilkårene for å kunne dispensere klart er tilstede, og kommunen burde da innvilget.

Vi er også overrasket over at kommunens administrasjon nå synes å hevde at omsøkte tiltak vil være omfattet av reguleringsplankrav. I avslagsbrevet heter det: «*I eit næringsområde ville slikt tiltak dessutan vert omfatta av plankravet.*» Dette har ikke tidligere vært påpekt som en mangel ved søknaden – noe kommunen burde gjort om dette var noe en virkelig mente. Og kommunen synes å ha som utgangspunkt at næringsvirksomhet er noe nytt på denne eiendommen, og dermed et avvik fra LNF-formålet. Men slik forholder det seg jo ikke. Vi tillater oss igjen å minne om at arealene allerede er godkjent for næringsvirksomhet i form av besøkgård med hestesenter. Her er det tale om å gi den eksisterende besøkgården markedsmessig tilpasning i forhold til tilbud som etterspørres per i dag. Dette er ikke en endring av vesentlig betydning for miljø eller samfunn, og vil således ikke utløse reguleringsplankrav.

5. Uriktig at naboer er imot tiltaket – ingen naboer har innsigelser

Kommunens vedtak av 26.05.2023 synes å være basert på at det er innlevert negativ uttalelse om tiltaket fra nabo. Det vises her til et tidligere nabovarsel fra 4. oktober 2022.

Men de supplerende søknader om dispensasjon som kommunen nå har til behandling ble ikke nabovarslet og innsendt kommunen før i mars 2023. Det blir derfor feil å benytte et foreldet nabovarsel som del av avslagsgrunnlaget.

For god ordens skyld har vår klient fått dette presisert i e-post fra angjeldende nabo, Jan Arne Solheim:

.....
Fra: [Jan Arne Solheim](#)

Sendt: tirsdag 13. juni 2023 kl. 12:21

Til: [Ragnar Johan Risholm](#)

Emne: Emne: Alver kommune byggesak - Landsvik 4

I forbindelse med byggesaken på Landsvik 4, trekker vi vår tidligere merknad til nevnte byggesak. Vi har ingen innsigelser til nevnte byggesak etter de nye tegningene hvor det er gjort en del forandringer. Rom til overnatting er fjernet, mer grøntareal og nedskalering av prosjektet. Et siste punkt er at vi ønsker kontinuitet i arbeidet slik at det snart kan ferdigstilles, uten nye stopp.

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

VURDERING

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet og søkt om rammeløyve for 5 tiltak:

1. Bruksendring av eksisterande stall til café
2. Fasadeendring av eksisterande stall til café
3. Etablering av eit aktivitetsområde (minigolf, leikeapparat o.l.)
4. Etablering av eit sesongbasert campingområde (sommarhalvåret)
5. Etablering av parkeringsplass

Administrasjonen viser innleiingsvis til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden. Det vart gjort følgjande vurdering:

«I 2009 ble det innvilga dispensasjon til etablering av hestestall, innhegningar m.m. Tiltakshavar ynskjer nå å bruke endre ein del av stallen til kafé, restaurant og kjøkken. Bygget skal også ha dusj og toaletta. Det skal og etablerast eit campingområde for telt og alpakkaer vest for bygget, aktivitetsområde aust for bygget og parkeringsplass med stiar sør for bygget.

Deler av området er allereie godkjent til bruk som ikkje knytt seg til arealformålet LNF og talar for at dispensasjon for anna bruk ikkje vil gjere eit større avvik frå LNF-føremålet enn dagens situasjon. Tiltaket vil likevel innebere ein opptrapping eller utviding av næringsverksemd både i verksemdas art og areal.

Det vil omfatta nye LNF-områda som ikkje inngjekk i opphavleg dispensasjon. Eit areal på omtrent 30.876 m² skal nyttast som campingområde, ca. 8.512 m² som aktivitetsområde og ca. 1.800 m² som parkeringsplass. Delar av tiltaket vil innebere permanent terrenginngrep i LNF-områda, slik som parkeringsarealet. Anna arealbruk vil vere sesongbasert. Campingområdet vil grusast for kvart telt, noko som i følge statsforvaltaren ikkje er eit uvesentleg arealinngrep. Dette vurderast som ein vesentleg opptrapping i verksemdas omfang i LNF-området.

Slike tiltak skal i utgangspunktet tas på eit overordna nivå gjennom innspel til kommuneplanen om endring til riktig arealføremål. Her har det vore to rulleringar av kommuneplanen sida 2009. I eit næringsområde ville eit slikt tiltak dessutan vert omfatta av plankravet. Søknader om dispensasjon for etablering av næringsverksemd i LNF-områder inneberer difor i praksis ein omgåelse av denne prosessen og plankravet, det same gjeld gradvis utviding av næringsverksemd som ein har fått gjennom dispensasjon frå LNF.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF ikkje er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Varsel om synfaring

Vestland fylkeskommune har varsla kulturhistorisk synfaring og har bedd om at det ikkje fattast vedtak i saka før dei gjeve endeleg fråsegn. Kommunen ser ingen grunn til å vente med å avslå søknaden da endeleg fråsegn ikkje vil få betydning for utfallet i byggjesøknaden.»

Vurdering i klageomgangen

Dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ei konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

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

Første spørsmål er om dei omsyna som ligg bak LNF- føremålet gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med bygget, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

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.

Kommunen har sett på saka på nytt i klageomgangen. Saka er underlagt ny vurdering og fått endra utfall for 4 av 5 tiltak. 1 av 5 tiltak har ikkje fått endra utfall.

Tiltak 1 + 2: Dispensasjon for bruksendring/fasadeendring av eksisterande stall til café

Klagar meiner at for eksisterande stall, så er det ikkje jomfruelege LNF-areal, men omdisponering av en del av et bygg som allereie nyttast som hestesenter/stall. Bruksendringa vil derfor erstatte ein form for næringsverksemd med ein annan form for næringsverksemd (bevertning og sal av kioskvarer). Vidare meiner klagar at besøkgarden må tilpassast dagens markedsmessige krav og utfordringar. Ei slik tilpassing vil gje besøkgarden eit økonomisk berekraftig grunnlag. Dette vil vere av omsyn til landbruksinteressa ved at det ivaretar gardens beiteområde og areal for dyrehold.

Det ble gitt dispensasjon frå LNF i 2009 for å drive stall. Det kan argumenterast for at LNF-formålet ikkje vert noko meir tilsidesett enn kva et er i dag når det ikkje medfører omdisponering av nye LNF-areal, men kun annan bruk av same lokalar. På den andre sidan kan det argumenterast med at endringa vil medføre en opptrapping i næring og trafikk. Omtrent 2/3 av bygget vil gjerast om frå stall til restaurant/café/kjøkken med fleire toalett/dusje. Det leggst opp til opptrapping av trafikk og aktivitet i området. Dette gjenspeiler seg også i storleiken på parkeringsplassen det søkast etablert. Parkeringsplassen utgjer omtrent 1.800 m². Kommune kan under tvil vurdere å gi dispensasjon for bruksendringa. Fasadeendringa kan det gis dispensasjon for og heng saman med bruksendringa.

På denne bakgrunn, så gjer ikkje dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet seg gjeldande med særleg tyngde og vert ikkje vesentleg sett til side for bruksendring/fasadeendring av stall, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

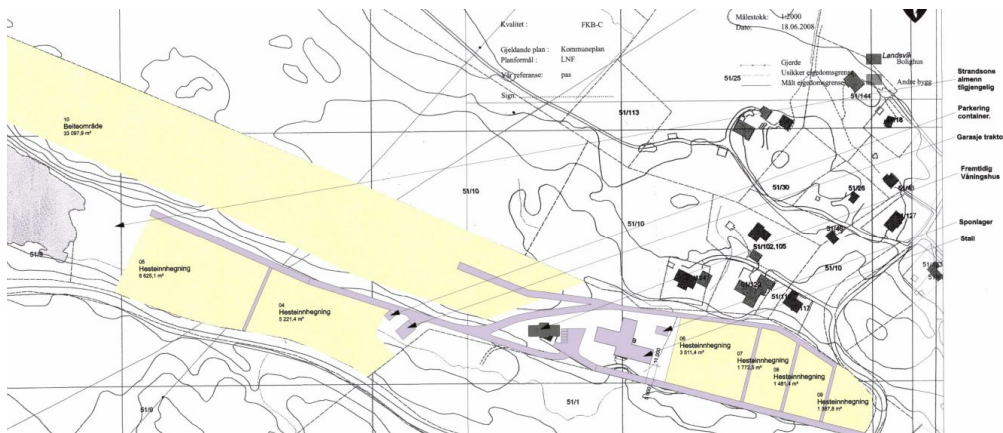
Vilkåra for å gje dispensasjon er tilstades. Søknaden om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring/fasadeendring av stall kan innvilgast, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Tiltak 3 + 4: Dispensasjon for alpukka-glamping og relaterte tiltak

Klager meiner at det er uriktig når kommunen i sitt vedtak skriv at eit areal på 30.876 m² skal nyttast som campingområde ettersom dette er eit areal som allereie er opparbeida som beiteområde/uteareal i samsvar med eksisterande løyve. Inne på beiteområdet skal det settast opp eit avgrensa tal glampingtelt i sumarsesongen. Dette ligg i grenseland av kva som kan gjerast innanfor LNF-formålet. Det skal grusast nokre hundre kvadratmeter med grus til 10-15 telt, og ikkje 30.000 m² slik som nevnt i vedtaket av 26.05.2023. Tiltaket er dessutan reversibelt.

Etter ny gjennomgang kan det sjå ut til at beiteområdet ble godkjent i vedtaket frå 2009 da det var inntegna i

situasjonskartet:



I så fall vil det tale for at det ikkje er omdisponering av nye LNF-områder, men annan type næring enn den som er tillat pr. dags dato. Tiltaket er vidare reversibelt da det dreier seg om et lag med grus. Området som skal gruslegge er omtrent et par hundre kvadratmeter, og ikkje 30.000 m² slik som først antatt. Dette taler for at det bør kunne gis dispensasjon for sesongbasert glampingområde vest for stallen på området som allereie omfattast av dispensasjonen frå 2009.

Områda øst for stallen virker også å omfattes av vedtaket fra 2009. Omdisponering av desse til leikeareal vil difor innebære same vurdering som omdisponering av områda i vest. Alpakka-glamping og relaterte tiltak kan det gis dispensasjon til.

På denne bakgrunn, så gjer ikkje dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet seg gjeldande med særleg tyngde og vert ikkje vesentleg sett til side for alpakka-glamping og relaterte tiltak, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er tilstades. Søknaden om dispensasjon frå LNF-føremålet for alpakka-glamping og relaterte tiltak kan innvilgast, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Klager anfører at det var kommunen som fremja at tiltakshavar burde søke om 15 campingplassar da det vil gjere tilbodet meir populært. Kommunen forstår det slik at det siktes til det som ble sagt under møtet med tiltakshavar/søker. Representantane frå kommunen hadde bedt om at tiltakshavar skulle talfeste kor mange campingplassar ein tenkte å føre opp, da dette mangla i opprinneleg søknad. Søker nemnte eit omtrentleg tal. Av praktiske årsaker anbefalte kommunen å vurdere å angi høgste tal antakeleg 15 campingplassar. Det ble sagt at korvidt det vart søkt om 10 eller 15 sannsynligvis ikkje ville være utslagsgivande, men at det ville fjerne tvil om nøyaktig kor mange som var omsøkt, og eventuelt godkjent. Det ble frå kommunens side ikkje kommentert om campingplassar ville gjere tilbodet meir populært.

Tiltak 5: Ikkje dispensasjon til etablering av parkeringsplass

Klager meiner at administrasjonen ikkje har vektlagt at det allereie ligg føre lovleg løyve for næringsverksemd på garden. Klager meiner at omdisponeringa av de angitte LNF-områdene ikke vil komme vesentlig i konflikt med LNF-formålet da disse fremstår som myrete og utilgjengelig krattskog, og derfor ikke har noe landbruksverdi eller naturverdi. Dersom nye parkeringsarealet ikkje innvilgast, vil parkering skje på eksisterande parkeringsplass like ved driftsbygninga.

Løyve frå 2009 omfatta ikkje området på ca. 1.800 m² som ønskes omgjort til parkeringsplass. Dette er i praksis utviding av næring gjennom omdisponering av nye LNF-områder. Vegetasjonstypen i området kan være vanskeleg å bevege seg i for menneske, men er imidlertid både framkommeleg og ofte svært viktig for dyr. Dette vil gjere området mindre brukanes som LNF-område og utgjere eit vesentleg terrenginngrep. Kommunen viser også til argumentasjonen gjeve i uttalen frå Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen meiner at det ikkje bør gis dispensasjon her.

På denne bakgrunn, så gjer dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side for etablering av parkeringsplass, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades. Søknaden om dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av parkeringsplass kan ikkje innvilgast, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Ingen naboar har innsigelse

Nabo som tidlegare hadde merknad til søknaden har nå trukket merknaden. Dersom naboane har trukket sin merknad trenger den ikkje lenger vektleggast ved vurderinga av om det skal gis dispensasjon. I opprinneleg vedtak ble avslaget gitt uavhengig av nabomerknaden.

