



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 05.02.2020
Møtestad: Kommunehuset Frekhaug, kantina
Møtetid: 13.00 - 22.00

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

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaringar:

kl. 08.30 Avreise minibuss frå kommunehuset Frekhaug
kl. 09.00 Bjørsvik, sak 005/20
ca kl. 09.30 - Fyllingsnes sak, sak 006/20
ca kl. 10.15 - Skår (Seim), sak 007/20
ca kl. 11.00 - Feste kai, sak 008/20.

Orienteringar:

- Områdeplan for Midtmarka / Rotemyra v/Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse
- Arbeid med kommuneplanen i Alver v/Hogne Haugsdal kommunalsjef
- Prosess med oppstart av ny havbruksplan v/Hogne Haugsdal-kommunalsjef

Sakliste

Saknr	Tittel
001/20	Godkjenning av innkalling og sakliste
002/20	Godkjenning av møteprotokoll – 20.11 og 04.12.2020
003/20	Delegerte saker
004/20	Referatsaker
005/20	Klage på avslag på søknad for utviding av eksisterande flytebrygge - gbnr 231/70 Bjørsvik
006/20	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes
007/20	Klage på avslag om bruksendring - gbnr 175/10 Skår (Seim)
008/20	Detaljplan Feste kai- og næringsområde - 2 gongs handsaming - Eigengodkjenning - PlanID 1263-201609
009/20	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og araloverføring frå gbnr

	40/2 til gbnr 40/45 Hodneland
010/20	Dispensasjon og rammeløyve på vilkår for oppføring av ny bustad - gbnr 318/12 Sagstad øvre
011/20	Klage på avslag om dispensasjon for opparbeiding av veg til naust - gbnr 338/76 Refskar
012/20	Klage på delar av vedtak om dispensasjon for avslag for to ustikkarar samt området mellom forstøtningsmur og båtopptrekk - gbnr 357/8 Sætre
013/20	Klage på plansak12602016000500 - Toska - Skårnesvika naust og småbåthamn - detaljregulering - mindre endring - klagehandsaming
014/20	Klage på vedtak om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 311/1 Øvre Tveit
015/20	Klage på vedtak om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt - gbnr 148/7 Litleskare
016/20	Klage på vedtak om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne
017/20	Klage på vedtak om dispensasjon og vedtak om frådelling av ny bustadtomt - gbnr 106/6 Fanebust
018/20	Byggesak GBNR 357/33 Sætre - Søknad om dispensasjon frå arealformål på land og i sjø, samt byggjeforbodet i strandsona for oppføring av kai med flytebyggje
019/20	Byggesak GBNR 341/8,26,36 Skarpeneset - Søknad om dispensasjon frå LNF-formål i KPA, samt 100-metersbeltet - bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - Skarpeneset
020/20	Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust - gbnr 234/43 Eide ytre
021/20	Søknad om dispensasjon og løyve til etablering hovudvassleidning - gbnr. 185/2,4,5 Isdal
022/20	Forskrift om opning av jakt og fastsetting minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort, Alver kommune
023/20	Gbnr 421/10 Sylta indre - Klage på vedtak om frådelling av ny grunneigedom til heilårsbustad, dispensasjon
024/20	Gbnr 464/111 Haugstad - Klage på løyve til etablering av kai og kaikran, dispensasjon
025/20	Klage på vedtak om avslag - gbnr 1/4 Flatøy
026/20	Klage på vedtak om dispensasjon og frådelling av ny bustadtomt - gbnr 1/6 Flatøy
027/20	Planstrategi for Alver kommune 2020- 2023 - Høyring
028/20	Politisk styringsstruktur og reglement - framlegg til endring og presisering
029/20	Byvekstavtale for Bergensområdet 2019 – 2029

29. januar 2020

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv:

JournalpostID: 20/4806

Saksbehandla
r: Nora M. K.
Gjerde

Dato: 28.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
001/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv:

JournalpostID: 20/4807

Saksbehandla Nora M. K.
r: Gjerde

Dato: 28.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
002/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg i saken:

28.01.2020	Møteprotokoll - APM 20.11.2020	1344878
28.01.2020	Møteprotokoll - APM 04.12.2020	1344879

Møteprotokollen vert godkjent.



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 20.11.2019
Møtestad: Nordhordlandshallen
Møtetid: 09:00 - 14:45

Denne dagen vart det gjeve folkevalgtopplæring på saksområder for utvalet.

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

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Kenneth Taule Murberg	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Leif Gunnar Taule	SP	
Henning Fyllingsnes	H	
Terje Sletten-Hansen	FNB	
Marius Hellan Hindenes	V	

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Anny Bastesen – sektorsjef teknisk, byggesak, Hogne Haugsdal – ass.rådmann, Kristin Nåmdal – tenesteleiar Plan, Siril Sylta – einingsleiar byggesak, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
-------	--------



Møteprotokoll for Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 04.12.2019
Møtestad: Nordhordlandshallen
Møtetid: 09:00 – 14:55

I dette møte var det opplæring Del 2. i saksområder for utvalet.

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

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Kenneth Taule Murberg	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	FNB	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Leif Gunnar Taule	SP	
Thomas Hjortland Wallem	H	Kenneth Taule Murberg
Terje Sletten-Hansen	FNB	Heine Fyllingsnes
Marius Hellan Hindenes	V	

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Anny Bastesen – sektorsjef teknisk, byggesak, Kjartan Nyhammer-landbrukssjef, Kristin Nåmdal – tenesteleiar Plan, Marianne Aadland Sandvik-rådgjevar Byggesak, Silje Haukedal-rådgjevar teknisk forvaltning, Siril Sylta – einingsleiar byggesak, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
-------	--------

001/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
--------	---------------------------------------

002/19 Godkjenning av møteprotokoll

001/19: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 04.12.2019:

Behandling:

Innkalling og saksliste er godkjent.

APM- 001/19 Vedtak:

Innkalling og saksliste er godkjent.

002/19: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Utval for areal, plan og miljø 04.12.2019:

Behandling:

Møteprotokoll frå møte - 20.11.2019 vert godkjent, samrøystes.

APM- 002/19 Vedtak:

Møteprotokoll frå møte - 20.11.2019 er godkjent.

Arkiv:

JournalpostID: 20/5109

Saksbehandla
r: Nora M. K.
Gjerde

Dato: 29.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
003/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggende saker:

024/20, Løyve til rehabilitering av skorstein - gbnr 462/3 Kolås

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

1. Tiltaket skal gjennomførast i samsvar med søknad motteke 30.12.19.

Ferdigattest må være godkjent før tiltaket kan takast i bruk.

081/20, Løyve til riving av bygningar - gbnr 127/101 Mongstad

027/20, Løyve til utlegging av mellombels flytebrygge - GBNR 83/3 Spjotøy

Det vert gjeve løyve i eit trinn for utlegging av flytebrygge, på følgjande vilkår:

1. Løyvet er gyldig så lenge dispensasjonen er gyldig (5 år).
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.03.19, mottatt 22.10.19, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Løyvet er gitt med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal

følgande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

002/20, Mellombels bruksløyve - gbnr 323/68 Frekhaug
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for heile tiltaket på gbnr 323/68 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.
2. Nummer for vassmålar og dato for installasjon på den.
3. Ferdigattest skal liggje føre innan 31.01.20.

070/20, Mellombels bruksløyve for felles infrastruktur knytt til område BK02 og BK03 Sundheim - gbnr 137/203 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for delar av felles teknisk infrastruktur innan reguleringsplan Sundheim. Bruksløyve gjeld delar av infrastruktur knytt til rekkefølgjekrav § 2.3.3 felt BK02 og § 2.3.4 felt BK02 på eigedom gbnr. 137/203. Mellombels bruksløyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket:
 - Veg o_KV01 og f_KV06
 - Gangareal f_G02
 - Fortau o_FT01 og o_FT02
 - Parkeringsplass PP02
 - Leikeareal o_LEIK02
 - Uteareal f_UA02, f_UA03, f_UA04 og aktuell del av f_UA01
 - Kommunalteknisk anlegg f_ØK02

2. Det er i søknad opplyst tidspunkt for søknad om ferdigattest til : 31.01.2021.

049/20, Miljøsak GBNR 453/8,17 Boga - Minireinseanlegg - søknad om utsleppsløyve - godkjenning

003/20, Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 108/239 Kolås

Vedtak:

Alver kommune gjev løyve til søknad om oppretting av avkjørsel til kommunal veg med heimel i veglova §§ 40 til 43.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredstiller tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein

skal kunne snu på eigen grunn.

- Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsle.

025/20, Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 56/167 Hundvin

Vedtak:

Alver kommune gjev løyve til søknad om oppretting av avkjørsel til kommunal veg med heimel i veglova §§ 40 til 43.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
- Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå. Siktsona skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsle.
- Avkjøring frå gbnr 56/167 skal vere felles med gbnr 56/153.

065/20, Vedtak om reseksjonering gbnr. 137/800

052/20, Konesjon til kjøp av GBNR 422/2 og 11 Rikstad

039/20, Korrigert vedtak - mellombels dispensasjon frå arealføremål for plassering av nettstasjon og førelegging av nettstasjon - gbnr 188/408 Gjervik ytre

060/20, Løyve til fasadeendring - gbnr 134/441 Hilland

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for innsetting av større vindauge i fasade mot sør, på følgjande vilkår:

1. **Vindauget skal plasserast som vist i teikning datert 15.01.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3**

032/20, Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 56/167 Hundvin

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8 vedkommande byggegrense mot sjø, for oppføring av einebustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit

trinn for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.01.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 13.01.2020.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

034/20, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 41/8 Ringås

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til oppføring av garasje på gbnr 41/8 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.11.2019, som er motteken 02.01.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket skal vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

009/20, Løyve til oppføring av garasje med loft - gbnr 202/118 Hjelmås

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.04.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal

følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

054/20, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 102/20 Vabø

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

040/20, Godkjenning - igangsettingsløyve for resten av tiltaket gbnr 322/166, 173 Mjåtveit

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av resten av tiltaket for oppføring av hus 03 – blokkbustad med 7 bueiningar på gbnr 322/166,173 Mjåtveit i felt B24 på følgjande vilkår:

1. *Rammeløyve av 03.02.17 i DS 27/2017 sak 16/2999 med vilkår gjeld for tiltaket.*

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

1. *Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg*
2. *Felles utomhusareal i samsvar med utbyggingstakt på utomhusarealet, som vist i vedtak 02/2017, saksnr. 16/3007.*
3. *Dokumentasjon på at veg 2, som vist i plankartet, er ferdigstilt.*
4. *Sluttrapport for avfallsplan med kvitteringar for innlevert avfall.*
5. *Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Igangsettingsløyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år, eller dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl § 21-9.

Tilkopling til offentleg VA-anlegg:

Alver kommune godkjenner med heimel i plan- og bygningslova og vass- og avlaupsanleggslova at gbnr 22/166, 173 vert tilknytt kommunalt vass- og avlaupsanlegg for bustadbygg hus 03 med 7 bueiningar i felt B24 på følgjande vilkår, jf. søknad og kart motteke 14.01.20:

-Tilkoplinga skjer på dei vilkår som kommunen har sett i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.

-Alle sanitærinnstallasjonar skal følgja standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, jf. Kommuneforlaget.

-Tilkoplinga skal skje i kum. Ta kontakt med kommunen si driftsavdeling for tilvising av plassering. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilkoplinga er utført.

-Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ. For 2020 er gebyr for tilknytning til offentleg vassanlegg per bueining er kr 15 000,- + mva og kr 15 000,- + mva for tilknytning til offentleg kloakkanlegg.»

Gebyr for sakshandsaming vert ettersendt.