Konklusjon

Kommunen har sett på saka på nytt i klageomgangen og endra si vurdering for 4 av 5 tiltak.

GENERELL INFORMASJON

Aktuelt regelverk

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

- best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
 9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
 10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
 11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

30.05.2023	Avslag på søknad om bruksendring, fasadeendring og etablering av parkeringsplass - gbnr 351/19 Landsvik	1917193
26.05.2023	Uttale søknad om bruksendring - gbnr 351/19 Landsvik	1932893
23.05.2023	Varsel om kulturhistorisk synfaring - dispensasjon - bruksendring - gbnr. 351/19 Landsvik	1930809
23.05.2023	Situasjonsplan rev16.05.2023	1930795
23.05.2023	Uttale - Dispensasjon - gbnr 351/19 Landsvik - fasadeendring og bruksendring	1930753
21.03.2023	Supplerende søknader om dispensasjon - Gbnr 351/19 Landsvik	1899681
27.12.2022	Søknad om rammetillatelse - gbnr 351/19 Landsvik	1857154
27.12.2022	Søknad om rammetillatelse Landsvik 4 - mulig dispensasjon	1857157
27.12.2022	Opplysninger om tiltakets ytre rammer	1857146
27.12.2022	Fasader bruksendring E1	1857155
27.12.2022	Plantegning bruksendring E2	1857156
22.05.2023	Uttale - dispensasjon - bruksendring / endring av fasade - gbnr 351/19 Landsvik	1930353
21.03.2023	Situasjonsplan	1899682
21.03.2023	CV-NILS - Nils Erik Risholm	1899683
27.12.2022	nabovarsel med kvitteringer C1	1857147
27.12.2022	Nabomerknad fra Landsvik nr 16	1857148
27.12.2022	Merknad fra Vestland fylkeskommune c2	1857149
27.12.2022	Situasjonsplan_V3_27-11-2022[21224]	1857150
27.12.2022	Gjennomforingsplan	1857151
27.12.2022	vedtak dispensasjon av 05.03.2009 og 2015 B2	1857152
27.12.2022	Vedlegg til søknad om ansvarsrett	1857153
27.12.2022	Epost -Søknad om rammetillatelse - gbnr 351/19 Landsvik	1857145
25.10.2022	Viser til nabovarsel for tiltak på eiendommen - gbnr 351/19 Landsvik	1823682
23.05.2023	Erklæring om ansvarsrett	1930796
23.05.2023	Gjennomføringsplan	1930797
27.04.2023	Svar på henvendelse om Arbeidstilsynets samtykke	1917406
27.04.2023	Situasjonsplan	1916488
27.04.2023	CV-NILS	1916489
27.04.2023	Nabovarsel Landsvik 4	1916490
07.09.2023	Vedrørende avslag og klage - gbnr 351/19 Landsvik	1987434
06.09.2023	Ber om vedtak utan innstilling frå administrasjon - gbnr 351/19 Landsvik	1987128

06.09.2023	Epostkorrespondanse - gbnr 351/19 Landsvik	1987127
05.09.2023	Vedrørende avslag og klage - gbnr 351/19 Landsvik	1986166
25.08.2023	Korrespondanse med tiltakshaverens advokat	1979932
21.08.2023	Vedr. klage i sak 22/7789 - gbnr 351/19 Landsvik	1977182
18.08.2023	Klage på avslag byggesak - gbnr 351/19 Landsvik	1977179
04.08.2023	Viser til innsendt klage og innviterer til befaring - gbnr 351/19 Landsvik	1970995
14.06.2023	Klage på avslag på søknad om bruksendring/fasadeendring, flytting av parkeringsplass - gbnr 351/19 Landsvik	1946800
01.06.2023	Uttale - gbnr 351/19 Landsvik	1937049

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-46312022001,
Plannavn-
Kommuneplanen sin
arealdel for Alver,
Kommnr-4631, FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

06.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
136/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023
	Alver kommunestyre	

Forlenging av bandleggingssone E39 Flatøy-Eikefettunnelen **Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

Kommunestyre gjev sin tilslutning til vedtak av forlenging av bandleggingssona (H710) jf pbl. § 11-8 D i fire år.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i areal, plan & miljø og avgjerast i kommunestyre

Saka gjeld

I Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031 er det ei vedteken sone for bandlegging med heimel i plan og bygningsloven (pbl). Den beskriv areal som vil vere bandlagt for framtidig trasé for E39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen, med tilhøyrande tilførselsveggar, lokalveggar, vegkryss, tunnel, gang- og sykkelveggar, rasteplassar og kontrollplassar. Bandleggingssona vert gjeldande fram til vedtak av kommunedelplanen for E39 eller inntil fire år, med mogeleg forlenging på fire år.

Det er no fire år sidan planen vart vedteken og kommunen har ikkje i den perioden fått vedteke kommunedelplanen for E 39 som var målet når Lindås kommune utarbeida sin kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031.

Framlegg til kommunedelplan for E 39 er formelt oversendt Alver kommune frå Statens vegvesen, men er ikkje behandla politisk i kommunen enda. Heimel til å bandlegge areal i påvente av KDP E39 går ut og det er behov for å forlenge bandleggingssona.

Bandleggingssona kan forlengast med politisk behandling i kommunen, med vidare handsaming sjå Statsforvalteren på vegne av Departementet. Administrasjonen har vore i dialog med Statsforvalteren undervegs, som følg prosessen tett.

Vurdering

I kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen (vedteke 15.09.2019) blei det etablert ei sone for bandlegging for kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen i påvente av vedtak for den endelege vegtraseen.

29. august 2023 mottek Alver kommune eit brev frå Statens vegvesen som ber kommunen handsame saka om forlenging av bandleggingssona til vedtak av kommunedelplanen for E39 Flatøy-Eikefettunnelen.

04. september 2023 tok administrasjonen kontakt med Statsforvalteren for råd og vidare handsaming av søknaden.

06. oktober fekk administrasjonen svar frå Statsforvalteren på korleis søknaden skal handsamast

For at administrasjonen i samråd med Statens vegvesen skal kunne arbeida vidare med saksbehandling av KDP E 39 og utarbeiding av framtidig reguleringsplan er det naudsynt at bandleggingssona forlengast.

Bandleggingssona er foreslått vidareført utan endringar med same innhald som i dag med opning for tiltak i samsvar med gjeldande planar med følgjande presisering:

- All tiltak innanfor reguleringsplanar eldre enn 10 år.
- Tiltak på terrengnivå over tunnel som ligg nærmare tunnelportane enn 50 m.
- Tiltak som går lengre ned i grunnen enn 2 meter under overflata innanfor tunnelsona.
- Søknad om dispensasjon frå gjeldande plan som ikkje gjeld mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5, vatn- og avløpsanlegg, arealoverføringar til uendra bruk.

Kommunedirektøren si tilråding

Kommunedirektøren tilrår at Alver kommunestyre gjev sin tilslutning til forlenging av sone for bandlegging (H710) etter pbl. § 11-8, 3. ledd, D. Dette vil vere i påvente av vidare behandling av kommunedelplanen E39 Flatøy-Eikefettunnelen og den pågåande rulleringa av kommuneplanen sin arealdel.

Vedlegg i saken:

30.10.2023	20_7013-78 E39 Flatøy-Eikefettunnelen. Forlenging av bandlegginssone	2010663
------------	--	---------

Arkiv: <arkivID><jplD>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
137/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023
	Alver kommunestyre	

Interkommunal plan for sjøareala i Region Nordhordland - vedtak av arealplan

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Alver kommunestyre godkjenner Interkommunal plan for sjøareal i Region Nordhordland, planid 2021003. Plandokument som planskildring, plankart, føresegner, konsekvensutgreiing og kunnskapsgrunnlag er lagt ved i saka

Vedtaket er heimla i plan- og bygningsloven §§ 9-3 og 11-15.

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i utval for areal, plan og miljø

Saka skal avgjerast i kommunestyret

Saka gjeld

Alver kommunestyre slutta seg til arbeidet med ein interkommunal arealplan for sjøområda i Nordhordland. Kommunestyra i dei 8 kommunane (Alver, Austrheim, Fedje, Gulen, Masfjorden, Modale, Osterøy og Vaksdal) gjort vedtak om å opprette eit interkommunalt planutval (IKPU) som skal styre prosessen. IKPU har no gjennomført prosessen etter det mandatet dei fekk og har utarbeida eit forslag til arealplan for sjøareala som dei tilrår kommunestyra å vedta. Det einskilde kommunestyra skal vedta arealplanen for sin kommune, men den bygger på ein samordna plan i regionen. Planen har felles føresegn, planskildring, konsekvensutgreiing og kunnskapsgrunnlag.

Planen har vore ute på tre høyringar. IKPU meiner at den planen som no vert lagt fram for kommunestyra til vedtak bygger på ein grundig prosess og det er viktig at planen no vert vedteke slik at dei endringane som planen legg til rette for kan realiserast.

Saksopplysningar

Bakgrunn

Hausten 2020 gjorde kommunestyra i dei 8 kommunane (Alver, Austrheim, Fedje, Gulen, Masfjorden, Modalen, Osterøy og Vaksdal) vedtak om å opprette eit interkommunalt planutval (IKPU).

Kommunestyret sitt vedtak – hausten 2020:

1. Alver kommune vedtar å slutte seg til å delta i interkommunalt plansamarbeid om sjøareala i Nordhordland, med forslag til organisering, som beskrive i forprosjektet «Interkommunal plan for sjøareala i Nordhordland» datert 05.06.2020.
2. Planmynde vert delegert i henhold til plan- og bygningsloven §§ 9-1, 9-2 og 9-3, til interkommunalt planutval for sjøareal i Nordhordland (IKPU). Dette utvalet vil då ha mynde til å varsle planoppstart, vedta planprogram og gjennomføre planprosessen frem til politisk behandling i kommunestyret i NN kommune.
3. Alver kommunestyre vedtar at IKPU består av ein representant med vara frå kvar medverkande kommune.

4. Alver kommunestyre vel leiar i areal, plan og miljø til medlem med nestleiar som varamedlem til IKPU. Utvalet konstituerer seg sjølv i første møte.

Kommunestyret delegerte planmynde til IKPU. Kapittel 11 i plan og bygningsloven set rammer for planlegginga med kva type formål og føresegner som kan gjevast i planen. Ein interkommunal plan er ikkje ein «overkommunal plan», men ei samansetting av fleire formelt sjølvstendige kommunale planar «bygd» på ein heilskapleg vurdering.

Organisering

Det interkommunale Planutvalet (IKPU) er eit politisk oppnemnd styre som har leia planarbeidet jfr. pbl § 9-2. Dei deltakande kommunane har overført mynde til å treffe vedtak om planprosessen til IKPU, jfr. § pbl 9-3. IKPU har ansvaret for å legge politiske føringar for planen sitt mål og innhald. IKPU vedtar forslag til planomtale, plankart og føresegner, gjennomfører offentleg ettersyn og innstiller det endelige planforslaget til kommunestyra for vedtak.

Medlemmene i IKPU har hatt ansvaret for kommunikasjon med det politiske miljø i eigen kommune.

Kommunestyra valte ordførar som representant til IKPU, med unntak av Alver som valte leiar i APM.

Det interkommunale planutvalet (IKPU) konstituert seg i første møte 13.11.2020.

- Hallvard Oppedal - Gulen – leiar
- Lars Fjeldstad – Osterøy - nestleiar

Arbeidsgruppa består av ein administrativ fagperson frå kvar kommune som skal bidra i utforminga av planen. Det er rådmann i kvar einskild kommune som har oppnemnd medlem til arbeidsgruppa. Arbeidsgruppa har vore leia av Kristin Nåmdal (Alver kommune).

Region Nordhordland IKS (RNI) sin rolle i prosjektet er å vere ein fasilitator/tilretteleggjar og koordinator i prosjektet. Det er kjøpt inn planfagleg og kart ressurs frå Alver kommune.

For å sikre ein god planprosess og få tidlege avklaringar frå regionale myndigheiter vart det oppretta ei referansegruppe for myndigheitene. Dette for å kunne få gode innspel så tidleg som mogleg i prosessen. I tillegg til dei aktuelle myndigheitene, som statsforvaltar og Vestland fylkeskommune deltok Havforskningsinstituttet og deira hovudoppgåve vil vere å rettleie og finne fram det beste faglege grunnlaget.

For å sikre ein god planprosess og få tidlege avklaringar og god kontakt med næringslivet og frivillige lag og organisasjonar vart det oppretta to referansegruppe:

- Næringslivet – representert med Nordhordland Næringslag
- Organisasjonar på regionalt nivå – som tek i vare friluft og miljøinteressene

Medverknad og dialog i planprosessen - generelt

Planarbeidet har som formål å sjå til at alle interesser i sjøareala og deira behov for areal blir lagt fram og vurdert. Dette gir dei politiske mynde ei betre grunnlag for sine avgjerd. Dei formelle prosedyrekrava er knytt til kommuneplanen, og interkommunalt plansamarbeid i samsvar med pbl. kap.9, og er skildra i pbl. kap. 5 og 11.

Planarbeidet og prosessen med å utarbeide plan kan grovt delast i dei fem fasane - (i) planprogramfase, (ii) planfase, (iii) høyringsfase, (iv) planvedtak og (v) gjennomføring.

Planprogrammet

Utarbeiding av planprogram (fase 1) utgjer den formelle oppstarten av planprosessen med varsling og kunngjering. I dette planarbeidet har ein og invitert aktørane til å komme med konkrete arealinnspele.

IKPU vedtok i møte 26.02.2021 å legge planprogrammet på høyring og offentleg ettersyn. Det vart lagt ut på heimesida til Region Nordhordland og med link til kommunane si heimeside. Det vart også kunngjort i lokalavisene.

- Det var 45 stk som sendte innspel til planprogrammet
- IKPU vedtok planprogrammet 21.06.2021

Prosess – planforslag

Det vart gjennomført ulike samlingar og møte før utarbeiding av planforslag på regionalt nivå. Planforslaga er annonsert i lokalavisene og dei er lagt ut på heimesida til Region Nordhordland. Den einskilde kommune har lagt ut på heimesida med link til Region Nordhordland. Det har og vore kontordager i kommunane.

Etter 1. planforslag har det vore direkte dialog med regionale mynde og Statsforvaltaren for å ta opp og finne løysingar på konkrete utfordringar.

Representanten i IKPU har orientert om planprosessen og planforslaga som er lagt fram.

Oversikt over ulike dialogmøte/samlingar som har vore i prosessen.

År	Mnd	Målgruppe/interessent	Tema – status
2020	12	Regionale mynde	Informerte om planlagt planprosess og organisering. Dei ulike mynde kom med tilbakemelding og sine forventningar til arbeidet
2021	10	Regionale mynde	Arbeidsmøte Status Akvakultur – behov for strukturendringar – utfordringar Kunnskapsgrunnlag, KU avklaringar
2021	11	Referansegruppe for næring	Orientering om arbeidet Innspel frå næringa om deira behov for areal og rammer for drift. Det vart gitt innspel frå havbruk og fiskerinæringa og deira behov for areal.
2021	11	Akvakultur	Oppfølging av møte tidlegare i månaden der akvakulturnæringa kunne samordne sine innspel.
2021	11	Referansegruppe friluft, natur og miljø	Arbeidsmøte – orientering Vassforvaltning, friluftsliv, miljøstatus, laksefjord – status villaks og sjøaure
2022	2	Statlege og regionale mynde	Arbeidsmøte Status Innspel til kunnskapsgrunnlaget
2022	3	Statsforvaltaren	Gjennomgang av kunnskapsgrunnlaget Rammer og innhald for KU og ROS
2022	3	Statsforvaltaren	Oppfølging av tidlegare møte Gjennomgang av kunnskapsgrunnlaget Rammer og innhald for KU og ROS
2022	9	Statlege og regionale mynde	Overordna gjennomgang av plandokument og planforslag
2022	11	Opent møte – Knarvik Region Nordhordland Helsehus	Presentasjon av planforslaget
2022	11	Opent kontor	Alle som ville kunne ta kontakt for å få meir detaljert gjennomgang av forslaget

Planforslag og konsekvensutgreiing

Dette er omtalt i kap. 7 og 8 i planskildringa som ligg ved saka.

Konsekvensutgreiinga(KU) er laga med utgangspunkt i nasjonale, regional og lokale målsettingar og styringsdokument. Ein areal plan er på eit overordna nivå, og utgreiinga skal bygge på kjent kunnskap. Ved seinare utarbeiding av område- eller detaljregulering, eventuelt konsesjonsbehandling, kan det vera naudsynt å kartlegga ny kunnskap, eller å få fram tilhøve som ikkje er kjent i dag. Det er likevel lagt vekt på fagkunnskap i dei tilfelle der ein ser at det potensielt er stor fare for at viktige verdiar vil kunne gå tapt.

Det utarbeida «Kunnskapsgrunnlaget» er saman med informasjonen i dei mottekne innspela grunnlaget for KU og ROS. Med dette utgangspunkt og den skildra metoden er alle innspela vurdert. Basert på metoden for KU er innspela kategorisert i nivå av konfliktgrad (grøn, gul, raud) i høve til ulike fagtema og risikovurdering. Dei innspela som er med i planforslaget, totalt 36, er fordelinga vist i tabellen under.

Samla vurderingar av enkeltinnspel		
12	13	11
Ingen eller få kjente vesentlege konsekvensar eller moglege konflikthar. Etter ei samla vurdering på tvers av alle tema vert innspelet tilrådd.	Middels konsekvens / noko konfliktpotensial / moderat måloppnåing for enkelte tema. Etter ei samla vurdering av alle tema vert konfliktgraden og utfordringa vurdert til å vere for høg til at innspelet kan tilråddast.	Klar negativ konsekvens / stort konfliktpotensial og/eller låg måloppnåing og/eller uakseptabel risiko for eitt eller fleire tema. Etter ei samla vurdering, der eitt eller fleire tema kan vere tungtvegande, vert innspelet ikkje tilrådd.

Sjølv om tiltaket kjem ut i raudt, kan endringa vere positivt i høve til dagens bruk. Det gjeld mellom anna for omstrukturering av akvakultur, der det er teke vekk fleire lokalitetar og samle dei på ein større. Dette er gjort i tre område. Av dei lokalitetane som kjem i denne kategorien er konklusjonen for alle raud i KU og ROS, men basert på grunnlaget vi har samla sett og rammene for miljøtilhøve i føreseigna bidreg dette til å betre situasjonen.

Arealinnspela som er med i planforslaget fordeler seg slik på tema og kommune.

Kommune	Akvakultur	Hamne-område / næring	Småbåt-anlegg/hamn	Skjelsand	Totalt
Alver	5			1	6
Austrheim	2			1	3
Fedje	1			1	2
Gulen	8				8
Masfjorden	4	2	5		11
Modalen			2		2
Osterøy	4				4
Totalt	24	2	7	3	36

Plandokumentet gjeld for sjøareala. Naust og småbåthamner/anlegg har ikkje vore ein del av planoppgåva. Dette vert handtert i prosessen med kommuneplanen sin arealdel.

I Alver har vi utvida aal til akvakultur på nokon eksisterande lokaliteter. Dette er for at det skal vere enklare å drive meir miljøvenleg. Det er og teke ut nokre areal som ikkje har vore i drift på lenge. Vidare er det gjort ei omstrukturering av areal for betre drift og miljøforhold i Austfjorden og Radsfjorden.

Sakshistorikk

Framlegg plan og høyringane

1. gongs høyring av forslag til interkommunal plan for sjøareal

- IKPU vedtok i møte 06.10.2022 å legge planen ut på offentleg høyring
- Det var 67 stk som sendte inn merknad til planen – 22 frå offentlege – resten privat og næring
- Alle merknadane vart gjennomgått i arbeidsgruppa
- Totalt var der 19 motsegn frå statlege og regionale mynde til planen, nokon gjaldt same tiltak men frå ulike
- Planen og forslag til endringar måtte sjåast på og der var dialogmøte med dei ulike aktørane for å kome fram til eit forslag som ville ha færre motsegn

2. gongs høyring av forslag til interkommunal plan for sjøareal

- IKPU vedtok i møte 16.03.2023 å legge planen ut på offentleg høyring for 2. gong

- Det var 37 stk som sendte inn merknad til planen – 13 frå offentlege – resten privat og næring
- Alle merknadane vart gjennomgått i arbeidsgruppa
- Totalt var der 10 motsegn til planen, nokon gjaldt same tiltak men frå ulike

Det vart jobba vidare med planen og ein vart samde om at der måtte gjerast endringar for å kome fram til eit planforslag som kunne bli vedteke. Det var dialogmøte med dei ulike aktørar.

3. gongs avgrensa høyring av forslag til interkommunal plan for sjøareal

- IKPU vedtok i møte 16.06.2023 å legge planen ut på offentlig høyring for 3. gong
- Det var 17 stk som sendte inn merknad til planen
- Alle merknadane vart gjennomgått i arbeidsgruppa
- Totalt var der 4 motsegn til planen. Motsegn til føresegn vart løyst i dialogmøte. Slik at det var 3 konkrete areal som vart tatt til formelt meklingsmøte.
- I meklingsmøte med Statsforvaltaren 25.09.2023 vart 2 av arealforslaga løyst. Sat igjen med eit motsegn frå Kystverket og Statsforvaltaren til akvakulturområde på Fedje – Hjeltevarden. Fedje kommune vil sannsynlegvis anke den avgjerda til Kommunal- og distriktsdepartementet for endeleg avgjerd.

Når planen har vore ute på høyring så har det vore informert om planen i planutvalet og kommunen.

Vurderingsgrunnlag

Planarbeidet har vore utført i tråd med Lovverk og regionale planar/nasjonale føringar
Arbeidet med kommuneplanen sin arealdel i Alver er tett kobla på prosessen.

Partar

Planarbeidet har vore interkommunalt styrt av region nordhordland. Det interkommunale planutvalet har fått delegert mynde til å behandle planprogram, og legge plandokumenta ut på offentlig ettersyn og høyring. Det interkommunale planutvalet innstiller i saka som går vidare til kommunestyra i deltakarkommunane
Alver kommunestyre skal vedta det endelige plandokumentet.

Kommunedirektøren si tilråding

Kommunedirektøren tilrår at den interkommunale planen vert vedteke for Alver slik den ligg føre.

Vedlegg i saken:

30.10.2023	IKP SJØ NH Planskildring 03.10.23	2009636
30.10.2023	IKP SJØ NH Føresegn 03.10.23	2009637
30.10.2023	IKP SJØ NH KU og ROS 03.10.2023	2009639
30.10.2023	IKP SJØ NH Kjelder 03.10.23	2009640
30.10.2023	IKP SJØ NH KU Vedlegg innspel 03.10.2023	2009641
30.10.2023	IKP SJØ NH Kunnskapsgrunnlag 03.10.23	2009642
25.10.2023	Mekling interkommunal plan for sjøareala i Region Nordhordland og Gulen	2009643
30.10.2023	Alver_IKP_sjøareal	2009822

Arkiv: <arkivID><jplID> FE-144
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 23.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
138/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023
	Alver kommunestyre	

Vedtak av planprogram for kommunedelplan for naturmangfald

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek planprogram for arbeidet med kommunedelplan for naturmangfald i Alver kommune. Vedtaket har heimel i plan og bygningslova kapittel 11 (§11-13).

Politisk handsaming

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

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

Saka gjeld

I sak 061/23 vedtok APM å legge planprogram for kommunedelplan for naturmangfald på høyring og offentleg ettersyn.

Eit planprogram skal visa formålet med planarbeidet og planprosessen med fristar og deltakarar og opplegg for medverknad.

Mål med planarbeidet:

- Planen skal gjere naturinformasjon meir tilgjengeleg for allmenta og forvaltninga.
- Planen skal synleggjere kva utfordringar kommunen har når det gjeld naturmangfald.
- Planen skal gje eit oppdatert kunnskapsgrunnlag.
- Planen skal synleggjere kunnskapshol og peike på område der oppdatert kunnskap er nødvendig.
- Peike på strategiar for ivaretaking av naturmangfaldet i kommunen

For meir informasjon om prosess og kva planen skal innhalda sjå vedlagt planprogram.

Det er APM som er styringsgruppe for planarbeidet og planprogrammet skal fastsetjast av kommunestyre.

Saksopplysningar

Bakgrunn:

Alver kommune har rike naturverdiar og store variasjonar i naturmangfald.

Naturmangfald er definert som biologisk, landskapsmessig og geologisk mangfald. Det vil sei at naturmangfald er summen av mangfaldet i naturen og prosessane i økosystema dei lever i.

Eit av dei viktigaste måla med utarbeiding av planen er å auke kompetansen om naturmangfaldet i kommunen og belyse kvar det er kunnskapshol. Vidare er eit viktig mål å sikre at det ikkje skjer ei forringing av naturmangfald i kommunen og å belyse moglege tiltak for å betre forholda for naturmangfaldet.

Naturmangfald er ein viktig del av vurderingane knytt til arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. (KPA) For å kunne gjere vurderingar knytt til arealendringar i KPA er vi avhengige av oppdatert kunnskapsgrunnlag knytt

til naturmangfald. Det er difor rett tid for Alver å starte opp arbeidet med denne planen nå, slik at dette går parallelt med arbeidet med KPA.

Kommunedelplanen vil ha temakartlag for naturmangfald som skal synleggjere kva areal som er prioriterte område for naturmangfald. Temakartet vil vere kunnskapsgrunnlag i arbeidet med kommuneplanen sin arealdel.

Sakshistorikk

APM- 061/23 Vedtak: Areal, plan og miljø (APM) vedtek oppstart av arbeid med kommunedelplan for Naturmangfald i Alver kommune, og at det samstundes vert lagt ut planprogram for planen til offentleg høyring og ettersyn i minimum 6. veker. Heimel: plan og bygningslova kap. 11 & 11-13.