062/20, Godkjenning - igangsettingsløyve og endringsløyve for einebustad - gbnr 323/443 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 b), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket og endringsløyve for plassering - ved oppføring av einebustad på gbnr 323/443 på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 30.08.19 i sak 19/1459 DS 195/2019 med vilkår gjeld for tiltaket.
2. Endring av plassering godkjent slik det er omsøkt i samsvar med situasjonsplan datert 23.01.20.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

059/20, Godkjenning - løyve til oppføring av tomannsbustad BK05 med dispensasjon - gbnr 323/567 Frekhaug

«Med heimel i plan- og bygningslova pbl § 19-2 andre ledd gir Alver kommune dispensasjon frå regulert avkøyring som omsøkt, jf. søknad om dispensasjon journalført 23.01.20.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av tomannsbustad på tomt BK_05 i Elvavegen på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.09.19 motteke 06.01.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling og utførast i samsvar med godkjent VA-plan i sak 16/843.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal

opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

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

1. *Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg*
2. *Følgjande rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt:*
 - *UA01, UA02, UA 06*
 - *ØK04, ØK05*
 - *G02, G03*
 - *LEK02*
 - *KV11, KV12, KV01 fram til KV08 og KV08 fram til KV11*
3. *Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Alver kommune godkjenner at eigedomen blir knytt til kommunalt VA-anlegg på følgjande vilkår:

- Tilknytinga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, jf. kommuneforlaget.
- Tilknytinga skal skje i kum. Det skal takast kontakt med driftavdelinga for fysisk påvising av knutepunktet. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast til kommunen når tilknytinga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding om dette til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret for vatn er kr 15 000,- og for kloakk kr 15 000,- pr. bueining inkl. mva.»

069/20, Godkjenning- søknad om dispensasjon for tilbygg til fritidsbustad, terrenginngrep - gbnr 355/39 Skjellanger

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona , jf. §§11-6 andre ledd, jf. 1-8 tredje ledd for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad med terrenginngrep på gbnr 355/39 som omsøkt.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

033/20, Godkjenning søknad om dispensasjon og frådelling- gbnr 324/7 Langeland
«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om reguleringsplan for frådelling av parsell på om lag 26.335 m2 frå gbnr 324/7 vist på vedlagte situasjonskart.

Vidare gir Alver kommune i medhald av pbl § 20-1 bokstav m) løyve til deling av gbnr. 324/7 for oppretting av parsell vist på vedlagte situasjonskart.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig storleik på arealet vert fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

043/20, Godkjent endring av løyve - gbnr 214/214 Fyllingsnes
Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3 vert søknad om endring av tilbygg til einebustad godkjent.

053/20, Igangsettingsløyve for deler av tiltaket - gbnr 196/111 Midtgård
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av delar av tiltaket for oppføring av carport på følgjande vilkår:

1. Endringsløyve av 13.06.2019 med vilkår gjeld for tiltaket.

Søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve må vere gitt før tiltaket kan takast i bruk.

014/20, Igangsettingsløyve for riving - gbnr 445/1/111

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav e, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av del av tiltaket – riving. på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 10.04.2019 med vilkår gjeld for tiltaket.
2. Avfall skal leverast til godkjent deponi.

074/20, Ferdigattest 6-mannsbustad felt BK03 Sundheim - gbnr 137/203 Alver

083/20, Godkjenning - GBNR 322/16 - Løyve til riving av eksisterande bustad, samt oppføring av ny bustad og garasje - Mjåtveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for riving av eksisterande bustad, samt løyve til oppføring av ny bustad og garasje på gbnr. 322/16 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.7.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt kloakkanlegg i samsvar med søknad om løyve til påkobling frå Hjelmås VVS AS journalført motteke 17.7.2019, og utførast i samsvar med vedlagt leidningskart og godkjent situasjonsplan. Følgjande vilkår gjeld for påkoblinga:
 - Tilknyttinga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.
 - Alle sanitærinstallasjonar skal følgje «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp» - Kommuneforlaget.
 - Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknyttinga er utført.
 - Tilkopling skal skje i kum. Før tilknyttinga må det takast kontakt med Drift.avd for påvising av tilkoplingspunktet.
 - Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.
 - Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ. Per 01.01.2019 er tilknytingsgebyret for avlaup kr 20 000,- + mva pr. bu eining.
3. Topp overkant golv og topp mønehøgde på bustaden skal vere på respektiv kote + 53,2 moh og mønehøgde på kote ca. + 60,2 moh. Garasjen er søkt med golv kote + 51,75 moh og mønehøgde på kote ca. +56,7 moh.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen. Alver kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

084/20, Ferdigattest tilbygg fjøs - gbnr 414/12 Soltveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg fjøs på gbnr 414/12.

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

085/20, Ferdigattest riving av busskur - gbnr 188/408 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for riving av busskur på Knarvik skystasjon, eigedom med gbnr 188/408

086/20, Ferdigattest garasje - gbnr 195/195 Leiknes

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 195/195.

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

087/20, Ferdigattest for tilbygg til bustad - gbnr 129/11 Titland søndre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til bustad på gbnr 129/11.

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

088/20, Ferdigattest fasadeendring og veranda - gbnr 424/3 Bø

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for riving av delar av veranda, fasadeendring, oppføring av 2 nye verandaer, tilbygg og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i kjellaren med meir på gbnr 424/3.

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

089/20, Ferdigattest avløpsanlegg - gbnr 193/8 Mundal øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for avløpsanlegg på gbnr 193/8.

090/20, Ferdigattest - gbnr 465/34 Frotaule reiskapshus og garasje til traktor
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for reiskapshus, garasje til traktor på gbnr 465/34.
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

091/20, Ferdigattest - gbnr 322/53 bod Frekhaug
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for bod på gbnr 322/53.
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

092/20, Endringsvedtak etablering av møterom - gbnr 209/35 Høyland
Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav b, jf. § 20-3 vert søknad om endring av takform og mindre fasadeendringar godkjent.

093/20, Byggesak GBNR 445/1, 445/84 og 445/322 Manger nedre - arbeids-/reiskapsbygning Manger kyrkje - ferdigattest

094/20, Avslag - søknad om dispensasjon for bruksendring frå naust til næring - gbnr 1/80 Flatøy
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå planføremålet fiskeribruk/fiskerihamn i reguleringsplan, frå byggjegrense mot sjøen og frå områdeplankrav for bruksendring av naust/sjøbu til næringslokaler og opparbeiding av parkeringsplassar på gbnr 1/80, 1/285 på Flatøy i Alver kommune.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

082/20, Ferdigattest for tilbygg til einebustad og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - gbnr 422/16, 37 Rikstad

095/20, Godkjenning - GBNR 325/84 - Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande bustad - Fosse
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad, samt oppføring av terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.01.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Omsøkt tiltak endrar ikkje dagens situasjon i høve tilkomst.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

096/20, Ferdigattest to lagerhallar - gbnr 137/772 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for 2 lagerhallar på gbnr 137/772.

Bygningene må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.

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

097/20, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 147/47 Sellevoll

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for 2 tilbygg og terrassar til einebustad på gbnr 147/47.

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

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

098/20, Ferdigattest lagertank - gbnr 114/2 Verås

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for lagertank på eigeidom gbnr 114/2.

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

099/20, Ferdigattest garasje - gbnr 108/582 Lindås

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 108/582.

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

100/20, Ferdigattest for fritidsbustad med minireinseanlegg - gbnr 227/40 Molvik

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for fritidsbustad med tilhøyrande minireinseanlegg på gbnr 227/40/ / .

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

101/20, Ferdigattest bustad med leilegheit - gbnr 56/160 Hundvin

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for bustad med leilegheit på gbnr 56/160.

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

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

102/20, Ferdigattest - gbnr 345/176 einebustad Vikebø

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 345/176.

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

103/20, Ferdigattest - gbnr 433/143 garasje Hella indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 433/143.

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

104/20, Ferdigattest - gbnr 309/213 garasje Hjertås

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 309/213.

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

105/20, Dispensasjon og rammeløyve til planering av eigedom - gbnr 474/61 Olsvoll

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå § 2.3.5 i reguleringsplan som gjeld krav til opparbeiding av infrastruktur.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for terrenginngrep som gjeld planering av eigedom på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som vist i situasjonsplan datert 30.08.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplan.
3. Strekning frå enden av eksisterande veg og fram til avkjørsel til eigedom skal opparbeidast i samsvar med gjeldande plankart og føresegner i reguleringsplan.
4. I søknad om igangsetting må det sendast inn plan for handsaming av massar for eigedomen.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle, samt andel av infrastruktur.
2. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

106/20, Avslag på søknad om tilbygg - gbnr 188/726 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 29-2 – *visuelle kvalitetar* og reguleringsplanens § 8 – *takform* vert det ikkje gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

107/20, Førebels svar med trong for tilleggsk dokumentasjon - gbnr 55/2 Bruvoll

108/20, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 34/3 Bjørnevoll

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad på gbnr 34/3.

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

109/20, Ferdigattest reparasjon av hytte - gbnr 214/56 Fyllingsnes

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for reparasjonsarbeid på fritidsbustad etter brann på gbnr 214/56.

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

110/20, Ferdigattest garasje - gbnr 129/11 Titland

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 129/11.

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

111/20, Ferdigattest for riving av uthus og oppføring av garasje med bod - gbnr 214/87 Fyllingsnes

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for riving av uthus samt etablering av nygarasje med bod på eigedom gbnr. 214/87.

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

112/20, Ferdigattest einebustad - gbnr 56/163 Hundvin

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad med dobbel garasje på gbnr 56/163.

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

113/20, Ferdigattest 4-mannsbustad felt BK02 Sundheim - gbnr 137/203 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for 4-mannsbustad i felt BK02 reguleringsplan Sundheim Nygård/planid.: 1263-201103, på eigedom gbnr. 137/203.

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

114/20, Ferdigattest - gbnr 445/361 s.2 Manger nedre - innreiing av loft i bustad

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for innreiing av loft med 2 soverom og bodar i bustad på gbnr 445/361/0 /2 .

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

115/20, Ferdigattest - gbnr 322/252 bod Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for bod på gbnr 322/53, 252.

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

116/20, Endringsvedtak - Endring av gitt løyve - GBNR 323/567 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad og frå byggegrense for endring av tidlegare gitt løyve.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, vert søknad om endring av 3.12.2019 godkjent.

117/20, Avvist søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 55/2 Bruvoll

Arkiv:

JournalpostID: 20/5110

Saksbehandla
r: Nora M. K.
Gjerde

Dato: 29.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
004/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggende saker:

001/20, Klageavgjerd i byggesak

002/20, Stadfesting av vedtak - gbnr 202/157 Hjelmås

003/20, Vedr. klage - GBNR 1/12, 205, 385 Flatøy - oppføring av bustad

004/20, Vedrørende feil i vedtak - GBNR 444/16 Mangersnes

Arkiv: GBNR-231/70, FA-
L42, HistSak-19/939
JournalpostID: 20/966
Saksbehandla Eirik Berntsen
r:
Dato: 22.11.2019

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
005/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på avslag på søknad for utviding av eksisterende flytebrygge - gbnr 231/70 Bjørsvik

Vedlegg i saken:

08.01.2020	Klage på vedtak gbnr 231/70 Bjørsvik	1337100
08.01.2020	Avslag på søknad om utviding av eksisterende flytebrygge - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337101
08.01.2020	Uttale vedr - Oversendt søknad om utvidelse av flytebrygge til uttale - gbnr 231/70, Bjørsvik	1337102
08.01.2020	AcosSvarInn.xml	1337103
08.01.2020	Bjørsvik båtlag sitt tilsvaer til klage fra Vinsgård - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337104
08.01.2020	sak 19939 - 1914126 EB	1337105
08.01.2020	Merknader til søknad om utviding av flytebrygge gbnr 231/70 Bjørsvik	1337106
08.01.2020	Vedr. merknad/klage til søknad - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337107
08.01.2020	Sak 19939 - 14126EB	1337108
08.01.2020	Opplysninger til saka - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337109
08.01.2020	Tilsvaer på klage på nabovarsel - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337110
08.01.2020	Byggesaksavdelingen Sak 19939 - 1914126 EB	1337111
08.01.2020	Tilleggsinformasjon til søknad om utviding av eksisterende flytebrygge	1337112
08.01.2020	Merknad til søknad	1337113
08.01.2020	Klage på søknad og nabovarsel - gbnr 231/70	1337114
08.01.2020	Klage på utvidelse av kaianlegg i Bjørsvik	1337115
08.01.2020	Klage på utvidelse av kaianlegg i Bjørsvik	1337116
08.01.2020	20190523_203904	1337117
08.01.2020	20190523_203932	1337118
08.01.2020	20190523_203954	1337119
08.01.2020	20190523_204053	1337120
08.01.2020	20190524_154005	1337121
08.01.2020	20190524_190002	1337122
08.01.2020	20190525_112411	1337123
08.01.2020	60830675_1010672155989060_2449318968716951552_n	1337124
08.01.2020	Fjæra sjø	1337125
08.01.2020	kart	1337126
08.01.2020	skann	1337127
08.01.2020	Mottatt nabomerknad - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337128

08.01.2020	Spørsmål vedrørende mangelbrev - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337129
08.01.2020	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 231/70 Bjørsvik	1337130
08.01.2020	Opplysningar om tiltakets ytre rammer	1337131
08.01.2020	Nabovarsel	1337132
08.01.2020	Situasjonskart	1337133
08.01.2020	Avtale om tilkomst	1337134

GBNR-214/4, FA-
L42, HistSak-
19/1948
JournalpostID: 20/2019
Saksbehandla
r: Anne Lise Molvik
Dato: 14.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
006/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes

Vedlegg i saken:

14.01.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339331
14.01.2020	Klage - Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339332
14.01.2020	Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus nr. 2 - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339333
14.01.2020	Søknad om dispensasjon og nabovarsel	1339334
14.01.2020	Situasjonsplan-v2	1339335
14.01.2020	Flyfoto-skråfoto-3D-kart	1339336
14.01.2020	Teikningar	1339337
14.01.2020	Oversender søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad nr. 2 til uttale - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339338
14.01.2020	Uttale til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339339
14.01.2020	Kommentarar til uttale frå Fylkesmannen i Vestland samt søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona - gbnr 214/4 Fyllingsnes	1339340
14.01.2020	Landbruksfagleg uttale til oppføring av våningshus nr 2 på gbnr 2144 Fyllingsnes	1339341
14.01.2020	Gbnr 214-4 Oversiktskart KPA	1339342

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin

arealdel for oppføring av våningshus nr. 2 på gbnr 214/4 datert 17.09.2019 vert oppretthalde.

Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreinga.

Arkiv: GBNR-175/10, FA-L42
JournalpostID: 20/3562
Saksbehandlar: Ingrid Bjørgen Pedersen
Dato: 22.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
007/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på avslag om bruksendring - gbnr 175/10 Skår (Seim)

Vedlegg i saken:

22.01.2020	Avlaupsanlegg for Gnr. 175 Bnr.10 (L)(572691)	1342560
22.01.2020	Borrehol (L)(572692)	1342561
22.01.2020	Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen av kommuneplan - gbnr 17510 Skår (L)(638964)	1342562
22.01.2020	Løyve til tilbygg og avslag på søknad om dispensasjon på søknad om bruksendring - gbnr 17510 Skår (Seim) (L)(637411)	1342563
22.01.2020	Opplysningar om tiltakets ytre rammer (L)(432193)	1342564
22.01.2020	Plan og snitt ombygging Stendal VVS AS (L)(432190)	1342565
22.01.2020	Profil 1 (L)(422473)	1342566
22.01.2020	Profil 2 (L)(422474)	1342567
22.01.2020	Situasjonsplan (L)(432195)	1342568
22.01.2020	-Situasjonsplan-300 (L)(429221)	1342569
22.01.2020	Søknad om dispensasjon (L)(432175)	1342570
22.01.2020	Søknad om løyve til tiltak i eit-trinn - gbnr 17510 Skår (L)(432199)	1342571
22.01.2020	Teikningar (L)(432196)	1342572
22.01.2020	Tilleggsdokumentasjon - gbnr 17510 Skår (L)(422472)	1342573
22.01.2020	Utsleppsløyve (L)(432192)	1342574
22.01.2020	Uttale frå Statens vegvesen (L)(432191)	1342575
22.01.2020	Vegrett g.nr. 175 b.nr.10 (L)(572690)	1342576

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 18/3725 for tidligare Lindås kommune, datert 22.10.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: 175/10

Adresse: Seimstranda 378

Tiltakshavar/eigar: Even Gausereide

Klagar: Even Gausereide

Saka gjeld søknad om bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad.

Det vart søkt om etablering av tilbygg og bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad. I vedtak datert 22.10.2019 vart det gjeve løyve til tilbygg til fritidsbustad og avslag på bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad. Det er motteke klage på avslag om bruksendring av eigar Even Gausereide den 30.10.2019.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 20-1 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå

LNF-føremålet og søknad om bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad.»

Denne saka var til politisk handsaming i møte den 09.12.2019 i tidligare Lindås kommune. Saka vart i møte utsatt for å gjennomføre synfaring på staden.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak 22.10.2019. Det vart gjeve løyve til tilbygg til fritidsbustad og avslag på dispensasjon og bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad. Det er klage på avslag på

dispensasjon og avslag på bruksendring.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagen er mottatt den 30.10.2019 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

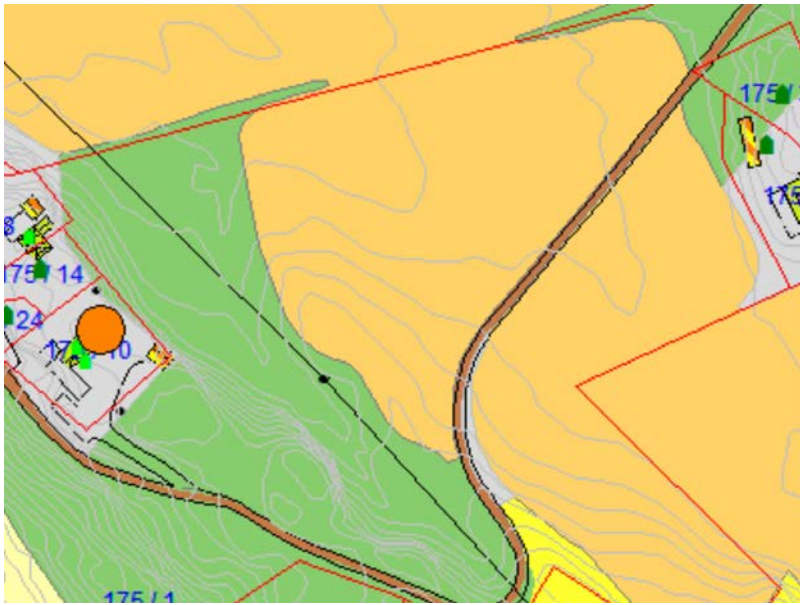
Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

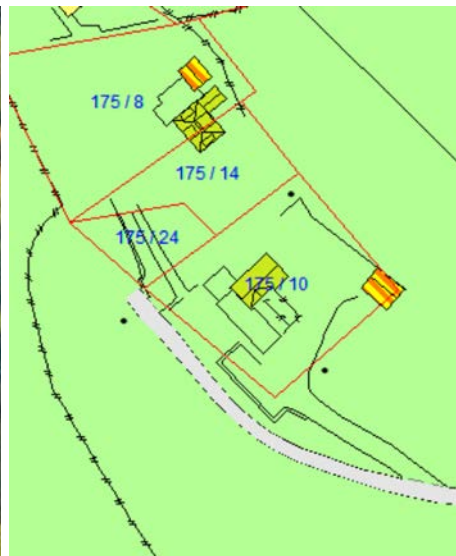
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Tilkomstveg fram til fritidseigedomen ligg over areal som i NIBIO sitt gardskart er registrert som fulldyrka jord.



Kart/foto





Klagegrunnar

Klagen(e) er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Grunngjeving:

Tiltaket gjev få eller ingen nye verknader på landskap eller terreng. Arealmessig vil det vere ei betre utnytting å nytte tomta til heilårsbruk. Det er tilfredsstillande løysing for vatn og avløp.

Det er få eller ingen ulemper i høve LNF-føremålet i kommuneplanen

Eigaren av landbrukseigedomen er positiv til etableringa.

Fleire fastbuande kan bidra til større attraktivitet i høve landbruksdrift.

Landbruksmyndigheitene i kommunen er positiv til etableringa og ser ingen ulemper i høve drift av garden, og ser det som ei føremon for drifta at tilkomstvegen vert utvida til breidd 3m.

Statens vegvesen er ikkje negativ til utviding av avkjøring mot rv. 401.

Ved justering av avkjøring mot rv. 401 etter STV sine ønskje m.o.t sikr og svingradius vil dette gjere trafikktryggleiken betre for alle brukarane av tilkomstveg og hovudveg rv. 401, spesielt i høve avkjøring med landbruksmaskiner.

1. Det er ingen offentlege instansar som er negative til bruksendring til heilårsbustad. Kommunen v/byggesak har sendt saka til uttale til Fylkemannen, Fylkeskommunen, Landbruksavdelinga i kommunen og Statens vegvesen.

Fylkesmannen og Fylkeskommunen har ikkje kome med uttale. Det indikerer at dette ikkje er ei konfliktsak i høve deira saksområde.

Landbruksavdelinga i kommunen er positiv til etableringa, og ser få driftsulempar, heller føremonar i høve utviding av tilkomstvegen.

Det er positivt for landbruket at eksisterande veg vert utvida. Dagens landbruksmaskiner krev ofte breiare veg enn privatbil og ein ynskjer å køyre mest mogeleg på veg og minst mogeleg på dyrka mark. Det er slåttemark på begge sider av vegen dei første 200 meter etter avkøyringa frå fylkesvegen. Det vil vere lite potensiell konflikt mellom landbruksdrifta og køyrin g til/frå gbnr 175/10. Det vil vere landbruksaktivitet på arealet knytta til gjødsling og slått eventuelt beiting. Landbrukseigedomen gbnr 175/1 har driftsbygningen sin i enden av

den aktuelle vegen og storparten av innmarka si. Difor vil det vere større fordeler med utbetring av veg for landbruksdrifta enn ulempene med auka trafikk. Utvidinga av vegen vil ikkje ta mykje dyrka jord då vegen i dag har mellom 2,5-3 meter breidde.

Statens vegvesen er heller ikkje negativ til etableringa:

Etter ei konkret vurdering av tilhøva på staden, me/ner vi det kan påreknast løyve til endra bruk etter veglova dersom våre tekniske krav til utforming vert innfridd. Eit slikt løyve vil i så fall inneha/de sær/egge vilkår til opparbeiding av avkøyrsla.

2. Det er ingen nabokonfliktar i høve etableringa

Det er sendt ut ordinært nabovarsel. Det er ikkje kome merknader i høve dette.

3. Eigaren av landbrukseigedomen er positiv til etablering av fastbuande.

I eige skriv har eigar av landbrukseigedomen gbnr 175/1 skreve at han ønskjer fastbuande velkomen,

og ser ingen driftsmessige ulemper med etableringa.

4. Merknad til byggesaksavdelinga sin argumentasjon

Det er i dag etablert ein fritidsbustad på eigedomen. Denne eigedomen har lovleg etablert avkjøring, veg og vatn. Kommunen har gjeve løyve til etablering av tilbygg på eigedomen.

Tiltakshavar ønskjer å gjere eigedomen om til heilårsbustad.

Eit av krava frå kommunen har vore oppgradering av tilkomstvegen til 3m breidd.

Vegen har i dag mellom 2,5 og 3 meter breidd. Her trengs det altså inntil 0,5 m utviding enkelte stader, ingen instansar ser på dette som noko stort problem. Dette vil vere ei føremon også for landbruksdrifta.

Statens vegvesen ønskjer avkjøringa mot rv. 401 oppgradert til dagens standard, i høve sikt og svingradius. Dette er absolutt løysbart utan store terrenginngrep, og vil vere ei føremon for alle brukarar.

i høve ovannemnde er det få nye inngrep/tiltak i området, den fysiske endringa vil bestå i 0,5 m breiare tilkomstveg og ei utbetring av avkjøring mot rv. 401.

Den praktiske endringa vil vere at det vil vere noko auka trafikk på tilkomstvegen og

avkjøringa. Bonden og landbruksavdelinga ser ingen vesentlege ulemper med endring frå fritid til heilårsbruk.

Administrasjonen sitt hovudargument synast å vere det planmessige, at det ikkje skal etablerast bustader utanom regulerte felt/område. Det same kan vel seiast om fritidsbustader.

Det er altså få/ingen LNF-argument, landbruk, natur, friluftsliv som er gjeldande i denne saka, som omhandlar dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Vi vel å fokusere på det positive.

Her kan det på ein enkel måte etablerast ein helårsbustad, i LNF område og landlege omgjevander utan at det er i konflikt med LNF føremålet i kommuneplanen. Eigedom, bygning, veg, avløp og vatn er allereie etablert og godkjent. Det er berre mindre justeringar av vegløyning opp mot dagens krav som skal til. Ingen instansar er negative, landbruksavdelinga og naboar er positive.

Vidare peikar vi på:

At det vert faste bebuarar i området, noko som bidreg til at eigedomen vert meir brukt og halde i hevd. Vidare vil dette gjere at arealet vert samfunnsmessig utnytta betre. At det er naturleg i ein kommune som Lindås (Alver) at ikkje all bebyggelse ligg i regulerte felt. At det gjerne er mindre «landbrukskonflikt» i høve fastbuande enn hyttefolk. At dette kan bidra til at det vert meir attraktivt å fortsetje gardsdrift i området, då det er fastbuande naboar i nærleiken. At dette gjev ein ung innbyggjar med tilknytning til området moglegheit til å etablere seg med eigen bustad utan at kostnadane vert for høge. At ulempene med etableringa i høve LNF er fråverande.

Vi ber om at kommunen gjer om på sitt vedtak»

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:

«Eigedomen ligg i dag innafor omsynsone landbruk. Tilkomstvegen går over landbruksareal som er registrert som fulldyrka mark i NIBIO sin kartbase. Eigedomen grensar i vest til innmarksbeite og i sør til eit mindre skogsområde.

Sjølv om dette er ein etablert eigedom er det fleire likhetstrekk med sakar der det er ynskje å dele i frå bustad nummer to på garden, da ein i denne saka ynskjer å etablere ei ny heilårsbustad inne på ein landbrukseigedom. Vi har i desse sakane mellom anna lagt vekt på interessekonfliktar mellom landbruk og bustadføremålet der lukt, støy og driftslogistikk kan bli problematisk for ei fritt omsetteleg heilårsbustad.

Vi vurderar også at det er fare for presedens i denne saka da det ligg mange fritidsbustader i område det kan bli aktuelt å søkje bruksendring for. Dersom

ein skal opne opp for å endra status for desse er det noko ein må vurderer i overordna plan og ikkje gjennom enkeltdispensasjonar. Denne problemstillinga er ikkje stadbunden, men generell for store delar av kommunen, og vil kunne få store konsekvensar for landbruket over tid.

Det er vurdert av Statens vegvesen at avkøyrsløse i frå fylkesvegen treng oppgradering før den kan godkjennast til heilårsbruk. Det går ikkje fram av søknad kva terrengarbeid som er tiltenkt for å oppgradere avkøyrsløse, men fylkesvegen ligg i dag høgare enn tilkomstvegen og jordbruksarealet og ein må difor pårekna fylling av eit større areal inntil veggen. Det går fram av søknad at deler av tilkomstvegen må utvidast noko for å kunne oppnå 3 meter vegbredde.

Det er av det kommunale landbrukskontoret vurdert positivt for landbruket å oppgradere veggen. Vi har i vår vurdering lagt lite vekt på dette, da landbruksvegen vil uavhengig av denne saka kunne oppgraderast i samsvar med bruk og behov på garden.

Det er ikkje ei kurant sak å dispensera for LNF-føremålet for nye heilårsbustadar så tett inntil landbrukseigedomane. Særskilt må tilkomst og anna infrastruktur ha gode løysingar som ikkje er i konflikt med noverande eller framtidig bruk av området.

Det ligg klare føringar i kommuneplanen for kor ein ynskjer bustadutbygging, der dette primært skal samlast i reine bustadområder, slik som det etablerte bustadområdet søraust for omsøkte eigedom. På denne måte sikrar ein forutsigbar arealutvikling og gode løysingar for infrastruktur.» Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome nye opplysningar i klageomgangen som vil endra kommunen si vurdering.

Det at naboar og eigar av garden er positiv til tiltaket er i stor grad av privat karakter og kan ikkje tilleggast avgjerande vekt i ei dispensasjonsvurdering.»

Vi har i vårt opphavlege vedtak lagt vekt på presedensverknaden denne saka kan ha for liknande saker. Både i området, med også elles i kommunen, finn ein liknande problemstilling. Det er naudsynt å sikre at arealutvikling i stor grad skjer i samsvar med de premissa som er lagt i overordna plan, og denne eigedomen har etter gjeldande kommuneplan status som LNF-spredd fritidsbustad. Det vil altså si at eigedomen er vidareført som ei fritidseigedom innafor LNF-områda i kommunen. Det vert og lagt vekt på at kommuneplanen er nyleg vedteke.

Dersom det skal opnast opp for dispensasjon, må forholda ligge særskilt til rette for dette. Vi kan ikkje sjå at det gjer det i denne saka. Vår vurdering er framleis at tilkomstveg fram til bustaden er uheldig, og at ein ikkje kan opne

opp for utvida bruk for denne.

Vurderinga som vart lagt til grunn for avslag på dispensasjon for bruksendring, gjer etter administrasjonen sin vurdering seg framleis gjeldande.

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

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er 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. Fylkesmannen 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 § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. 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.
10. 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.

PlanID-1263-201609, Plannavn- Feste Kai- og næringsområde, Komnr-4631, FA-L13, HistSak-16/2484
Arkiv:
JournalpostID: 20/3410
Saksbehandlar: Hans Kristian Dolmen
Dato: 21.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
008/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Detaljplan Feste kai- og næringsområde - 2 gongs handsaming - Eigengodkjenning - PlanID 1263-201609

Vedlegg i saken:

24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Planomtale 030619	1343787
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Føresegn 090619	1343785
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Plankart 090619	1343786
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai ROS 150518	1343788
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Vindanalyse	1343789

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Feste kai- og næringsområde, planID 1263-201609

1. Gjeldande plandokument vert:
 - a. Planskildring (3.6.2019)
 - i. ROS-analyse (15.5.2018)
 - b. Føresegner (9.6.2019)
 - c. Plankart (9.6.2019) i målestokk 1:1000 på A2

Saksopplysninger:

Politisk handsaming

Detaljplan Feste kai- og næringsområde vart lagt fram til 1. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet 13. juni 2018, sak 081/18. Utvalet får no saka til 2. gongs handsaming etter høyring og offentleg ettersyn er gjennomført. Planutvalet skal gje innstilling og saka leggjast vidare fram for kommunestyret og eigengodkjenning 27.juni 2019.

Bakgrunn

Reguleringsplanen er utarbeidd av Knut Williw Jacobsen på vegne av tiltakshavar. Planområdet ligg på Feste, er på om lag xx da og omfattar eigedom gnr 70 bnr 10 m.fl. Oppstartsmøte vart gjennomført 18.4.2016 og kunngjering om oppstart av planarbeid vart gjort 13.12.2016. Utan om høyringsperioden er det gjort fleire undervegs møte mellom Tiltakshavar, konsulent, Lindås kommune og dels eigarar i området.

Framlegg til reguleringsplan for Feste kai- og næringsområde tar utgangspunkt i at eigar og tiltakshavar for planen har ønskje om å gjennomføre nye tiltak og utbetringstiltak innanfor planområdet. Planområdet er i hovudsak utbygd med eksisterande bygningsmasse og naudsynte anlegg. Det er fleire mindre delar som er samansette og som i sum gjer det føremålsstenleg å avklare funksjon, omfang og gjennomføring i plan.

Planen opnar for å utbetre kaifront nord for butikk, avsetje tomt til bustadhus, leggje til rette for mogleg utbygging av mindre leilegheiter, avklare tilkomst og parkeringstilhøve, ramme for vidare næringsverksemd og tiltak knytt til hamneområde.

Høyring og offentleg ettersyn

Planog miljøutvalet gjorde i sak 081/18, 13.6.2018 vedtak om at framlegg til detaljplan for Feste kai- og næringsområde kunne leggjast ut til høyring og sendast på offentleg ettersyn. Framlegget til plan låg ute i perioden 20.6.2018 – 20.8.2018.

I høyringsperioden kom det inn til saman 8 innspel , 5 frå offentlege organ og 3 grunneigarar, inkludert motsegn frå Kystverket. Motsegna gjaldt konflikt mellom planlagt flytebrygge og farled forbi området. Det er elles merknader til mellom anna snuplass og parkering, områda i sjø og tilkomst til kai.

I det følgjande er ein kortfatta gjennomgang av alle innspel som er kommentert av Lindås kommune. For nokre av dei tilhøve som er teke opp i innspela visast til eigne punkt.

Merknad / Innspel frå offentleg mynde	Innhald	Vurdering / kommentar
Kystverket	Motsegn! <ul style="list-style-type: none">· Kystverket skal ta i vare god framkomme, trygg ferdsle og forvarleg bruk av farvatnet· Planlagt flytebrygge kjem for lagt ut i farleia biled «2262-Alversund-Fonnesstraumen»· Planlagte plassering kan vere til fare for tryggleik og framkoma på sjø	Framlegg til plan er justert i tråd med Kystverkets rettleiing Sjå eige punkt nedan for

Merknad / Innspel frå private / grunneigar	Innhald	Vurdering / kommentar
<p>Are Winge Mehl (69/2) Frank Nesse (59/2) Frode Langenes (60/1) Erik Neverdal (69/1) Toralf Bergfjord (59/1) Tore Taule (59/4) Eivind Aspholt (69/3)</p> <p>Gunda Nordanger Eigar gnr 70 bnr 23</p>	<p>Gjeld bruk av kai og hamn (sjøområdet)</p> <p>Ønskjer å sikre tilkomst for større båt og bruk av kaiområdet (eigedom gnr 70 bnr 27) til dette føremålet</p> <p>Føresegna må formast slik at flytebrygga ikkje endrast/byggjast slik at bruken av kai og tilflott vert hindra / vanskeleggjort</p> <p>Peiker på at landgangen må/bør vere 10m slik at tilkomst /manøvrering er mogleg</p> <p>Plan og eventuelt seinare tiltak på eigedom gnr 70 bnr 19 må ikkje vere til hinder for tilkomst til kai med eigna reiskap / køyretøy</p> <p>Har søkt om dispensasjon knytt til eigedom gnr 70 bnr 23 to ganger og fått avslag, grunngjevinga er at det må utarbeidast plan</p> <p>Ønskjer at eigdommen skal takast inn i pågåande planarbeid</p> <p>Ser at det kan føre med seg medarbeid for forslagsstillar, men meiner at pga avslag om dispensasjon må ein vere med i dette planarbeidet</p> <p>Å gjere eiga arbeid med plan vil vere kostnads- og tidkrevjande</p> <p>Min eigedom er lagt ut til føremål fritidsbustad</p> <p>Meiner det er relativt enkelt for tiltashavar å utvide planområdet til å dekke eiga eigedom</p> <p>Bur ikkje i kommunen eller har nokon for adresse og meiner at oppstartsvarslet er mangelfullt</p>	
<p>Terje Gilje Eigar gnr70 bnr 23</p>	<p>Har søkt om dispensasjon knytt til eigedom gnr70 bnr 23 to ganger, der det gjeld eit plankrav gjennom kommuneplanens arealdel</p> <p>Eigdommen ligg i nærleiken av planområdet og eigar håpar å verte del av dette planområdet</p> <p>Meiner at ein burde ha vore varsla om oppstart då eigdommen ligg i nærleiken av planområdet</p> <p>Bur ikkje i kommunen og abonnerer ikkje på lokalavis</p> <p>Etterspør korleis og kven som vart direkte varsla ved oppstart</p>	<p>Sjå eige punkt nedan for Plankravet ligg til eit område lagt ut til fritidsbustad</p> <p>Eigdommen er ikkje direkte nabo til planområdet</p> <p>Mange som eig eigedom i kommunen som ikkje bur her, umogleg å varsle alle til ei kvar tid</p> <p>Direkte berørte og overordna fagmynde er</p>