Partar

Kommunedelplan for naturmangfald for Alver kommune skal utarbeidast i samsvar med plan-og bygningslova. Det er laga eit prosjektmandat for arbeidet med prosjektleiar og tverrfagleg prosjektgruppe. Arbeidet vert tett knyta på det pågåande arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Statsforvaltar vil vere ein samarbeidspart i arbeidet.

Vurdering:

Frist for å kome med innspel til planprogrammet var 04. 07. 2023. Det er kome inn 6. merknader til planen. *Sjå vedlagt merknadskjema.*

Vestland fylkeskommune er opptekne av at det må vere god og brei medverknad i planprosessen.

Interessegrupper må koblast tidleg på og dette må visast i planarbeidet.

Vestland fylkeskommune peiker på ei rekke kunnskapsgrunnlag og føringar som vil vere relevant i arbeidet med planen.

Statsforvaltar (STV) peiker på nokre tema som bør inkluderast i planarbeidet. Dei understrekar at kunnskapen som kjem fram i planarbeidet skal brukast i kommuneplanen sin arealdel. Statsforvaltar peiker på at det er for lite synleggjort korleis vi skal involvere barn og unge i planarbeidet. Planprogrammet kunne vert tydlegare på medverknad.

STV vil gjere vere med i ressursgruppe i arbeidet.

Forum for natur og friluftsliv Hordaland er positive til planarbeidet og vil gjerne delta i referansegruppe. Dei peiker på at det vil vere behov for å gjere undersøkingar og at alt planarbeidet ikkje kan basere seg på kjent kunnskap.

Økonomiske konsekvensar

Alver kommune har fått tilskot på kr. 175 000,- frå Miljødirektoratet til utarbeiding av kommunedelplan for naturmangfald i 2023. Midlane vert nytta til å frikjøpe interne ressursar i organisasjonen som skal prosjektleie arbeidet.

Kommunedirektøren si tilråding

Kommunedirektøren rår til at kommunestyre vedtek planprogram for kommunedelplan for naturmangfald. Merknadane som er kome inn i høyring og offentleg ettersyn vil vurdert i det vidare i planarbeidet.

Det vert laga ein handlingsplan som skal vere ein del av planarbeidet.

Det vert utarbeide eit notat for medverknad som vil følge det vidare planarbeidet.

Vedlegg i saken:

30.10.2023	Oppsummering av merknadar KDP NM	2008527
30.10.2023	Planprogram_naturmangfald 23.10.23	2008528

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-58/129, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 20.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
139/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

Klage på avslag på dispensasjon for kai og flytebryggje - gbnr 58/129 Lygren indre

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/2729, datert 20.07.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 15.08.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for oppføring av kai med slipp og flytebryggje på eigedom gbnr. 58/129.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 824/23

Tiltak: Kai med slepp og flytebryggje

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: 58/129

Adresse: Buskeneset 33, 5912 Seim

Tiltakshavar/eigar: Morten Andre Mjanger

Klagar: Adv. Christian Grahl-Madsen for tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for kai, slepp og flytebryggje.

Historikk:

Det ble opphavleg gjeve løyve til oppføring av naust, og avslag på dispensasjon for kai og flytebryggje i vedtak datert 01.10.2021.

Avslaget blei påklaga 22.10.2021, og teke til følgje av APM i møte den 08.12.2021.

APM sitt vedtak blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland den 12.01.2021 og ikkje teke til følgje av APM i møte den 23.03.2022.

Statsforvaltaren opphevet kommunens vedtak den 07.10.2022 da kommunen ikkje har moglegheit til å gje dispensasjon utan at det er søkt om grunngjeven dispensasjon. Søknaden krev dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag, og krav om samla situasjonsplan for området avsett til naust jf. RP § 4. Saken blei sendt tilbake til kommunen.

Tiltakshavar søkte om dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for oppføring av kai med slepp og flytebryggje den 19.06.2023

Søknaden ble avslått administrativt den 15.08.2023

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 15.08.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak ble sendt ut den 15.08.2023. Klagen er mottatt innan den 05.09.2023 og er mottatt innan fristen.

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Buskeneset plan-id 1263-07021985 er definert som kombinert fritidsbustad og naustområdet.

Reguleringsplanen for Buskeneset gjeld med supplering/ending av kommunedelplanen for Lindås sine føresegnar der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegnar om temaet, jf. føresegn 4.5 i kommunedelplanen for Lindås 2019- 2031.

Arealstatus for sjøområdet går fram av kommunedelplanen der området avsett til bruk og vern av sjø og

vassdrag med tilhøyrande strandsone. I desse områda er tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle, eller fiske ikkje tillatt, under dette flytebrygger og kaianlegg. Av føresegn 4.5.1 i kommunedelplanen går det fram at byggegrensa mot sjø går i føremålgrensa for hytter og naust.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Søknaden er tilnærma lik tidlegare søknad, der kommunen sitt vedtak vart oppheva av Statsforvaltaren i Rogaland (setjestatsforvaltar i saka). Kommunens saknummer i den saka er 21/2729. I førre sak vurderte Statsforvaltaren i Rogaland at tiltaka kravde dispensasjon frå § 4 i reguleringsplanen om samla situasjonsplan, som skal vise samla utbygging av naustområdet i reguleringsplanen. I ny dispensasjonssøknad står det at det er utarbeida ein situasjonsplan for området, og at det difor ikkje er naudsynt med dispensasjon frå § 4 i reguleringsføresegnene. Vi kan ikkje sjå at vi har mottatt ein slik situasjonsplan, og ber om å få han oversendt.

Statsforvaltaren i Rogaland vurderte at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå byggegrense mot sjø, fordi denne er satt i formålgrensa for arealformålet naust/båtopplag i reguleringsplanen. Sidan dette reguleringsføremålet rekk heilt fram til sjøen, krev dermed ikkje kaia og flytebryggja det er søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø. Vi legg dette til grunn, men viser til at sjølv om det ikkje er byggeforbod etter § 1-8 andre ledd, gjeld likevel første ledd, som seier at ein i strandsona skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø gjeld også, sjølv om det er satt byggegrense jf. punkt 2 i retningslinjene.

Slik vi oppfattar plangrunnlaget er kai, flytebryggje og slipp i strid med både eldre reguleringsplan og kommuneplanen. Arealet på land er planert og har små strandsoneverdiar på land bortsett frå å

vere tilgjengeleg. Areal i nærleiken har landskapsverdiar, særleg som grønstruktur. Området i sjø er del av marint verneområde og har friluftsverdiar.

Som vi skreiv i vår klage på førre søknad er det ikkje sjølvstyk at ein kan ha kai og flytebrygge i sjø, sjølv om det er naust på land. Isolert sett vil kaien og flytebryggja i nokon grad auke privatiseringa og endre opplevinga av landskap sett frå sjø. I tillegg kan ein dispensasjon i saka auke faren for ein bit for bit nedbygging av verdiar i strandsona. Reguleringsplanen har fleire naustområde og det er grunn til å tru at same plangrunnlag kan gjere seg gjeldande i dette området og det kan gjere det vanskeleg å avslå kommande søknader om kai og flytebrygge særleg i dette område, men også i kommunen elles.

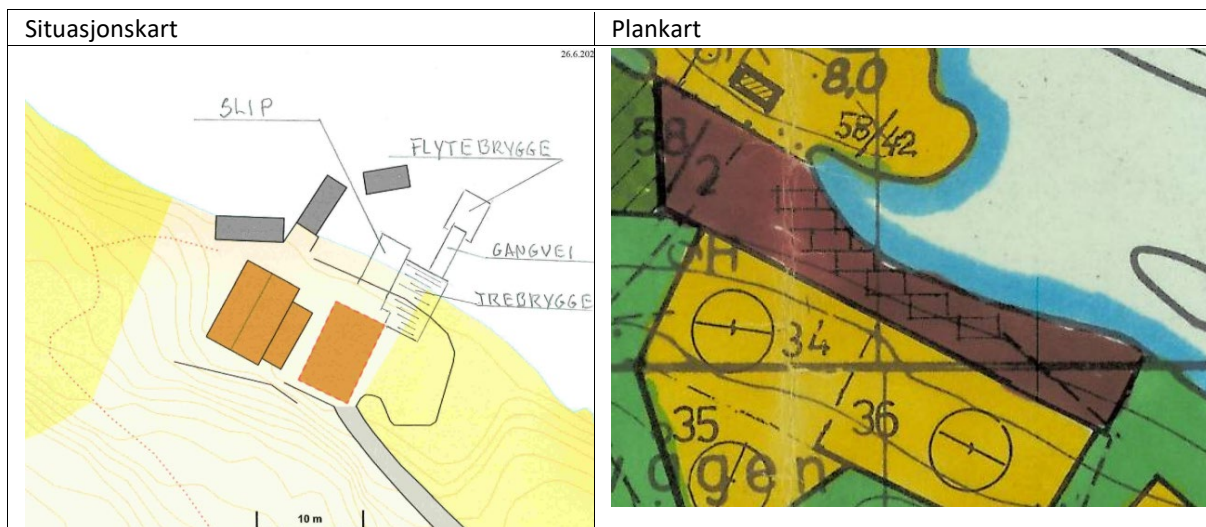
Statsforvaltaren vurderer framleis at om det er eit sterkt ønske om å tilretteleggje for flytebrygger og kaianlegg, må saka avklarast i ein planprosess. I samsvar med statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, skal kommunen i kommuneplanprosessen vurdere kor ein kan tillate kaier og småbåthamnar. Då skal det også vurderast samla belastning for strandsona, og ein får ikkje same bit for bit utbygginga som ein får igjennom dispensasjonar. Eventuelt kan ein vurdere tiltaka i ein reguleringsplanprosess. Då må ein som minimum regulere heile naustområde med sjøareala. På den måten kan ein sjå meir heilskapleg på verknad for friluftsliv, landskap, grønstruktur, naturmangfald og andre allmenne interesser. Ein kan også vurdere dei beste løysingane for området sett under eitt og moglegvis legge til rette for fellesanlegg i staden for kai og flytebrygge ved kvart naust.

Vi rår ifrå dispensasjon slik saka ligg føre no, og ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Morten Andre Mjanger søkte om dispensasjon fra det regulerte arealføremålet Bruk og vern av sjø. Dispensasjonen har sammenheng med søknad om tillatelse til å etablere naust, kai med slipp og flytebrygge. Det er gitt endelig tillatelse til å etablere naust.

Denne saken har en lengre forhistorie som det vil bli vist til nedenfor. Vedtaket om avslag på søknad om dispensasjon datert 15.8.2023 påklages med dette.

Først og fremst gjøres det gjeldende at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og at dispensasjon skulle vært gitt. Det skal imidlertid også bemerkes at vedtaket er mangelfullt siden det ikke er mulig å lese ut av vedtaket hvordan det skal forankres rettslig. Begrunnelsen har ingen vurdering av eventuell vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen om arealføremål, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd første pkt. Det er ingen slik tilsidesettelse av hensyn, og vedtaket skulle derfor vurdert fordeler ved at det gis dispensasjon opp mot eventuelle ulemper. Vedtaket

inneholder ingen slik avveining av fordeler mot ulemper. Det som er vist til i dette avsnittet innebærer i seg selv av vedtaket ikke kan bli stående.

I fortsettelsen skal det gjøres rede for at dispensasjon skulle vært gitt og at det har sammenheng med de overordnede betraktninger som politisk nivå har gjort tidligere, og flere ganger, i denne saken.

Utval for areal, plan og miljø fattet vedtak i klagesak den 8.12.2021 hvor det ble gitt dispensasjon fra det regulerte arealformålet Bruk og vern av sjø i kommunedelplan, jf. APM-178/21.

Settestatsforvalter, Statsforvalteren i Rogaland, opphevet vedtaket den 7.10.2022 med den begrunnelse at det ikke var søkt om dispensasjon fra nevnte arealformål. Statsforvalteren er tydelig på at kommunen ikke hadde anledning til å gi dispensasjon når det ikke forelå en grunngitt søknad fra tiltakshaver.

Vedtaket fra Statsforvalteren i Rogaland er utelukkende begrunnet med formelle krav til saksbehandlingen av dispensasjoner fra bestemmelser i plan- og bygningsloven og bestemmelser som er fastsatt i medhold av loven.

Utgangspunktet for Statsforvalteren i Rogaland sitt formelle standpunkt fremstår å være korrekt i den forstand at det på tidspunktet ikke forelå en formell søknad om dispensasjon som var grunngitt.

Den 31.5.2023 orienterte Alver kommune om status i saken og gjorde rede for at saken ville bli behandlet på nytt av administrasjonen. Det ble gjort oppmerksom på at saken måtte suppleres med en grunngitt søknad om dispensasjon som også måtte nabovarsles.

Søknad om dispensasjon er datert 19.6.2023 og ble sendt til Alver kommune samme dag. Søknaden hadde i forkant vært nabovarslet uten at det innkom negative merknader.

Søknaden om dispensasjon inneholder en god og grundig begrunnelse. Avslaget på søknaden datert 15.8.2023 beskrives som en samlet og konkret vurdering. Avslaget er dels begrunnet med at *«ein bør sjå på om det er mogeleg å etablere tiltak i sjø*

gjennom ei planprosess for Buskeneset», og dels begrunnet med at «Opnar ein opp for enkelttiltak i sjø vil det sette store sjøområde under press».

I enhver virkelighet så er det slik at ønsket om å etablere sikker tilgang til sjøen gjennom kai og brygge aldri kan begrunne tids- og kostnadsforbruket som en reguleringsplan vil innebære. Samtidig så er det slik at tiltaket er stedfestet til det regulerte naustområdet på land. Det fremstår som ganske åpenbart at tillatelse til kai og brygge i umiddelbar tilknytning til et regulert naustområde ikke vil bidra til å sette «store sjøområde under press».

Til tross for den formelle mangelen av tidligere søknad om dispensasjon, så har det politiske utvalget nettopp gitt slik dispensasjon to ganger og med god begrunnelse.

Første gang i møtet den 8.12.2021 med slik begrunnelse:

- APM kan ikkje sjå at oppføring av tiltaket som omsøkt skal vera i strid med reguleringsplanen sitt formål.
- Statsforvalteren har tidligare vurdert at kai og opptrekk ikkje er i strid med reguleringsplanen for Buskeneset.
- Sjøarealet inngår i reguleringsplanen. Kai og brygge kan naturlig forenes med naustet og reguleringsplanens føremål.
- Ein planprosess i område vil ikkje gi ytterlegare avklaringar en det som er opplyst i byggesak. Motstrid mellom reguleringsplankart og KPA 2019-2031, vert løyst ved at byggegrense følger føremålgrensen i reguleringsplanen

Andre gang ble dispensasjonen stadfestet i møte den 23.3.2022 og da etter at det forelå klage i saken fra Statsforvalteren i Vestland.

Det er ingen tvil om at utvalgets overordnede betraktninger i denne saken er at det 1) er en naturlig sammenheng mellom reguleringsplanens formål på land og tiltaket i form av kai og brygge, og 2) at en planprosess ikke vil gi avklaringer utover det som allerede behandles i byggesaken.

Administrasjonen skulle fulgt opp utvalgets overordnede betraktninger i behandlingen av dispensasjonssøknaden og innvilget dispensasjonen slik som omsøkt.

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

VURDERING

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

vart gjort følgjande vurdering:

Reguleringsplan for Buskeneset gjeld primært på land, vidare går det fram av reguleringsplan at plassering av flytebryggjer skal skje som fellesanlegg med plassering som syna på plankartet. For omsøkte eigedom er det kun sett av areal for naust, og i sjø gjeld den generelle bestemmelsen for Bruk og vern av sjø jf. Kommunedelplan for tidlegare Lindås.

For areala i sjø gjeld kommunedelplan for tidlegare Lindås, og her er arealet sett av til Bruk og vern av sjø.

Når det gjeld reguleringsplan er dette ei plan for fritidsbustader og område for naust primært sett. Plana har opna opp for nokre felles flytebryggjer, desse går fram av plankartet.

Omsøkte plassering ligg i rein naustområde og den næraste felles flytebryggje i plankartet er plassert i Lønnevågen vest for omsøkte plassering.

Statsforvaltar har i sin uttale mellomanna lagt vekt på at ein bør sjå på om det er mogeleg å etablere tiltak i sjø gjennom ei planprosess for Buskeneset. Denne vurderinga er kommunen samd i. Plana har lagt opp til ein del naustområder og ein har forståing for ynskje om tiltak i sjø i samanheng med eit naust. Men for å sikre ei god utvikling av sjøområdet bør ein sjå på heile planområdet og kva ein i heilskap kan tillate.

Buskeneset ligg innafor verneforskrift for Lurefjorden, der alle tiltak under kote -2 skal avklarast. Flytebryggje skal festast med til dømes ile i botn, og verneforskrifta vil difor gjere seg gjeldande. Opnar ein opp for enkelt tiltak i sjø vil det sette store sjøområdet under press, og det kan bli krevjande å ivareta de interessa verneforskrifta skal forvalte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå planføremaal Bruk og vern av sjø ikkje er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert difor avslått.

Vurdering i klageomgangen

Klagar vis til at vurderinga av dei kumulative vilkåra for dispensasjon ikkje er godt nok synleggjort. Kommunedirektørens vurdering er at etablering av kai og flytebryggje ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak arealføremaal bruk og vern av sjø da tiltaket skal tene tilgrensande naustområde. Det er ikkje det at flytebryggje ikkje skal kunne etablerast i området, men at det er meir heldig at dette blir ordna gjennom eit fellesanlegg for å unngå ein sporadisk utbygging av sjølina. Det er berre ein fordel for tiltakshavar at det gjevast dispensasjon i dette tilfellet. Ein slik personleg fordel er til stades for kvar nausteigar som ynskje å søkje dispensasjon, og er ikkje ein særleg grunn som talar for at det føreligg kvalifisert overvekt slik som loven krev.

Konklusjon

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

04.09.2023	Klage på vedtak – avslått søknad om dispensasjon - gbnr 58/129 Lygren indre	1985698
04.09.2023	Klage på vedtak – avslått søknad om dispensasjon - gbnr 58/129	1985697
16.08.2023	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 58/129 Lygren indre	1974464
27.06.2023	Situasjonskart	1955744
26.07.2023	Uttale - Dispensasjon - Alver - gbnr 58/129 Lygren indre - naust	1969016
27.06.2023	Søknad om dispensasjon - gbnr 58/129 Lygren indre	1955742
27.06.2023	Nabovarsel	1955743

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-123/20, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 20.10.2023

Saksframlegg

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

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

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

Vedtaket av 05.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

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

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

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 671/23

Tiltak: Etablering av parkeringsplass

Søknadstype: Dispensasjon og rammesøknad

Eigedom: 123/20

Adresse: Risasjøvegen 336, 5955 Lindås

Tiltakshavar: Øystein Johannesen

Klagar: Adv. Marianne Sandvik på vegne av tiltakshavar

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

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

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

Vidare sakshandsaming

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

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

Planstatus

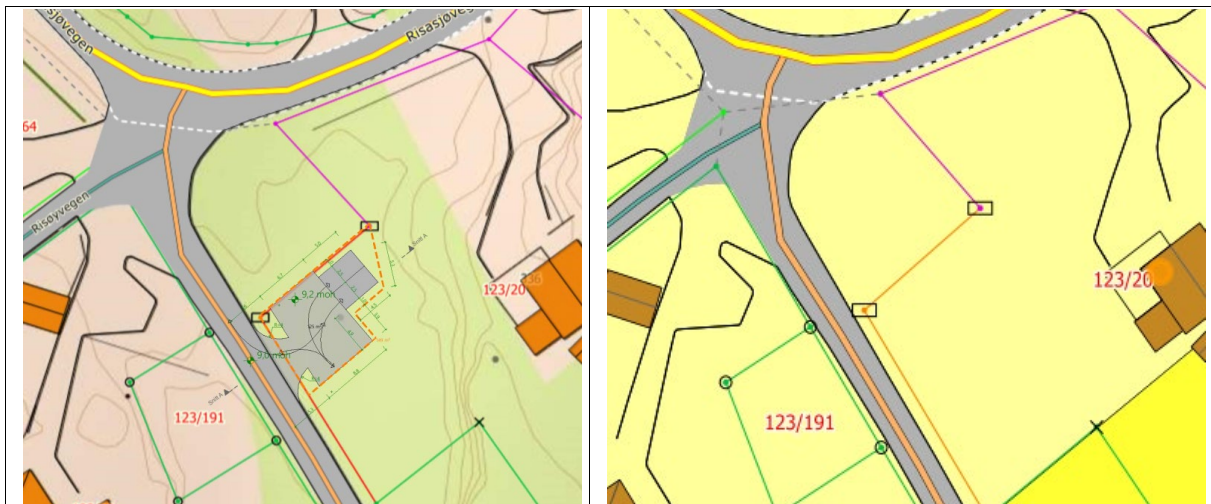
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål bustader.

Kart/foto

Situasjonskart	Plankart
----------------	----------



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

3.2 Omsyna bak arealformålet bustad blir ikkje vesentleg sett til side

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

I vedtak datert 05.07.2023 skriv kommunen følgjande:

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

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

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

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

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

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

3.3 Fordelane er klart større enn ulempene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

VURDERING

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

Vurdering av omsynet

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

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

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

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

etablera eit frittståande parkeringsareal for ein fritidsbustad ikkje kan vera i tråd med omsynet bak arealføremålet.

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

Vurdering av fordelar og ulemper

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

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

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

Vurdering i klageomgangen

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

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

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

Konklusjon

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg

at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.

3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

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

Arkiv:

<arkivID><jplD>
GBNR-137/119, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

27.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
141/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

Klage på avslag på søknad om riving av hytte samt avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for oppføring tomannsbustad - 137/119 Alver
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/1947, datert 20.07.2023 og supplert 29.08.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 10.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

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

Søknad om løyve til riving av hytte og oppføring av tomannsbustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §20-1.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 748/23

Tiltak: Riving av hytte og oppføring av tomannsbustad

Søknadstype: Søknad om tiltak for hytte. Riving av hytte krev ikkje dispensasjon.

Søknad om dispensasjon og tiltak for tomannsbustad.

Eigedom: gbnr 137/119
Adresse: Isdalstøbakken 80, 5916 Isdalstø
Tiltakshavar/eigar: Bolig & Eigedom AS sidan 20.01.2023

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Klagar: Tiltakshavar med hjelp av ansvarleg søkjar

Saka gjeld klage i sak 23/1947 på delegert vedtak av 10.07.2023 med saknr. 748/23 om avslag på søknad om riving av hytte samt avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet (detaljreguleringsplan) og tiltak for oppføring av tomannsbustad. Hytta sitt bruksareal (BRA) er opplyst å vere 45 m². Tomannsbustaden sitt bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 188 m², eksklusiv parkering på 54 m², og bygd areal (BYA) ca. 266 m².

Vedtaket av 10.07.2023 har følgjande ordlyd:

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

Søknad om løyve til riving av hytte og oppføring av tomannsbustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §20-1.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Kommunen krevjar ikkje dispensasjon frå plankravet for riving av hytte. Tiltakshavar vart gjeve tilbakemelding frå kommunen at slikt løyve kunne gis uavhengig av handsaminga av tomannsbustaden. Tiltakshavar ønskjer imidlertid ikkje å rive hytta utan å det samtidig kan oppførast tomannsbustad på same eigedommen.

Dersom Areal, plan og miljøutvalet (APM) vel å gje dispensasjon til oppføring av tomannsbustaden, så skal saka oversendast administrasjon for utarbeiding av løyve til riving av hytte og løyve til oppføring av tomannsbustad.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 10.07.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 10.07.2023 er sendt ut den 12.07.2023. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 20.07.2023 og supplert den 29.08.2023.

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 sin arealdel (KPA) for Knarvik-Alversund med Alverstraumen definert som bustader. Delar av eigdommen inngår i reguleringsplan for Sundheim i Isdalstø. Riving kjem ikkje i konflikt med plangrunnlaget og krev ingen dispensasjon frå plankrav.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og inntil 400 m².
Minste tomteareal for tomannsbustader er 1000 m². Det er opplyst om 17,9 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i KPA Knarvik- Alversund med Alverstraumen føresegn 2.2. Tiltaket fell ikkje innunder unntak frå plankravet i KPA føresegn 2.2.1.

KPA Knarvik- Alversund med Alverstraumen føresegn 2.2 (plankravet) og 2.2.1 (unntak frå plankravet:

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.

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.

Unntak frå krav om reguleringsplan for etablering av nye einingar gjeld ikkje for dei områda som er lista opp i føresegn 2.2.2.

Ved søknad om tiltak for etablering av nye einingar skal det utarbeidast ein samla utomhusplan, jf. retningsline for punkt 2.9.1.

Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller fradeling av tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl. § 20-1 bokstav m utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og/eller vanskeleg gjer gjennomføring av plan, jf. pbl. § 11-10 nr. 1.

Andre unntak kan gå fram av det einskilde føremålet.

Unntaka frå plankravet er i hovudsak meint å gjelda mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når samtlige kriteria over er oppfylt. Kommunen kan stille ytterlegare vilkår for å gi unntak frå plankravet, mellom anna utvida krav til dokumentasjon, nabovarsel, høyring og/eller rekkefølgekrav som følgjer av denne planen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta uttale frå statlege mynde i saka. Dersom APM vel å gje dispensasjon, så vert vedtaket oversendt Statsforvaltaren til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 2 merknader frå naboar:

Eigar av gbnr 137/151 har sendt følgjande merknad 30.12.22:

Merknad til nabovarselet:

Viser til nabovarsel for Isdalstøbakken 80, 5916 Isdalstø. Vil berre forsikre oss om at de er kjent med tiinglyst rett til å opparbeide veg til g.br.nr 137/117 på den nord-vestre del av g.b.nr 137/119.

Tinglysinga gir oss rett til å bygge veg to meter inn på eigendommene de no skal rive og bygge på.