<p>Odd Geir Feste (70/1) Karl Feste (70/4) Ola Feste (70/5)</p>	<p>Gir uttrykk for at ein meiner det har vore gjeve for lite informasjon til eigarar utanfor planområde</p> <p>Meiner det skal vere mulig å finne løysningar som er fullnøyande både for tiltakshavar og eigarar med bruksrettar innan for planområdet</p> <p>Meiner at ei edring etter eigne framlegg kan eigedom gnr 70 bnr 19 takast ut av planområdet</p> <p>Vidare har ein merknad/innspel til:</p> <p>Køyreveg - SV</p> <ul style="list-style-type: none"> Er teikna inn på skrå over 70/19 og synest nokså brei Meiner vegen må fylgje FV meir å svinge inn på nordvestre hjørne av 70/19 I tillegg bør denne vegen og vere tilførselsveg til SPA2 og SPA3 <p>Annan veggrunn - SVT</p> <ul style="list-style-type: none"> Dette er areal av FV404 <p>Parkeringsplassar - SPA4</p> <ul style="list-style-type: none"> Er nytta som parkering og snuplass for det meste for butikken Feste nærkjøp vil få tilbod om leige av parkeingsplassar, resterande plassar vil me som grunneigarar disponere <p>Kloakkum og leidning</p> <ul style="list-style-type: none"> Del av eksisterande avlaupsanlegg for eigedomane i planområdet ligg på eigedom gnr 70 bnr 19 som er 	<p>varsla</p> <p>I utgangspunktet av det ein finn i arkiv har oppstarten av planarbeid vore varsla på vanleg måte</p> <p>Varslingsliste utarbeidast normalt berre til direkte berørte (innanfor planområde) , men kan og sjølvst sagt innlemme fleire utamfor, men eit like vanleg spørsmål vert då kor skal ein stoppe?</p> <p>Eigar har vorte del av planområdet etter oppstart gjennom sal av eigedom Parkeringsareal på gnr 70 bnr 19 ligg inne i plan for å sikre oppstilling til butikk planmessig</p> <p>Sjå eige punkt nedan for</p> <p>Kommunen har stilt grunnen fritt tilgjengeleg for parkering til butikken, snuplass og til bruk for bruksretten på Feste kai</p> <p>Nye eigarar har munnleg og skriftleg (gjennom kjøpeavtale) stadfesta at dei har overteke eigedomen med same vilkår for bruk som tidlegare</p> <p>Eigedomen er nyleg overdrege frå kommunen og avlaupsanlegget har eksistert over tid</p>
---	---	---

Vurdering

Innspela til framlegget peiker på eller tek opp fleire til plan. Det er likvel tre område som ein naudsynt å ta opp særskilt. Det fyrste er motsegna frå Kystverket, andre er spørsmål om utviding av planområdet og tredje er tilhøvet til nye eigarar av gnr 70 bnr 19 og rettighetshavarar til bruk av kaien på gnr 70 bnr 27.

Motsegn får Kystverket

Kystverket leverte innan for høyringsfristen innspel til framlegget til plan med motsegn vedrørande areala i sjø og omfanget av illustrert / planlagt flytebryggje. Etter samråd, med mellom anna førarane av snøggåtene som går forbi Feste, vart det gjeve motsegn framlegget til plan. Grunngevinga er at planlagte anlegg kjem for langt ut i farleia «2262 Alversund – Fønnesstraumen». og vurdert til å vere ein riskiko for tryggleik og ferdsla til sjøs.

Det vart den 28.9.2018 gjennomført dialogmøte mellom Lindås kommune, Kystverket og Fylkesmannen. Sjølv om den planlagte tiltaket ligg innan for det areal som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til hamneområdet, vart det klart at omsynet til farleia må gå foran tiltakshavarar ønskje om storleik på nytt flytebryggje anlegg. Tiltakshavar vart orientert om utfallet av dialogmøte.

Tiltakshavar har på eiga initiativ og seinare med noko bistand frå Lindås kommune hatt dialog med Kystverket om det var mogleg å finne anna eller endra løysing for areal i sjø og utforming av nytt flytebryggjeanlegg.

Siste melding attende frå Kystverket fikk ein 20.2.2019 der ein endeleg konkluderar om at ein må halde seg



til avgrensinga i sjø slik den ligg føre etter dialogmøte 28.9.2018.

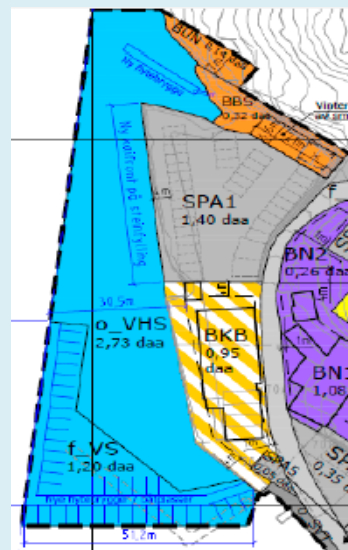
Grønt område er «omsynssone farled». Den blå lina er avgrensinga ut i sjø og som er den nye grensa for planområdet



I kommuneplanens arealdel er det område S21 sett av til hamn. Tiltakshavar har med den grunn hatt ei forventning om at arealet kunne nyttast til dette føremålet.

Det grønne arealet er omsynssona for farled. Det er trange tilhøve på havet i området og Kystverket meinte at å leggje til rette for flytebyggjer som opphaveleg planlagt kom i konflikt med sikkerhet og ferdsle til sjøs.

Etter nemnde dialogmøte og samatel med Kystverket er plankartet endra.



Utviding av planområdet – Eigedom gnr 70 bnr 23

Eigarar av eigedom gnr70 bnr 23 har kome med innspel om at dei ønskjer at planområdet vert utvida til å omfatte deira eigedom.

I dialog med eigar av 70/23 vart det mellom anna gjeve følgjande melding attende (13.8.2018):

- sender som avtalt kartutsnitt og plankart for planområde «Nordre Feste»
- eventuell endring av planområde må kome med grunnlag i eit begrunna innspel
- *vær merksam på at på generelt grunnlag vil ei sentral vurdering, når det gjeld endring av planområdet, vere om endringa vesentleg endrar grunnlaget for at ein i utgangspunktet godkjente oppstart av planarbeidet (intensjon og føremål)*

Utsnittet frå kommuneplanens arealdel syner området som er under regulering og området lagt til føremål fritidsbustad med



Utsnitt frå KPA 2011-2023

plankrav, jfr KPA 2011-2023, § 1.1

Det markerte arealet er eigedom gnr 70 bnr 23 som eigar ønskjer å få inn i planområdet.

Med bakgrunn i det som vart gjennomgått i oppstartsmøte, planskilddinga og 1. gongs handsaming er det ikkje ønskeleg å utvide planområdet slik eigar av gnr 70 bnr 23 ber om.

Forarbeidet til plan og premissane for oppstart gjeld tilrettelegging for næringsverkesemd og utvikling av kaiområdet. Det er ikkje på noko tidspunkt tidlegare i planprosessen teke opp føremålet fritidsbustad.

Ei eventuell utviding vil reelt sett ta med seg mykje areal, må tte ta inn nye føremål og ein må etter alt sannsyn å ta stilling til korleis en skal handtere LNF-området.

Omfanget og innhaldet er såpass stort, og utan for det som ein tidlegare har tatt stilling til, dette ikkje er ei enkel endring men vesentleg med til høyrande planprosess.

Plankravet som ligg i kommuneplanens arealdel gjeld for heile det området som eigedom 70/23 er ein del av og skal ein først gjennomføre regulering av dette bør heile området vere med.

Tiltakshavar er førespurd i saka og gjev klart uttrykk for at han ikkje ønskjer at plansaka skal verte ytterlegare forsinka. Vidare ser han ikkje at ei utviding tener hans interesse og planlagte verksemnd.

Som utgangspunkt meiner administrasjonen at viss eigedomane som er lagt ut til fritidsbustad skal regulerast bør plankravet som ligg i kommuneplanens arealdel oppfyllest fullt ut og heile området regulerast i eiga plan. Viss dette ikkje er mogleg eller ikkje vilje til å ta opp heile området i plan er det ei anna løysing som kan vere mogleg for eiga r av gnr 70 bnr 23.

I tilknytning til Feste kai- og næringsområdet er det tidlegare utarbeida en reguleringsplan «Nordre Feste» med planID 1263-200605. I utsnittet nedamn for er plankart vist saman med arealplankartet. Denne planen gjeld for fritidsbustad og tilkomstvegen ligg i grensa til eigedom gnr 70 bnr 23.

Denne planen kan utvidast til å favne om helst heile eller berre del av området som i kommuneplanens arealdel er lagt til arealbruksføremål fritidsbustad. Ein vil her kunne samle fritidsbustader i eit planområde og det må gjerast same prosessmessige steg for å gjennomføre endringa som det å utvide denne planen slik eigar har førespurt.



Bruk og rettar knytt til kai og eigedom – gnr 70 bnr 19, 27 mfl.

Grunneigar, nabo og bruksrettshavarar har i innspel teke opp fleire sider knytt til bruken av utnyttinga av eigdom i og utanfor planområdet. Dei aktuelle punkta er teke opp i gjennomgangen ovan for, men der er nokre tilhøve som planmynden må kommentere vidare.

Etter at planprosessen starta vert det gjort avtale mellom Lindås kommune og

no nye eigarar av gnr 70 bnr 19 som i plankartet er lagt ut til arealbruksføremål parkering (SPA4). Egedomen er markert i usnittet nedan for. Egedomen har for ut for reguleringa fungert som parkering for butikken, snuplass for buss og oppstilling eller bruk for å ta i vare bruksrett knytt til kai på eigdom gnr 70 bnr 27. Dei nye eigarane har både munnleg å gjennomavtale stadfesta at dei tek på seg dei same forpliktelsane som når kommunen var eigar.



Medan reguleringsprosessen har pågått har og ny snuplass vorte opparbeida. I utsnittet er denne merka med eigdom gnr 70 bnr 7 og snuplassen er innmålt og teikna inn i kartet. Senter av snuplassen nyttast til oppstilling av bosscontenar, omriss av fortau går rundt og arealet mot gnr 70 bnr 19 og inn i bakkant nyttast som tilkomst til parkering som disponerast av private . Snuplass, tilkomst og parkering er i plankartet vist som samferdsleanlegg.

I utsnittet oven for er og den faktiske vegsituasjonen vist. Den gjer synleg at det er ein glidande overgang mellom det vagarelat som faktisk er fylkesvegen ned til Feste, parkering og tilkomst over gnr 70 bnr 19 og inn til butikk, bustad og kaiområde.

Fleire grunneigarar i området har bruksrett og tilgang til eigedom gnr 70 bnr 27 og kaifronten for å ta imot større båtar. I innspel er det særskilt trekt fram levering av skjelsand med båt. Sjølv om det er trangt er det så vidt ein veit handtert på ein grei måte. I tilknytning til slik levering er det og naudsynt å ha tilgjengelg parkering og manøvreringsplass på land. I så høve nyttast eigedomane gnr 70 bnr 19 og 27 til dette føremålet.

I det følgjande tek ein opp dei tema og innspel som er fremja av grunneigarar og som ein som planmynde finn det naudsynt å gå nærare inn på.

a. **Ønskje om at eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4) vert teke ut av plan**

Eigedomen vert ikkje teke ut av plan av fleire grunnar. Planføremålet er parkering eller trafikkareal som kan løyse fleire bruksfunksjonar og som i botn er offentleg tilgjengeleg. Sjølv om eigarskapen har vorte privat sikrer reguleringa tilgjenge både for butikk og næringsområde, ferdsle til øvrige eigedomar i planområdet, bruksrettshavarar og eventuelt naudsynt offentleg bruk

b. **Køyreveg over eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4)**

Det er den faktiske vegsituasjonen som er teikna inn i plankartet som er sendt på høyring kan endrast, men det er likevsl slik at ferdsle inn til øvrige delar av planområdet bør og må skje over eigedomen. Framlegget om at køyrande skal køyre på grunnen til fylkesvegen langt ned mot butikken for så og svinge meir brått opp og inn i området trur me er uheldig. Trafikkmessig vil det ikkje vere naturleg og oppfattast som uforutsigbart. For å sikre tilkomst kan det eventuelt vere naudsynt å leggje fellesveg (f_SV2) over eigedomen og fram til eigdomsgrensa mot fylkesvegen. Fylkesvegen er innan for planområdet synt som o_SV1.