Mvh Gry Dragsund-Larsen

Eigar av gbnr 137/151 har trukket merknaden 24.02.23

Eigar av gbnr 137/203 har sendt følgjande merknad 3.01.23:

har ingen merknader på bygging av tomannbolige, men på tiltakshaver bolige og eiendom as. Kanskje bolige og eiendom as skulle gjort seg ferdig med 1 årsbefaringen i prosjekt Sundeheim,

Før dei begynner på et nytt prosjekt.

Vi er mange beboere som har feil og mangler i leiligheten våres som ikke er blitt rettet opp. Feil og mangler er blitt sendt inn til bolige og eiendom as.

14.09.2022 kl 13.10 hadde vi et møte på fellesområdet Sundeheim

Dette vart sagt: Innen 1. des -22 skal alle eiere ha blitt kontaktet og utbedringer være ferdig. Eneste unntak er dersom Bolig og Eiendom er avhengig av underleverandører, da kan det ta litt mere tid, men skal avtales med den enkelte eier.

Ansvarleg søker har svart følgjande på merknader den 20.01.23:

4 Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet elektronisk via Altinn. Lyngblom ungdomslaget er ikke varslet da det ikke er mulig å oppdrive kontaktinformasjon til ungdomslaget. Det er mottatt to merknader til nabovarselet, men vi anser ikke disse som relevante merknader da de er av privatrettslig karakter.

I etterkant av mottatt nabomerknad fra Gy Dragsund-Larsen, hjemmelshaver av gbnr. 137/151, har tiltakshaver vært i kontakt med henne for å avklare at veiretten de har over 137/119 ikke påvirkes av omsøkt tiltak, da veiretten er knyttet til den vestlige deler av eiendommen. Vi har mottatt en bekreftelse fra hjemmelshaver på at hun ønsker å trekke merknaden. Se eget vedlegg.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.12.22.

Topp planering er vist på kote +39,55, topp møne på kote +44,14.

Avstand frå fasadeliv til offentlig kommunal veg er opplyst å vere 4,4 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det skal sendast søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg. Samferdsel, veg-, vatn- og avløp skal godkjenne dette før igangsetting av tiltaka. Det ligg føre samtykkje frå eigar av gbnr 137/3 på tilkopling til private VA-leidningar datert 9.01.23.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Avkøyrsløp til offentlig kommunal veg er godkjent i sak 23/76 den 26.01.23.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 3 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.

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.

Ansvarleg søkjar opplyser følgjande om evt. skredfarevurdering:

Punkt 4 Tilstrekkelig sikkerhet.

Ansvarlig prosjekterende for grunnarbeid har gjort undersøkelser på eiendommen, og det er vist til at det er ca. 0,5 jordlag ned til fjell på tomten. Som følge av dette er det ikke fare for skred i dette området. Boligen vil som følge av dette plasseres på fjell.

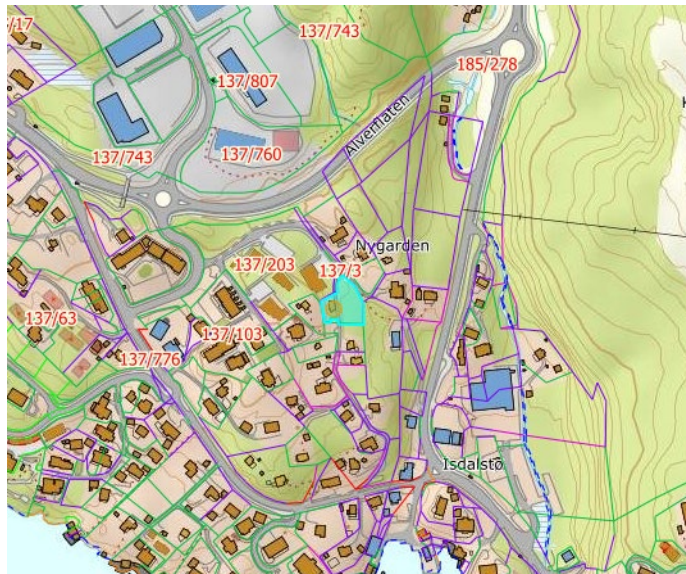
Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Kart/foto

Oversikt



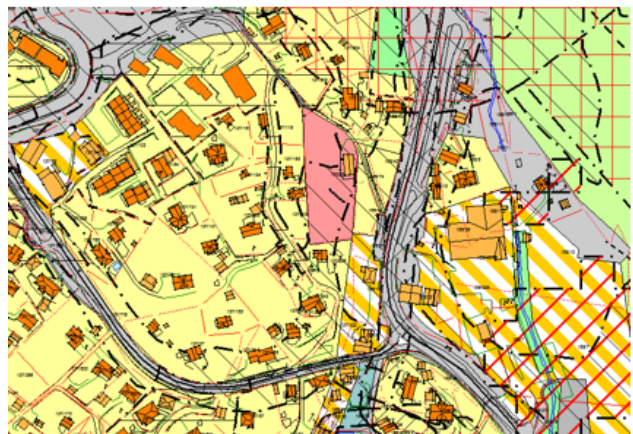
Situasjonskart, datert 14.12.2022



Kartutsnitt med reguleringsplan for Sundheim i Isdalstø:



Kartutsnitt av resterande ikkje regulert område i KDP Knarvik-Alversund -Alverstraumen:



Ortofoto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

1. Saksforhold

Arkoconsult AS sendte på vegne av tiltakshaver Bolig & Eiendom AS, 28.02.2023, inn søknad om oppføring av ny tomannsbolig og riving av eksisterende fritidsbolig. Den 27.06.2023 ble det sendt inn supplering til søknad som blant annet omfattet dispensasjon, jf. pbl. §19-1 og 19-2, fra plankrav i KDP punkt 2.2. Det er i suppleringen også vist til at ansvarlig søker mener at tomannsboligen er i tråd med bestemmelsene om unntak fra plankrav, jf. KDP punkt 2.2.1. Det er godkjent utvidet bruk av avkjørsel mot den kommunale veien Isdalstøbakken.

Kommunen avslo søknaden i administrativt vedtak den 10.07.2023. Avslaget er hjemlet i plan- og bygningsloven §19-2.

På vegne av tiltakshaver klager vi på vedtaket.

Vedtaket ble mottatt av ansvarlig søker, samt tiltakshaver, den 10.07.2023. 19.07.2023 ble det bedt om utsatt frist for å begrunne klagen. Kommunen har videre i e-post av 13.08.18 godkjent utsatt frist på å begrunne klagen. Frist for supplering ble satt til 31.08.23. Vi er, ved denne innsendelsen, innenfor fristen.

2. Begrunnelse for klagen

2.1 Innledning

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i KDP for oppføring av en tomannsbolig. I utgangspunktet mener vi at tomannsboligen er i tråd med vilkårene for unntak fra plankrav, jf. KDP 2.2.1. Bestemmelsen åpner for at unntak fra krav om reguleringsplan gjelder for inntil 2 boenheter. Omsøkt tiltak er i tråd med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, vil ikke tilføre en vesentlig økning i miljøbelastningen, vann, avløp og vei er allerede ivarettatt, boligen er tilpasset omgivelsene, samt at tiltaket ikke er en etappe eller er del av et større utbyggingsprosjekt.

Tiltaket vil i liten grad ha en vesentlig innvirkning på området, som i dag er avsatt til bolig i kommunedelplanen. Eiendommen ligger i tilknytning til et regulert område, og omkringliggende uregulerte områder er bebygget med eneboliger og eldre fritidsboliger. Tilstrekkelig infrastruktur som vei, vann og avløp foreligger, og det er innhentet nødvendige erklæringer og tillatelser til å benytte seg av dette.

Vi mener at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og at vedtaket må omgjøres.

2.2 Rettslig grunnlag

Ved dispensasjonssøknad er det plan- og bygningsloven §19-2 som oppstiller vilkårene for dispensasjonen. Det er avgjørende for om det skal gis dispensasjon bygger på om to kumulative vilkår er oppfylt:

- 1) Blir hensynet bak bestemmelsen, formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, eller nasjonale eller regionale interesser «*vesentlig tilsidesatt*» gjennom dispensasjonen?
- 2) Er fordelene ved dispensasjon «*klart større*» enn ulempene?

Vi vil i det følgende gå igjennom hvorfor vi mener at det bør gis dispensasjon, herunder belyse at de materielle vilkår for dispensasjon er oppfylt (punkt 2.3). Vi vil også kommentere avslagsgrunnene til kommunen (punkt 2.4). Avslutningsvis vil vi oppsummere de viktigste faktorer som taler for dispensasjon og godkjenning av tiltaket (punkt 3).

2.3 Plankrav – vilkår for dispensasjon

Formålet med oppstilling av plankrav i kommuneplanen, er å sikre at videre utvikling og bruk av arealer skjer i ordnede former med en overordnet plan for arbeidet, samtidig som hensynet til offentlighet og medvirkning ivaretas. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

Plankravet må vurderes opp mot det konkrete tiltaket som i dette tilfelle er en tomannsbolig. Infrastruktur som vei, vann og avløp er på plass. Tiltaket grenser til en eksisterende reguleringsplan, og deler av eiendommen er også omfattet av reguleringsplanen, hvor arealet er avsatt til kjørevei og bolig. Eiendommen ligger i et område hvor vi vurderer at det er positivt med fortetting, grunnet sin beliggenhet og tilknytning til lokalsentrumet, Knarvik. Tiltaket er i tråd med arealformålet, og tiltaket ellers oppfyller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal, utnyttelsesgrad og parkering. Tomannsboligen oppføres i én etasje, og vil ikke fremstå dominerende for eksisterende bebyggelse.

Hensynene bak formålet med plankrav blir dermed ikke «vesentlig tilsidesatt»

Av fordeler vil vi fremheve at tiltaket vil være positivt i form av fortetting i et område som ligger i tilknytning til et bydelssentrum. Å utnytte større tomter avsatt til boliger i KDP anses å være i tråd med en bærekraftig fortetting. Det bør vektlegges at tiltaket ikke vil medføre vesentlige ulemper for nærmiljøet, da det ikke vil være behov for utvidelse av infrastruktur. Eiendommen grenser også til ny reguleringsplan hvor grøntarealer og lekeplasser er ivaretatt. Tiltaket vil også ha større private utearealer, hvor boligenhetene vil ha henholdsvis 258 m² og 269 m² uteoppholdsareal. Vi ønsker også å vise til at det i KDP åpner for unntak fra plankrav for oppføring av en tomannsbolig dersom tiltaket oppfyller gitte vilkår.

Riving av eksisterende fritidsbolig vil i større grad muliggjøre realiseringen av den regulerte veien frem til boligområdet som er omfattet av reguleringsplan Sundheim i Isdalstø.

2.4 Kommunen sin vurdering av dispensasjonssøknaden

Kommunen anfører at ansvarlig søker argumenterer for at tiltaket ikke skal øke antall boenheter på eiendommen. Videre viser de til at de er uenig med søker i at antall av boenheter ikke skal endres på bygd eiendom.

Vi ønsker i første omgang å presisere at søker ikke har vist til at tiltaket ikke medfører en økning i antall enheter på eiendommen. Vi har gått igjennom alle dokumenter som er innsendt i saken, og kan ikke finne noe punkt i søknaden hvor det er anført dette. Vi har opplyst tydelig at søknaden innebærer riving av fritidsbolig og oppføring av tomannsbolig.

I avslaget vises det til at å rive en hytte og oppføre tomannsbolig er en stor endring for eiendommen med hensyn til trafikkbelastning, økning av bygningsmasse, påkobling til offentlig va-anlegg og fortetting i uregulert område.

Vi mener at det bør tillegges vekt til at den aktuelle eiendommen grenser, og delvis er omfattet av, en reguleringsplan - Sundheim i Isdalstø, hvor det er opparbeidet både lekeplass og ballbane. Disse utearealene ligger i kort avstand fra omsøkt tomannsbolig. I reguleringsplanen er det også planlagt en utvidelse og oppgradering av veien, som medfører at infrastrukturen i området generelt forbedres. Eksisterende fritidsbolig som er ønsket revet ligger i kant med den regulerte veien. Det vil derfor være en klar fordel at denne fritidsboligen rives, slik at det i større grad åpnes for at den regulerte veien kan realiseres.

Som nevnt tidligere er infrastruktur som vei, vann og avløp sikret og ivaretatt. Angående økning av bygningsmasse og fortetting i uregulert område, ønsker vi å fremheve at utformingen av tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Tiltaket har en BYA på 211,96 m² og ønskes oppført i én etasje. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelsene i KDP når det gjelder utnyttelse, uteoppholdsareal, byggehøyde og parkering. Vi ønsker også å understreke at kommunedelplanen åpner for unntak fra plankrav ved oppføring av boliger med inntil to enheter.

Kommunen anfører videre at det er vanskelig å vurdere hvordan områdene best skal disponeres ved stykkevis utbygging med tanke på volum, infrastruktur, overvann, lek og oppholdsareal.

Administrasjonen vil ikke danne presedens for dispensasjon i et område med streng praksis. Det vises til at det på eiendommen gbnr. 137/765 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av tomannsbolig og dispensasjon fra plankravet.