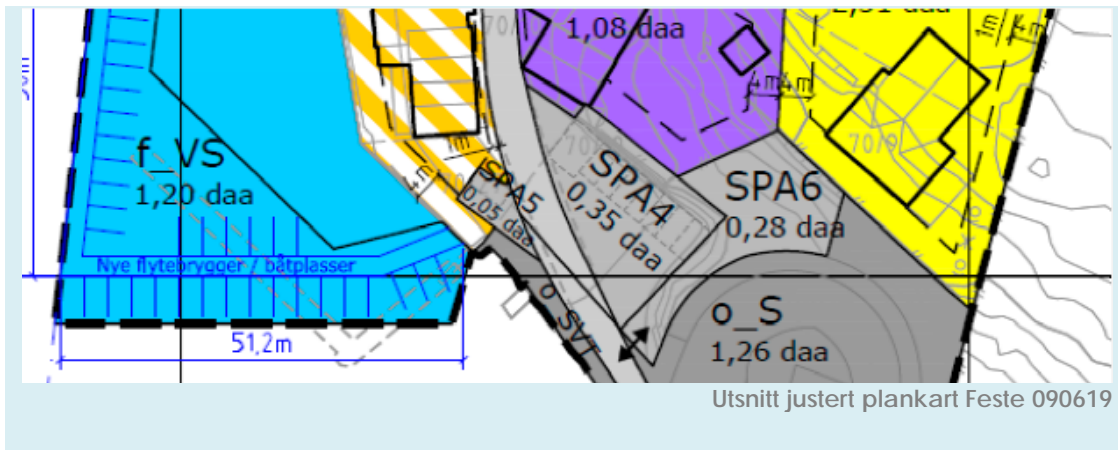
c. **Generell ferdsle over eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4)**

Ein må forvente at alle som i dag nyttar anlegget på kaien til parkering og opplag samt bebuarar og besøkande vil køyre eller ferdast over eigedomen. For å sikre dette er det og grunn til at eigedomen vert liggjande innan for planområdet og ein del av det å ta i vare dei rettar og pliktar som ligg til eigedomen

d. **Parkeringsplassen (SPA4)**

Har mellom anna vore nytta til parkering for butikken. Så lenge Lindås kommune har vore eigar har dette skjedd vederlagsfritt. Ved vedtak av reguleringsplanen oppstår ein ny rettssituasjon og grunneigar kan motsette seg gjennomføring og eventuell bruk i tråd med plan. Slik situasjon oppstår med jamne mellomrom og normalt finn ein minnelge løysingar.





e. **Snuplass (o_S) og parkering (SPA6)**

På ein del av området omtalt som og vist i plankartet som snuplass for buss er det lagt til rette for tilkomst og parkering. Det er peika på at tilkomsten er over dette arealet og ikkje over gnr 70 bnr 19 som det står i utsendte føresgen. Dette vert retta opp i føresegna. Elles synast tilkomsten i plankartet.

f. **Avlaupskum og leidning på eigedom gnr70 bnr 19 (SPA4)**

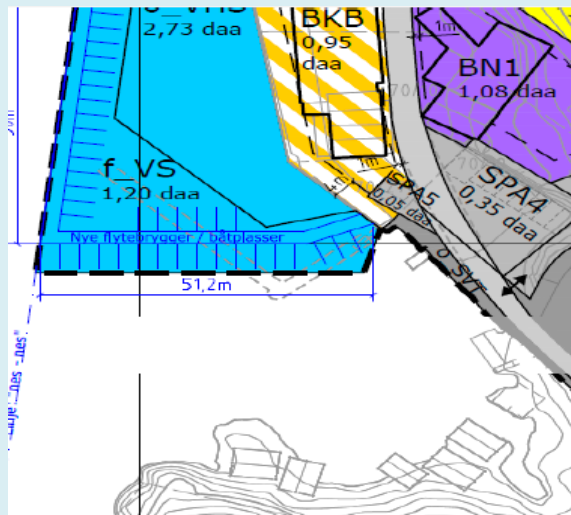
Når det gjeld tekniske anlegg i grunnen har kommunen gjort arkivsøk i håp om å finne informasjon om kva type anlegg som ligg i grunnen og korleis det er utforma. Så langt har me ikkje funne noko og ein må anta at anlegget er eldre. Ein er samd i at i dette høve må ansvaret for det tekniske anlegget som utgangspunkt vere eigar uvedkommande. Ein antar at det er butikken m.fl som er eigar og brukar av dette private anlegget. For alle parter i området kan det vere teneleg og klarleggje dette tilhøvet

g. **Tilkomst til kai med større båt**

Som det er peika på i innspelet har fleire eigedomar i området bruksrett til kaifronten på eigdom gnr 70 bnr 27 for og kunne ta imot større båt med til dømes skjelsand. Dette er i utgangspunktet eit privat tilhøve og angår r slik sett ikkje planmynden. Tilkomst og areal for manøvrering på land er teke opp av fleire enn eigarar av gnr 70 bnr 19. Likevel, ein oppfattar at det ikkje er tvil om denne retten. Vidare at når situasjonen oppstår er det ei omforent haldning om å ta naudsynt omsyn slik at last, lossing og manøvrering på land kan gjerast på ein praktsk og trygg måte. Område SPA4 og 5 skal kunne nyttast for å løyse dette

h. Flytebryggje

For å benytte tilbodet hos butikken er ein viktig del av anlegget tilkomst sjøvegen for større og mindre båtar. Dette skjer for mange via eksisterande flytebrygge. Slik ein oppfattar det fungerer bryggjeanlegget og dels som liggjeplass for nokre mindre båtar. Samstundes må anlegget og særskilt landgangen vere utforma slik at den er mobil eller fleksibel da den ikkje må vere til hinder for at nemnde grunneigarar med bruksrett skal få utøve denne.



Utsnitt endra plankart Feste 090619

Under planprosessen er det frå grunneigarar si side peika på at eksisterande anlegg er større enn og ligg ikkje slik som varsla og omsøkt.

Mottekne innspel om dette er vidare sendt til byggesak da planarbeidet ikkje tek stilling til dette men, legg til rette for framtidig bruk.

Grunn laget for innspelet om plasseringa har ein forståing for da nausta til desse grunneigarane ligg like sør for planområdet.

Vika er langgrunn og vert til tider trangt og uhandterbart når det ligg båtar på sørsida av eksisterande flytebryggjeanlegg.

No hadde eigarane av nausta tilbod om å delta i planarbeidet i tidleg fase, men av slo den moglegheten til å samla sjå på tilhøvet.

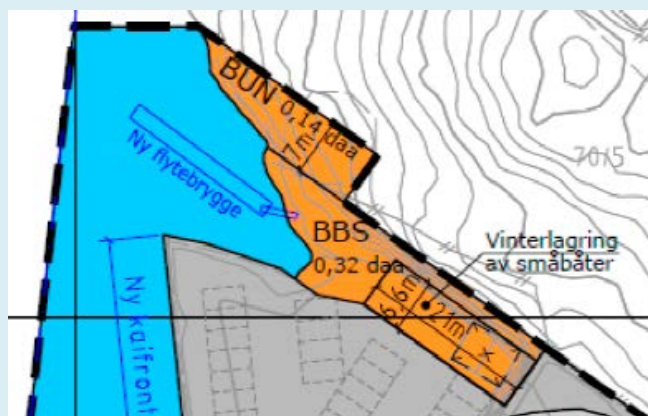
I plankartet er nytt eller framtidig flytebryggjeanlegg vist som illustrasjon. Ein ser og eksisterande anlegg stipla i bakgrunnen. Ei endring av bryggjeanlegget vil gje noko betre plass. Det er diskutert med tiltakshavar «fortøyningsbommar» på sørsida av anlegget ikkje er ønskjeleg. Flytebryggjeanlegget skal passera innan for delområde f_VS.

Legg ein illustrasjonen til grunn kan og sjølv brygga leggast ein viss lengde frå plangrensa slik at anlegget kjem noko lengre mot nord. Det vil og vere med på å gje noko meir rom. Samstundes vil det vere slik at sjølv om det ikkje er «fortøyningsbommar» mot sør vil det ikkje vere til å unngå at det vil liggje båtar på sørsida av anlegget. Det er i plan ikkje lagt inn at det ikkje kan vere «fortøyningsbommar» mot sør, men endra eller nytt anlegg må halde seg innan for område f_VS.

Handtering av denne problemstillinga vil ein moglegvis ikkje løyse før det ligg ein søknad om tiltak og plassering på bordet hjå kommunen. Eller at det kjem ein reaksjon på den klagen grunneigar har fremja knytt til dagens utforming og plassering. Som nemnd etter at planen eventuelt er godkjent må ei nytt eller endra flytebyggjenlegg halde seg innan for området f_VS.

Område BBS

Tiltakshavar ønskjer å leggje inn eit nytt føremål eller endre ein del av SPA1 til eit reint opplagsområdet for småbåt der det skal vere mogleg å setje opp eit bygg til dette føremålet. Arealet er utsprengt, tatt i bruk til parkering og opplag, og er ein naturleg del av kai- og parkeringsområdet.



Utsnitt justert plankart Feste 090619

Delområdet BBS favner om slip og utsett for småbåt med henger.

I høve til tidlegare kart ønskjer tiltakshavar å kunne tilby vinterlagring under tak for eit vist tal på småbåtar.

Området BBS er difor lagt inn i plankartet med ei ramme for planlagt tiltak.

Det ønskja og planlagte tiltaket er plassert tett inn mot bratt skråningsfot og vil kunne vere ein naturleg del av bygningsmassen på kai- og næringsområdet. Plasseringa gjer at bygget ikkje vil stikke seg fram i landskapet. I høve til bruk er plasseringa prak tisk då den kan nyttast direkte for båtar som vert tatt på land eller takast frå henger på parkering- og opplagsområdet elles.

Sjølv om framlegget til tiltakshavar fører inn ramme for tiltak anser planmynden at omfanget og funksjonen er ein naturleg del av den næringsverksemda som delområdet nyttast til. Ein meiner at storleiken ikkje er av ein slik karakter at det vesentleg endrar forutsetningane for å kunne vedta framlegget til plan.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Den mottekne ROS-analysen inneheld ei farekartlegging og ei sårbarhetsvurdering knytt til naturhendingar og uønska menneskeskapte. Dette gjeld mellom anna vind, nedbør, skog- og lyngbrann, stormflo trafikktilhøve.

Det er gjort ei eiga vindkartlegging dels knytt til landbasert busetnad, men kanskje mest interessant i høve til hamnområdet og kaianlegg. Det

finst ikkje offesielle observasjonar og ei «vindrose» som det synast til her seier noko om snittet og ikkje ekstremtilhøve. Vinden følgjer landskapet og herskande vindretning er sørøst-nordvestleg.

I høve til vurdringa elles er det naturleg at eit kaianlegg kan verte utsett for risiko i høve til stormflo. Det er ikkje planlagt tiltak på kaianlegget for opphold og liknande. Det drives sal av drivstoff både til køyretøy og båt. Ei må forutsetje av drivar har kunnskap om og dei godkjenningar som er naudsynt for å drive sal og lagring av dette.

Når det gjeld trafikk ligg plaområdet på enden av ein veg. Samstundes kan det ikkje vere tvil om at utbetringa av snuplass for buss i området, må ha betra trafikktryggleiken i området kring butikken. Det noko beskjedne området tener fleire ulike funksjonar.

Oppsummert kan ein seie at det ikkje er tilhøve i kartlegginga som indikerar risiko eller sårbarheit ut over «lite sårbart», mao. lite aktuelt i høve til dette planområdet. Under høringa er det ikkje avdekka eller peika på tilhøve som ikkje er kjent frå tidlegare. Viktigaste konkrete punkta synast ivaretaking av trafikktryggleik og handtering av ekstremver. Det visast elles til ROS-analysen som er vedlagt.

Justert framlegg

Med bakgrunn i dei rammene som var gjeve i motsegna og dialogmøte er plankartet og føresegna endra i naudsynt grad. Tiltakshavar har og ønskje om justering av plan:

1. Plankart er revidert og lagt ved i sak datert 9.6.2019
 1. Tilpassa hamneområdet etter dialog med Kystverket (f_VS og o_VHS)
 2. Lagt inn et område BBS i nord for vinteropplag av båt
 3. Delt veg f_SV i to til o_SV1 og f_SV2
 4. Delt område f_S til o_S og SPA6

- h. Føresegn
 1. § 2.1, byggjegrænse for BBS
 2. § 3.3, det er gjeve maks mønehøgde for nye einingar lik eksisterande i BKB
 3. § 3.3, det er gjeve maks BYA samla for einingar i BKB
 4. § 3.5, handtering av område BBS
 5. § 4.3, handtering av område SPA6
 6. § 4.4, endring frå f_S til o_S
 7. § 5.2, justering knytta til flytebyggje (f_VS)

Endringane i plandokumenta er i all hovudsak basert på konklusjonen etter dialogmøte om motsegna frå Kystverket. Vidare søker ein å finne ein høveleg balanse mellom dei ulike interessene kring bruken av land og sjøareal i søre delen av planområdet.

Det er tydeleg til dels sterke meiningar om bruken av nærområdet kring butikken både på land og sjø. Det vert ei avveing korleis innspel knytta til framlegget til plan skal handterast og planmynden må ta eit standpunkt som og tek i vare offentlege interesser, men og så langt råd søker å balansere ulike interesser.

Tillegg til sak 5.2.2020

Alver kommune mottok brev frå Fylkesmannen i Vestland 14.1.2020. Her vart ein orientert om at Kystverket har trekt si motsegn til planframlegget med grunnlag i dei endringane som er gjort i plankartet. Med den bakgrunn og orienteringa er statleg motsegn til plan formelt trekt og kommunen kan gjere eigengodkjenning.

Arkiv: GBNR-40/2,
HistSak-19/1151,
FA-L33
JournalpostID: 20/3856
Saksbehandla
r: Knut Bjørnevoll
Dato: 23.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
009/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 Hodneland

Vedlegg i saken:

21.01.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 - gbnr 40/2 Hodneland	1342067
21.01.2020	Klage på vedtak - gbnr 40/2, 40/45 og 40/62 Hodneland	1342068
21.01.2020	Delvis godkjend søknad om dispensasjon og arealoverføring - gbnr 40/2, 40/45 og 40/62 Hodneland	1342069
21.01.2020	Søknad om arealoverføring - gbnr 40/2 - 40/45 og 40/62 Hodneland	1342070
21.01.2020	Kart	1342071
21.01.2020	Dispensasjonssøknad	1342072

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om delvis godkjend søknad om dispensasjon og arealoverføring datert 05.09.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreinga.

Saksopplysningar

Tidlegare politisk handsaming

I Lindås kommune går fram av det vedlagte dokumentet *Saksframlegg PM Lindås: Klage på avslag*

Politisk handsaming

Dersom Utval for areal, plan og miljø ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 40/2 Hodneland

Tiltakshavar/eigar: Jorunn Sjønnessen Hodneland

Klagar: Advokatfirmaet Høgseth DA på vegner av Jorunn Sjønnessen Hodneland

Søknaden gjeld

Overføring av areal på ca 6000 m² frå landbrukseigedom til hytteeigedom og nausteigedom. Bakgrunnen for søknaden er at eigedomskartet viser feil grenser i forhold til det som er skildra i skylddeling, og at bygningar på gbnr 40/45 og 40/62 ligg delvis utanfor tomtegrensene for dei to eigedommane.


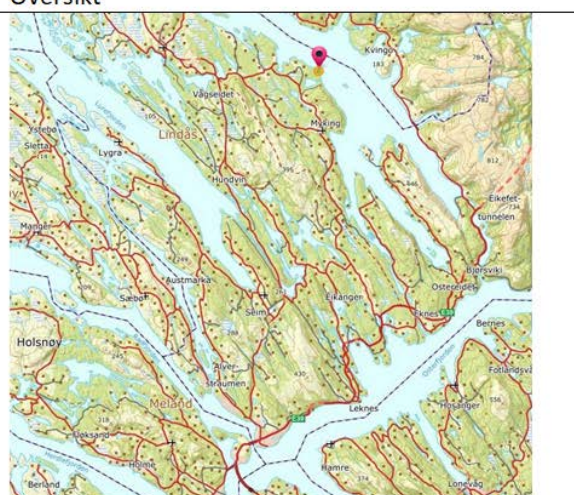
Planstatus



Arealet ligg i uregulert område innanfor det som i *Kommuneplan 2011-2023* sin arealdel er definert som LNF. Tiltaket er i strid med LNF-føremålet i kommuneplanen og forbod mot tiltak i strandsona etter Pbl § 1-8.




Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og forbod mot tiltak i strandsona.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.04.2019.

<p>Kommuneplan</p> 	<p>Oversikt</p> 
---	---

<p>1. Tomtegrensene, slik matrikkelkartet viser</p> 	<p>2. Blå grenselinje, rekonstruert etter skylddelinga. Det er søkt om arealoverføring av alt arealet på neset nordafor denne linja.</p> 
---	---

<p>3. Omsøkte grenser, etter arealoverføring AVSLÅTT</p> 	<p>4. Utviding av gbnr 40/62 med 134 m², for å få nauset innafor tomtegrensa. GODKJENT</p> 	<p>5. Utviding av Gbnr 40/45 mot vest med 256 m², for å få ut-huset innafor grensa GODKJENT</p> 
---	--	--

Det vert elles vist til vedlagte utskrift av **administrativ sak nr 476/19**, datert **05.09.2019**, der søknad om dispensasjon og arealoverføring vart delvis godkjent. Det største arealet vart avslått:

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (LNF-føremålet i kommuneplanen) og pbl § 1-8 (forbod mot tiltak i strandsona) for overføring av areal på om lag 256 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 og 134 m² frå gbnr40/2 til gbnr 40/65.

Søknad om dispensasjon for overføring av ca. 6.000 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 vert ikkje godkjent, jf. pbl § 19-2.

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 overføring av areal på om lag 256 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/45 og 134 m² frå gbnr 40/2 til gbnr 40/65, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplanar mottatt 04.04.2019, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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

Klage

Advokatfirmaet Høgseth DA klagar på vegner av Jorunn Sjønnessen Hodneland på vedtaket i brev motteke 26.09.2019, som er vedlagt. Han skriv mellom anna:

Ved at neset det her er snakk om å overføre fra bnr. 2 til bnr. 45, blir en del av en fritidseiendom, endrer ikke det faktum at arealet er omfattet av strandsonen, og ligger i et LNF-område. Det er derfor ikke snakk om at arealet kan privatiseres uten at kommunen tillater det. Eier av fritidseiendommen vil jo ikke kunne sette opp gjerde, bod, brygge, vei eller annet, uten å få tillatelse fra kommunen. Slik sett vil arealet være like tilgjengelig for allmennheten uavhengig av om det tilhører bnr. 2 eller bnr. 45. Det vil heller ikke være noen synlig forskjell, eller fysiske markeringer som tilsier hvem som eier området, slik at det skal mer til før allmennheten kan benytte området.

Her skal det også tilføyes at enhver som vil benytte området, må enten gå over bnr. 45, eller komme sjøveien. Tilkomsten vil derfor ikke bli vanskeliggjort ved at søknaden godkjennes.

Videre vil ikke eier av bnr. 2 ha tilgang til området uten å måtte gå over bnr. 45. Arealet egner seg ikke til landbruk, og har ingen interesse for bnr. 2 i den sammenheng. Det vil derimot være en fordel om arealet er eid av bnr. 45, da man hindrer at arealet gror til og blir overgrodd. Slik sett vil det være en fordel for allmennheten at arealet er eid av bnr. 45.

Kommunen kan gjerne sette som vilkår at det på neset settes ned et skilt som sier at det er fri ferdsel for de som kommer sjøveien. I og med at hytten ligger i tilknytning til neset, vil dette medføre økt tilgjengelighet for allmennheten.

Videre viser kommunen til at tomt for fritidsbolig i byggeområdet ikke skal være større enn 2000 m², og at det ikke bør åpnes for større tomter i LNF-område. Denne side viser til at det er flere store fritidstomter i Lindås kommune. Videre har Lindås kommune tidligere godkjent større fritidstomter innenfor tidsrammen til gjeldende kommuneplan. Det vises blant annet til Lindås kommunes vedtak i sak 12/1504, der det ble godkjent utskilt tomt til fritidsformål i

LNF-området og i strandsonen, uten at kommunen krevde at arealet skulle reduseres. Denne tomten, som nå har gnr. 86, bnr. 34, er på 9474 m².

Å nekte en arealoverføring i denne saken, vil medføre en usaklig forskjellsbehandling.

Vurdering

Klagaren har rett i at overføring av arealet ikkje gjev ny eigar nokon eksklusiv rett til å opphalda seg på det nye arealet sitt, utanom det som ligg heilt inntil bygningane. Men det kan opna for ei gradvis utviding av det som i dag er tunet på eigedommen og nyttast som grunngeving for etablering av nye tiltak på arealet. Arealoverføring kan, uansett kva lovverket seier, føra til auka privatisering av tilleggsarealet. Om det omsøkte arealet er ein fritidseigedom eller ein landbrukseigedom, burde i prinsippet ikkje medføra nokon skilnad for friluftinteressene. I praksis viser det seg vanskelegare å hevda retten til fri ferdsel på fritidseigedom enn i utmarka til ein landbrukseigedom.

Om brukbar landverts tilkomst til arealet er berre over gbnr 40/45, er ikkje det noko moment som talar for godkjenning.

Det er heller ikkje ei feilplassert eller manglande grense i matrikelkartet. Kartet er ikkje eit juridisk dokument, når dei grensene som viser ikkje er nøyaktig innmålte og koordinatfesta. Det juridiske dokumentet for gbnr 40/45, er skylddelinga (Skyldskifte) tinglyst i 1969, der grensepunkta og himmelretningen og avstanden mellom dei er skildra i tekst.

Den delingssaka som klagar refererer til er ikkje heilt lik denne saka. Mesteparten av eit gardsbruk vart selt som tilleggsareal til nabobruket og restarealet med hus på fekk nytt bruksnummer. Det er ikkje grunnlag for å hevda forskjellsbehandling ut frå denne saka. Det finst mange svært store fritidseigedommar i Lindås, men i nyare tid ein prøvd å avgrensa det gjennom planverktøy og forvaltningspraksis. Å tillata ei utviding på mange dekar av ein frå før ganske stor fritidseigedom, vil skapa presedens.

Administrasjonen finn framleis, etter ei samla vurdering, at overføring av eit så stort areal frå landbrukseigedom til hytteeigedom vil kunna skapa presedens og såleis gje uheldige arealmessige følgjer. Sjå også vurdeinga i den administrative saka.

På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at det kjem fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering av dispensasjonssøknaden i denne saka.

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. Fylkesmannen 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. 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.
9. 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.

Arkiv: GBNR-318/12, FA-L42, HistSak-19/2058
JournalpostID: 20/2981
Saksbehandlar: Anne Lise Molvik
Dato: 17.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
010/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Dispensasjon og rammeløyve på vilkår for oppføring av ny bustad - gbnr 318/12 Sagstad øvre

Vedlegg i saken:

09.01.2020	Søknad om rammetillatelse GBNR 318/12 - Sagstad	1337796
10.01.2020	3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_f-lgebrev-sknad-dispensasjon-pdf.pdf (544704)	1338038
10.01.2020	17_TEGN_TegningNyFasade_a40-03-fasade--st-pdf.pdf (544687)	1338077
10.01.2020	18_TEGN_TegningNyFasade_a50-3-illustrasjon--st-pdf.pdf (544688)	1338078
10.01.2020	19_TEGN_TegningNyFasade_a50-4-illustrasjon-s-r-st-pdf.pdf (544689)	1338080
10.01.2020	20_TEGN_TegningNyFasade_a50-1-illustrasjon-s-r-pdf.pdf (544690)	1338081
10.01.2020	16_TEGN_TegningNyFasade_a40-04-fasade-vest-pdf.pdf (544700)	1338083
10.01.2020	11_KART_Situasjonsplan_a10-02-plassering-tiltak-p--g-rdskart-pdf.pdf (544695)	1338084
10.01.2020	9_KART_Situasjonsplan_a10-03-sit-plan-koordinater-pdf.pdf (544693)	1338085
10.01.2020	8_KART_Situasjonsplan_a10-1-situasjonsplan-pdf.pdf (544703)	1338086
10.01.2020	10_KART_Situasjonsplan_a10-01-situasjonsplan-pdf.pdf (544694)	1338087
10.01.2020	12_ANKO_UnderlagUtnytting_a10-04-utnyttelse-bra-pdf.pdf (544696)	1338088
10.01.2020	14_TEGN_TegningNyFasade_a50-2-illustrasjon-nordvest-pdf.pdf (544698)	1338091
10.01.2020	26_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-03-snitt-bb-pdf.pdf (544683)	1338094
10.01.2020	15_TEGN_TegningNyFasade_a40-02-fasade-nord-pdf.pdf (544699)	1338095
10.01.2020	22_TEGN_TegningNyFasade_a40-1-fasader-pdf.pdf (544705)	1338096
10.01.2020	13_TEGN_TegningNyFasade_a50-1-illustrasjoner-	1338097

10.01.2020	pdf.pdf (544697) 23_TEGN_TegningNyPlan_a20-01-plan-1--etasje- pdf.pdf (544681)	1338098
10.01.2020	24_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-02-snitt-aa-pdf.pdf (544682)	1338099
10.01.2020	27_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-01-snitt-pdf.pdf (544684)	1338100
10.01.2020	34__Erklæring om ansvarsrett.pdf (544575)	1338101
10.01.2020	21_TEGN_TegningNyFasade_a40-01-fasade-s-r- pdf.pdf (544691)	1338105
10.01.2020	25_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-1-snitt-pdf.pdf (544692)	1338106
10.01.2020	28_KORR_Folgebrev_forsidebrev-rammes-knad- pdf.pdf (544685)	1338107
24.01.2020	Klageavgjørelse i byggesak gbnr 18-12 Sagstad øvre	1343717

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for Meland jf. plan- og bygningslova § 11-6 som gjeld rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av ny bustad på gbn 318/12, på følgjande vilkår:

1. Eksisterande bustad skal rivast.
2. Det skal vera søkt om og gitt løyve til riving av eksisterande bustad før det vert gitt igangsetjingsløyve for ny bustad.
3. Det skal vert gitt ferdigattest for riving av eksisterande bustad før det vert gitt ferdigattest for ny bustad.
4. Ny bustad skal koplast til offentleg vass- og avløpsanlegg.
5. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Tiltaket skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg.
4. Avkøyrsla til fylkesveg 5308 skal utbetrast i samsvar med gjeldande krav.