Kommunen viser til at det er gitt et avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet. Eiendommen det vises til i avslaget ligger om lag 152 meter fra omsøkt tiltak. Her er avslaget som er gitt administrativt, senere blitt omgjort til en godkjenning ved politisk behandling. Vi mener følgelig at sakene er av en tilnærmet lik karakter, og at de skal behandles på samme måte. I byggesaken på gbnr. 137/765 vises det til at terrenget på eiendommen gjør det kan bli problematisk å oppfylle krav til uteoppholdsareal, samt at deler av eiendommen ligger i gul støysone. Omsøkt eiendom, gbnr. 137/119, vil samlet ha et uteoppholdsareal på 528,7 m². Disse uteoppholdsarealene vil oppfylle kvalitetskravene, ved at de blant annet tilfredsstiller krav til maksimal bratthet, som følge av at boligen henter opp det terrenget som er på eiendommen, og de gode, tilgjengelige og flate arealene benyttes til opphold og lek. Boligen ligger heller ikke i et

støyutsatt område, og mulighetene for å oppføre en tomannsbolig med gode bokvaliteter ligger i høyeste grad til rette. Vi mener følgelig at likebehandlingshensyn bør vektlegges i denne saken.

I avslaget vises det til at en del av området er bebygd med eldre småhytter som har stort potensiale til å utvikles som boligeiendommer, men at utbyggingstakt skal skje i tråd med framtidig reguleringsplan.

Kostnadene ved å utarbeide og få godkjent en ny reguleringsplan vurderes å være uforholdsmessig store basert på at tiltakshaver ønsker å få oppført én tomannsbolig. Omsøkt eiendom er bebygd med en falleferdig fritidsbolig, men omkringliggende fritidsboliger ser i stor grad ut til å være velholdte og i bruk. Å kreve en reguleringsplan i område som baserer seg på at hjemmelshavere av disse eiendommene ønsker å selge til utbyggere vil være et sjansespill, særlig med tanke på kostnadene en reguleringsplan medfører. Det er liten mulighet for å ekspropriere disse eiendommene for utbygging av boliger, og i verste fall kan det medgå masse tid og penger på å utarbeide en reguleringsplan som ikke blir realisert som følge av at de fleste eiendommene i området allerede er bebygd, enten med fritidsboliger eller eneboliger. Når det i tillegg er gitt dispensasjon for et tilsvarende tiltak, mister man også muligheten for at flere tiltakshavere kan gå sammen om å utarbeide reguleringsplanen og fordele kostnader deretter. Det faktum at det finnes potensiale til en større utbygging, som er avhengig av at fritidsboliger rives, mener vi ikke er tungtveiende nok for at det skal kreves reguleringsplan.

Vi ønsker avslutningsvis til å vise til unntakene fra plankrav i KDP, som en argumentasjon for at dispensasjon bør gis i dette tilfellet;

1. *Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegn og retningslinjer*
Tiltaket oppfyller krav til parkering, uteoppholdsareal, utnyttelsesgrad og er tilpasset eksisterende bebyggelse i form av høyde og takform. Vi vurderer derfor at kravet er ivarettatt.
2. *Tiltaket fører ikke til vesentlig 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.*
Slik vi vurderer det medfører ikke tiltaket til vesentlige negative virkninger for nærmiljøet. Tiltaket forutsetter at eksisterende fritidsbebyggelse rives, samtidig som det tilføres to boenheter. Ved riving av eksisterende bygg vil naboeiendom i større grad ha mulighet til å realisere veiretten som er tinglyst på eiendommen, og kan således vurderes som positivt. Store deler av området er registrert som hotspot sone for truede karplanter, men basert på omfanget av sonen vil det trolig ikke bli særlig påvirket av tiltaket.
3. *Nye tiltak skal ha løysning for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysningar for eit område.*
Boligen vil tilkobles offentlig vann- og avløpsledninger. Det er innhentet rettigheter til å koble seg på ledninger på naboeiendommen frem til offentlig anlegg. Dette vurderes å være ivarettatt.
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.*
Tiltaket er sikret tilkomst gjennom rettighet til privatvei, og det foreligger avkjøringstillatelse for utvidet bruk av offentlig vei. Kravet er følgelig ivarettatt.
5. *Nye tiltak skal tilpassa eksisterande bygninger når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. §11-10 nr. 2*
Tiltaket er utformet som en tomannsbolig i én etasje. Området bærer preg av å være utbygget over en lenger periode med varierende byggestil og utnyttelse. Samtlige av boligene i området er oppført i to etasjer, og omsøkt bolig vil derfor fremstå mer dempet i omgivelsene enn omkringliggende boliger. Boligen er tegnet som en tradisjonell bolig med et moderne preg, som er tilpasset området som består av tradisjonelle eneboliger og moderne tomanns- og flermannsboliger. Boligen er også tilpasset til eksisterende terreng, og vil ikke påvirke utsikts- og solforhold for naboeiendommer i særlig grad.
6. *Tiltaket er ikke en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt*
Tiltaket vurderes å være en fortetting av resttomt i boligområdet. Etter tiltaket er oppført vil det i liten grad være mulig å kunne utvikle eiendommen videre da det ikke vil være mulig å oppfylle krav til utnyttelse, uteoppholdsareal, parkering mm. for en ny enhet. Det vil derfor ikke være grunn til å vurdere at tiltaket er en del av et større utbyggingsprosjekt.

7. Kommunen vurderer det ikke naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.

Basert på at eiendommen ligger tett opp mot reguleringsplan hvor det er hensyntatt infrastruktur og videre utvikling, samt at tiltaket gjelder for oppføring av en enkelt tomannsbolig, vurderer vi ikke at behovet for reguleringsplan er like tungtveiende som dersom området bestod av en rekke ubebygde tomter. Vi viser ellers til vurderingene som er gjort tidligere i punkt 2.4 og at det tidligere er gitt en dispensasjon fra plankrav i området i nyere tid.

I utgangspunktet vurderer vi at plan- og bygningsloven i stor grad er en ja-lov, og at dersom du oppfyller gitte vilkår skal det gis tillatelse til tiltaket.

3. Avslutning/konklusjon

Basert på overnevnte mener vi at vedtaket bør omgjøres i sin helhet og at dispensasjonen bør godkjennes som omsøkt. Oppsummerings vis fremmer vi følgende kulepunkt som hovedargument for å godkjenne den omsøkte dispensasjonen:

- Hensynene bak plankravet blir ikke «vesentlig tilsidesatt».
- Det er flere fordeler enn ulemper med tiltaket.
- Tiltaket oppfyller bestemmelsene om uteoppholdsareal, parkering og utnyttelsesgrad.
- Vi mener at tiltaket oppfyller kravene til unntak fra plankrav, jf. KDP 2.2.1.
- Like saker bør behandles likt, og likebehandlingsprinsippet bør vektes tungt.

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

VURDERING

Kommunen viser innleiingsvis til klagars prinsipale (hovud) påstand og subsidiære (alternativ) påstand i saka. Påstand rettar seg til KPA Knarvik – Alversund med Alverstraumen føresegn 2.2 (plankravet) og 2.2.1 (unntak frå plankravet):

1. Prinsipalt vert det anført at oppføring av tomannsbustaden er innafor unntaksbestemmelsen i KPA føresegn 2.2.1 pkt. 1-7. Det er difor ikkje krav til dispensasjon frå plankravet i KPA føresegn 2.2.
2. Subsidiært vert det anført at dersom oppføring av tomannsbustaden ikkje er innafor unntaksbestemmelsen i KPA føresegn 2.2.1 pkt. 1-7, så kan dispensasjon frå plankravet i KPA føresegn 2.2 gis med grunngjeving i unntaksbestemmelsen i KPA føresegn 2.2.1 pkt. 1-7.

Klagars prinsipale (hovud) påstand, om at oppføring av tomannsbustaden er innafor unntaksbestemmelsen i KPA føresegn 2.2.1 pkt. 1-7, vart handsama ved søknaden. Påstanden førte ikkje fram. Dette tiltaket er ikkje innafor er innafor unntaksbestemmelsen i KPA føresegn 2.2.1 pkt. 1-7. Klagar legg ikkje fram nye moment i klageomgangen, og vurderinga vert ikkje endra. Det er difor kommunen sin vurdering at det er krav til dispensasjon frå plankravet i KPA føresegn 2.2.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styrast gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ei konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

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

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

Omsynet bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrse, vatn og avlaup. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1.

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

«Søker argumenterer for at tiltaket ikkje hindrar naboar sine interesser, skal ikkje auke tal bueiningar, samtidig som tiltaket har fått godkjent utvida avkøyrse og har mogelegheit å koplase til kommunalt VA-anlegg.

Sjølv om området i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, vurderer administrasjonen det slik at det fortsett er plass til fleire bustader i uregulert område. En del av område er bygd med eldre små hytter som har stor potensiale å utviklast som bustadeigedommar, men utbygningstakt skal skje i tråd med framtidig reguleringsplan. Administrasjon er usamd med søker i at tal bueiningar skal ikkje endrast på bygd eigdommen.

Å rive en hytte og oppføre tomannsbustad er ei stor endring for eigdommen. Eigdommen får større trafikkbelastning, vesentleg auking av bygningsmasse, skal koplase til kommunalt VA-anlegg, fortette uregulert område.

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. Det i bustadområde og skal settast av plass til områder for leik, opphald, infrastruktur og grønstuktur. Det er vanskeleg å vurdere korleis områdene best skal disponerast ved stykkevis utbygging med tanke på både volum, infrastruktur, overvatn, leik og opphaldsareal.»

Klagar viser til nærleik av eigedommen til reguleringsplanen for Sundheim kor både ballbane og leik er regulert. Kommunen meiner at eigedommen gbnr 137/119 ikkje er del av denne planen. Det er ikkje teke stode til leik, type bygg, tal bueiningar, dimensjon av infrastruktur for denne konkrete eigedommen gbnr 137/119 innafor reguleringsplanen for Sundheim. Det er kun visst avkøyrse med pil til eksisterande hytteeigedommen i reguleringsplanen for Sundheim.

På denne bakgrunn vil ein planprosess vil sikre alle interesser i motsetnad til ein enkeltstående 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 bygget, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

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

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

På bakgrunn av det ovanstående kan ikkje kommune sjå klare fordelar med tiltaket når det er uheldig å iverksette vidare utbygging i eit område utan å få belyst og vurdert alle relevante interesser i området. Samtlige interesser vert ivareteken gjennom ein detaljreguleringsplan og ikkje ein enkeltstående dispensasjon.

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. Søknad om dispensasjon og tiltak for oppføring av tomannsbustad vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

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

Dersom 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. §19-2 første ledd første punktum. Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Det opp til kommunen å avgjere om det er ønskeleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt.

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

«Administrasjonen vil ikkje danne presedens for dispensasjon frå plankravet i eit område med streng praksis m.a. på eigedommen gbnr 137/765 ble det gjeve avslag på søknad om oppføring av tomannsbustad og dispensasjon frå plankravet. Dette område er sentrumsnær, attraktivt med lett tilgang til offentleg transport, daglegvarebutikk og strand og har stor utbyggingspress i siste årene. Kommune vil holde på plankravet for best mogeleg utviklingspotensiale og god resultat for innbyggjarane i kommune.»

Klagar meiner det det ikkje kurant å samanlikne eigedom gbnr 137/765 slik kommunen har gjort i avslaget. Gbnr 137/165 ligg 152 meter unna omsøkte eigedom gbnr 137/119. I tillegg ble det delegerte avslaget omgjort til løyve i politisk vedtak av APM. Kommunen viser her til at det er mogleg for politisk utval, APM, å kunne snu ein uheldig praksis som denne enkelståande dispensasjonen frå plankravet medfører. Det er kravet til reguleringsplan som er rett løysing i saka.

Merknader

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

«Eigar av gbnr 137/151 har sendt merknad som gikk på privatrett å leggje veg på delar av gbnr 137/119. Merknaden ble trekt 24.02.23. Administrasjonen vurderer den som merknad av privatrettsleg karakter og tar den ikkje til følge.

Eigar av gbnr 137/151 har trekt merknaden 24.02.23

Eigar av gbnr 137/203 har sendt merknad som går på kvalitet på andre bustader utført av tiltakshavar. Det er forhold av privatrettsleg karakter og skal ikkje handsamast etter PBL. Merknaden ble ikkje teke til følge.»

Konklusjon

Det er kommunedirektøren 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 kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følge.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

28.06.2023	Supplering av søknad - gbnr 137/119 Alver	1957672
28.06.2023	Dispensasjonssøknad - Unntak fra plankrav	1957674
28.06.2023	Følgelbrev	1957675
28.06.2023	Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF_Odd Haugen	1957676

	Maskinstasjon AS	
28.06.2023	Salgsoppgave	1957677
28.06.2023	Gjennomføringsplan	1957680
28.06.2023	Vedleggsopplysninger	1957681
17.03.2023	Kopi av Godkjent rørleggarmelding - gbnr 137/119 Alver	1898523
01.03.2023	Søknad om tillatelse i ett trinn for oppføring av tomannsbolig, vertikaldelt - gbnr 137/119 Alver	1889975
01.03.2023	Tiltakshavers samtykke	1889976
01.03.2023	Kvittering for nabovarsel	1889978
01.03.2023	Nabovarsel	1889979
01.03.2023	Nabomerknader	1889980
01.03.2023	Nabomerknader	1889981
01.03.2023	Situasjonsplan A10-01	1889982
01.03.2023	Tegning A40-01 Fasade Nord og Vest	1889983
01.03.2023	Tegning A40-02 Fasade Sør og Øst	1889984
01.03.2023	Tegning ny fasade A40-05 Visualisering 2	1889985
01.03.2023	Tegning ny fasade -A40-04 Visualisering	1889986
01.03.2023	Tegning ny plan - A20-01 Plan 1. Etasje	1889987
01.03.2023	Tegning nytt snitt -A30-01 Snitt A og	1889988
01.03.2023	Tegning nytt snitt -A30-02 Profiler	1889989
01.03.2023	Tegning nytt snitt A40-03 Mur A, B, C	1889990
01.03.2023	Andre natur miljøforhold - Redegjørelse - marin grense	1889991
01.03.2023	Følggebrev - Redegjørelse	1889992
01.03.2023	Erklæring om ansvarsrett-PRO-UTF_Innmålingstjenester AS	1889993
01.03.2023	Erklæring om ansvarsrett-UTF_Odd Haugen Maskinstasjon AS	1889994
01.03.2023	Erklæring om ansvarsrett-PRO_Arkoconsult AS	1889995
01.03.2023	Erklæring om ansvarsrett-KONT_KLEIVDAL TAKSERING AS	1889996
01.03.2023	Erklæring om ansvarsrett-PRO-UTF_BOLIG EIENDOM AS	1889997
01.03.2023	Erklæring om ansvarsrett-PRO-UTF_Stendal VVS AS	1889998
01.03.2023	Svar på søknad om utvidet bruk av avkjørsel - KV 1238 - gbnr 137,119 Alver	1889999
01.03.2023	26 Erklæring/avtale om vann- og avløpsledninger eiedommen 137/119 Alver	1890000
01.03.2023	E-post om å trekke nabomerknad	1890001
01.03.2023	Gjennomføringsplan	1890004
01.03.2023	Vedleggsopplysninger	1890005
29.08.2023	Klage på vedtak	1981661
20.07.2023	Klage på vedtak - gbnr 137/119 Alver	1967628
12.07.2023	Avslag på søknad om dispensasjon og byggesøknad for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/119 Alver	1965436
12.07.2023	Avslag på søknad om dispensasjon og byggesøknad for oppføring av tomannsbustad, løyve til riving av hytte - gbnr 137/119 Alver	1964517

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-323/203, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 23.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
142/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023

Klage på løyve til bruksendring og takterasse - gbnr 323/203

Klagen frå eigar av gbnr. 323/213 i sak 23/4538, datert 03.08.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtak av 14.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for bruksendring av bod, og for saltak som endrast til flatt tak med takterasse. Vedtaket er heimla i planog bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve og delvis fritak frå byggt teknisk forskrift (TEK-17), til fasadeendring og bruksendring av bod, frå tilleggsdel til hovuddel på eigedom gbnr 323/203. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.03.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. 2.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser

Søknad om fråvik frå TEK-17 §§ 13-5 og 13-7 vert avslått.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 764/23

Tiltak: Bruksendring og etablering av takterrasse

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: 323/203

Adresse: Galtenesvegen 69

Tiltakshavar/eigar: Petter Heskestad Thorgersen

Klagar: Vibekke Mikkelsen

Saka gjeld klage på delegert vedtak om løyve til bruksendring av bod frå tilleggsdel til hovuddel og endring av taket på boden frå saltak til flatt tak som skal nyttast som terrasse. I tillegg fasadeendring ved montering av terrassedør i gavl mot nord og sør, og endring av vindu mot aust.

Det visast elles til søknaden.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå naboar.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtak ble sendt ut den 17.07.2023. Klagen er mottatt innan den 04.08.2023 og er mottatt innan fristen.

Vidare sakshandsaming

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

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

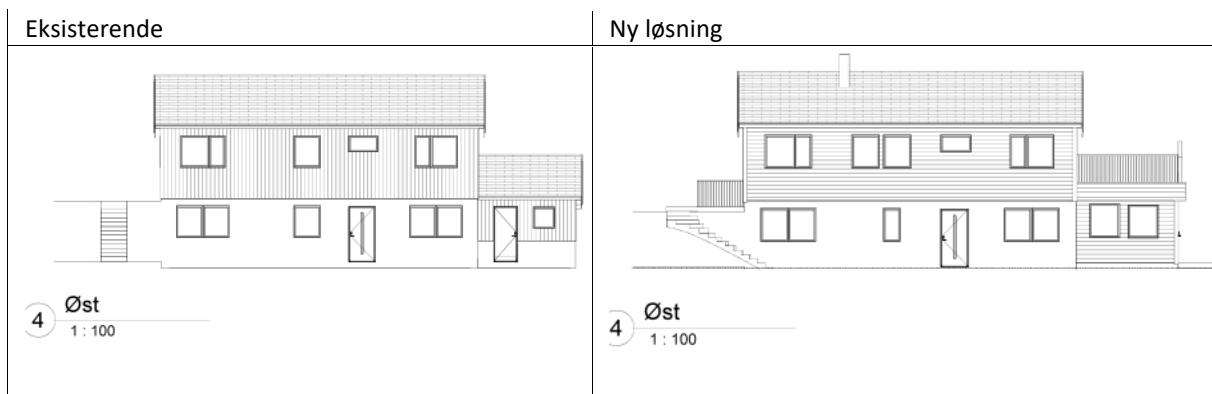
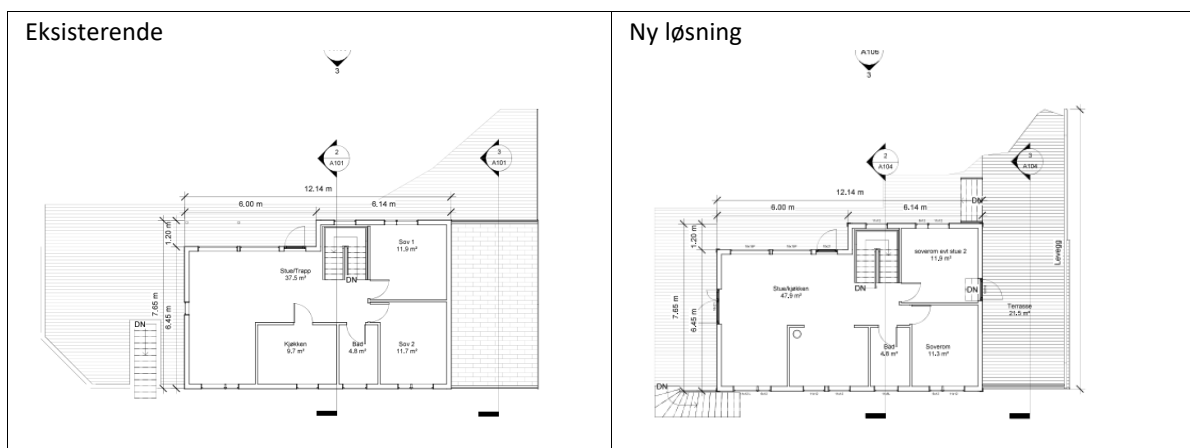
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for industriområde Mjåtveitmarka/Frekhaugmarka Plan id: 125619780310 er definert som Bustad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå avstandskrav i pbl. § 29-4.

Kart/foto



Situasjonsplan



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Viser til kommunens tilsvar til nabo merknad, samt løyve til bruksendring og etablering av takterrasse datert 14.07.2023

Ved å endre fasade fra saltak til flatt tak med terrasse på tidligere godkjent tilbygg vil medføre store innsynsproblemer på nabo sitt primære uteområde. Selv om tiltakshaver setter om en 1.6m høy levegg vil innsynsproblematikk forsterkes og påvirke nabo sitt privatliv. Dette da som følge av tiltakshavers fasadeendring.

Det nevnes at tiltaket medfører en forbedring for nabo i forhold til sjenerende innsyn. Dette stemmer overhode ikke! Her utvides terrasse med X- antall m2 mot nabo sitt primære uteområde og at dette vil redusere innsyn stiller jeg meg undrende til. Det at man fjerner 2 vinduer (nedre del av tilbygg) og setter inn en terrassedør vil ikke påvirke innsyn til nabo sitt primære uteområde da det ligger på en høyere elevasjon.

Det nevnes at tiltaket ``klart`` medfører større fordeler enn ulemper. Ja, det er fordeler for tiltakshaver, men kan ikke se noen fordeler for nabo da fasadeendring vil medføre betraktelig økt innsyn og evt. påfølgende støy. Ser at eventuell økt støyproblematikk som følge av fasadeendring ikke har blitt nevnt i det heletatt, dette hverken tiltakshaver eller kommunens representant.

Minner om at avstandskravet skal sikre at byggverk blir plassert så nære grensen at naboeiendom ikke mister mye sol eller utsyn, og bidrar til å opprettholde naboer sitt privatliv

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:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Omsynet bak pbl. § 29-4 annet ledd er primært å ivareta naboeigedommen sine interesser og sikre tilstrekkeleg lys, luft og lysforhold både for naboar og egen eigedom. Avstandskravet sikrar at byggverk ikkje vært sett så nære grensa at naboeigedommen ikkje mistar mykje sol eller utsyn, og bidreg til å oppretthalda naboar sitt privatliv.

Vidare kan avstandskravet bidra til å hindra brannspreiing mellom byggverk og sikra tilstrekkeleg avstand for evakuering og brannsløkking.

I denne saka vil bruksendringa av eksisterande bod ikkje endra dei ytre rammene for bustaden. Omsynet bak avstandskravet vært dermed ikkje vesentleg satt til sides. For takterrassen vurderer kommunen at tiltaket ikkje i særleg grad har konsekvensar for helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge. Bodan har alt eit saltak og ending av denne til takterrasse vil ikkje etter kommunens syn sette til sides omsynet bak avstandskravet i pbl. § 29-4

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak pbl. § 29-4 blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den totale yte størrelsen på bustaden ikkje vert utvida.

Av ulemper ser administrasjonen at tiltaket medfører noko meir innsyn på nabo sin terrasse. Saksbehandlar har etter avtale med tiltakshavar vært på synfaring på hans eigedom og observert at nabo ikkje har vindu mot omsøkte takterrasse. Økt innsyn gjeld då utelukkande mot uteareal. Det vurderast at i tettbygde strøk må tolegrensa for innsyn mot hagar og terrasser væra noko høgare enn det man krevje i meir rurale strøk.

I denne saka eksisterer bygget som skal bruksendrast, og dette er allereie plassert nærare nabogrensa etter tidlegare samtykke frå nabo. At bruken i no endrast vil ikkje medføre endringar i potensialet for brannspreiing eller evakuering, det vil heller ikkje i vesentleg grad påverka naboar sitt privatliv, sol eller utsyn. Administrasjonen ser det som ein fordel at eksisterande bygg oppgraderast og kan nyttast i tråd med dagens behov.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. § 29-4 er oppfylt.

Vurdering i klageomgangen

Kommunedirektøren sin vurdering er at nabo ikkje får betydeleg økt innsyn tatt i betraktning dei eksisterande førehalda på eigedomane. Bygningsmassen som søkjast bruksendra eksisterer allereie. Takterrassen kan medføre noko økt innsyn. Det er likevel allereie etablert uteområde på den sida som takterrassen kjem. Sjølv om tiltakshavarens uteområde blir større, kjem terrassen ikkje nærare naboen enn den eksisterande delen. Den utvidast med andre ord bortover, ikkje utover mot nabo.

Klagar påpeiker at det ikkje er teke omsyn til økt støyproblematikk. Fordi tiltakshavar allereie har uteoppholdsareal på denne sida av bygget, kan kommunedirektøren ikkje sjå at det nye tiltaket fører til økt støy. Tvert imot vil den omsøkte skilleveggen kunne verka støyreducerende.

Konklusjon

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje

skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

04.08.2023	Klage på løyve til bruksendring og etablering av takterrasse - gbnr 323/203 Frekhaug	1971152
04.08.2023	FW Stadfesting mottatt klage Saknr 234538 Klage på løyve til bruksendring og etablering av takterrasse - gbnr 323203 Frekhaug	1971153
18.07.2023	Løyve til bruksendring og etablering av takterrasse - gbnr 323/203 Frekhaug	1965899
10.07.2023	Følgeskriv-signed B-1 Q-1	1964761
28.06.2023	Søknad om endret bruk og fasadeendring - gbnr 323/203 Frekhaug	1957993
28.06.2023	Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	1957995
28.06.2023	merknader til nabovarsel	1957998
28.06.2023	Tilsvar til merknad på nabovarsel	1957999
28.06.2023	situasjonsplan	1958000
28.06.2023	tegninger ny samlet	1958001
28.06.2023	tegninger eksisterende samlet	1958002
28.06.2023	opplysninger gitt i nabovarsel	1957996
28.06.2023	kvittering for nabovarsel	1957997
28.06.2023	Følgeskriv	1957994