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

1. Søknad om riving av eksisterande bustad.
2. Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308
3. Søknad om tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Før det vert gitt ferdigattest for bustaden skal det liggja føre ferdigattest for riving av eksisterande bustad.

Bortfall av løyve

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

Politisk handsaming

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

Dersom utalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Dersom utvalet vel å gje dispensasjon til oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks, må utvalet også gje dispensasjon frå føresegn 1.6.14 då samla bruksareal for eksisterande bustad, ny bustad og uthus vil vera 413,4 m². Alternativt må det setjast vilkår om at

uthuset vert rive.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 318/12

Adresse: Sagstadvegen 127

Tiltakshavar/eigar: Erik Knag Johannesen

Ansvarleg søkjar: Tysseland Arkitektur AS

Administrasjonen var på synfaring 16.01.2020.

Saka gjeld

Tysseland Arkitektur AS har i søknad journalført 23.10.2019 søkt om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av ny einebustad og bruksendring frå våningshus til anneks for eksisterande bustad på gbnr 318/12 Sagstad øvre.

Gbnr 318/12 er ein liten landbrukseigedom med eit matrikkelregistrert areal på om lag 29,5 daa. Det er ikkje drift på garden. Eigedomen er i dag bygd ut med bustad, uthus og løe. Eksisterande bustad er oppført rundt 1930.

Bustaden går over 2 etasjar og har i tillegg kjellar. Bruksarealet for eksisterande bustad er opplyst til 86 m². Uthuset har eit bruksareal oppgitt til 14 m².

Ny bustad går over eitt plan, inneheld både bustaddel og garasjedel og har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 313,4 m². Garasjedelen sitt areal er opplyst til 44,8 m². Samla bruksareal for eksisterande og ny bustad er opplyst til 399,4 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNFR (landbruks, natur, friluftsliv og reindrift) i kommuneplanen sin arealdel for Meland.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 23.10.2019.

Historikk

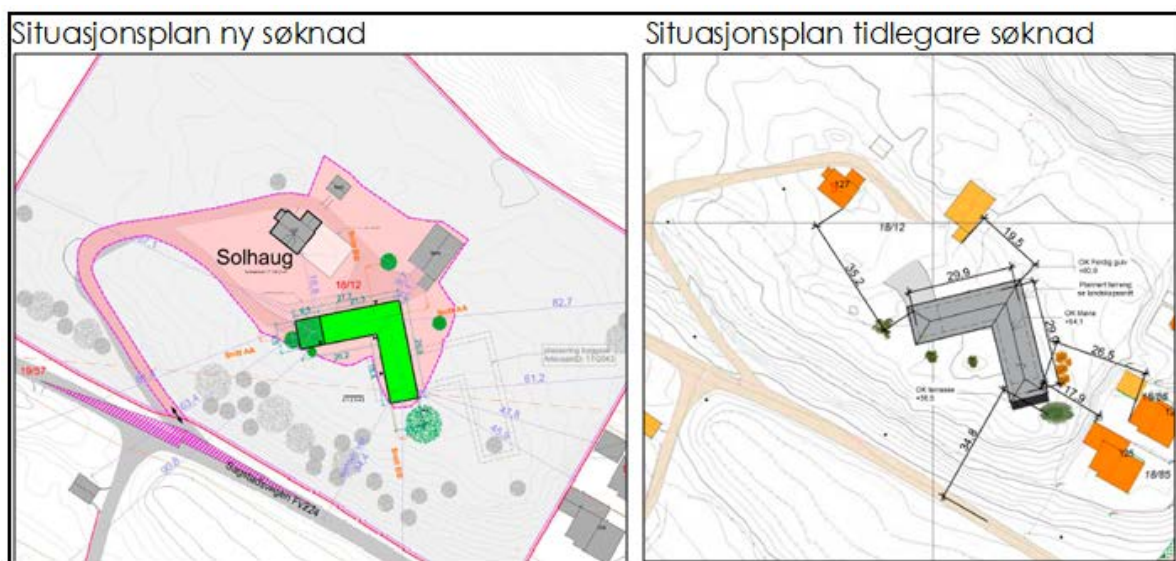
Tysseland Arkitektur As søkte også i 2017 om oppføring av ny bustad på eigedomen og bruksendring frå bustad til anneks for eksisterande bustad, jf. arkivsak 17/2043. Ny bustad hadde eit bruksareal oppgitt til 405 m². Samla bruksareal for ny bustad, eksisterande bustad og uthus var opplyst til 489 m². Ny bustad var plassert lenger søraust på tomten.

Tiltaket kravde dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen for Meland sin arealdel og føresegn 1.6.14 i forhold til storleik på tiltaket då samla bruksareal var større enn 400 m². Ny bustad var plassert på areal klassifisert som innmarkbeite i NIBIO sitt gardskart og kravde difor løyve til omdisponering etter jordlova § 9.

Utval for drift og utvikling gav i møte 05.06.2018 dispensasjon og løyve til omdisponering for omsøkt tiltak. Fylkesmannen i Hordaland klaga på vedtaket i brev datert 22.06.2018.

Saka vart endeleg avgjort Fylkesmannen i Rogaland (settefylkesmann) som i vedtak datert 07.09.2018 gjorde om kommunen sitt vedtak slik at det ikkje vart gitt dispensasjon frå arealføremål og føresegn 1.6.14. i kommuneplanen.

Kart og teikningar



I ny søknad er ny bustad flytta slik at bygget i sin heilskap ligg innanfor areal klassifisert som bygd areal i NIBIO sitt gardskart, sjå farga område på situasjonsplane. (Tidlegare omsøkt plassering er også vist på ny situasjonsplan med stipla linje.)

Tiltaket krev ikkje løyve til omdisponering etter jordlova § 9. I tillegg er storleiken på bustaden redusert slik at dispensasjon frå føresegn 1.6.4 ikkje er nødvendig. Uthus på 14 m² er ikkje medrekna.

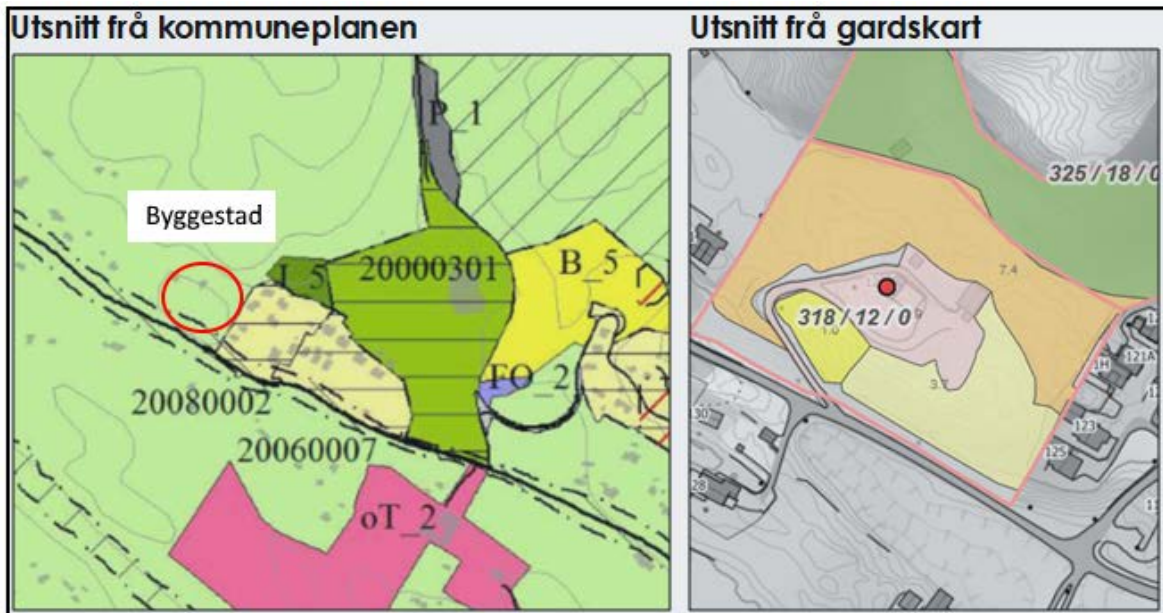
Illustrasjon ny bustad



Planstatus

Gbnr 318/12 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen for Meland sin arealdel er vist som LNFR-føremål. Det er ikkje drift på eigedomen og tiltaket krev difor dispensasjon frå LNFR-føremålet, jf. føresegn 3.1 til kommunedelplanen.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er gitt ved føresegn 1.6.14 der samla bruksareal for bustad, garasje og uthus ikkje skal overstiga 400 m² og bygd areal ikkje skal overstiga 30 %.



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Det søkes herved dispensasjon for oppføring av et nytt bolighus på bruket Solhaug (GNR/BNR 18/12). Tiltakshaver, Erik Knag Johannesen, ervervet eiendommen i 2010. I 2014 flyttet Kristine Oline B. Larsen inn. De har nå to barn, født 2014 og 2017.

Eksisterende situasjon

Bygningen som i dag står på tomten er trolig oppført rundt 1930. For småbarnsfamilien er boligen blitt for liten og uegnet. Samlet BRA er på om lag 85 m². Planløsningen fungerer dårlig sammenlignet med moderne hus. Boligen har kun ett egnet soverom. Det er flere steder utilfredsstillende takhøyde. Videre er det problemer med fukt i kjeller pga. dårlige grunnforhold under kjellergulv og rundt

grunnmur.

Familien ønsker å bli boende på eiendommen. To alternative løsninger ville sikre familien en tilfredsstillende bosituasjon:

1. påbygg/ombygging av eksisterende bolighus

2. nybygg og i tillegg omgjøring av eksisterende våningshus til anneks/uthus

Grunnet konstruksjonsmessige utfordringer og vanskelige grunnforhold er det begrensninger knyttet til en evt. utvidelse av det eksisterende huset. Det er flere argumenter for å beholde det eksisterende huset slik det fremstår i dag. Tiltakshaver har investert betydelige summer i oppgradering av bygningen. Videre er huset SEFRAK-registrert på grunn av alder og gir et typisk uttrykk for et våningshus fra den tiden det ble oppført. Det er derfor gode grunner til at andre løsninger en rivning må kunne aksepteres for det gamle huset.

Eiendommen har ikke vært drevet siden 1990-tallet som landbruk. Det har vært sporadisk beite på deler av markene fra forpaktere. Fra deres side er det ikke blitt slått eller kultivert på lang tid. Markene er i dag overgrodd av ugress som lyssiv, tistel, einer og små buskvekster.

Det har ikke lyktes eier å finne noen som er interessert i å leie markene. Store deler av markene er svært kupert og det er vanskelig å drive mekanisert drift. Jordsmonnet er for øvrig langt skinnere enn det landbrukskartet gir indikasjon om, og arealberegningen «fulldyrka jord» samsvarer derfor ikke med dagens reelle situasjon.

Omsøkt prosjekt – ny enebolig

Nytt bolighus som søkes oppført, er planlagt å ligge i det sørvestlige hjørnet av gardstunet til GNR/BNR1 8/12. Plasseringen sikrer også at det eksisterende tunet fremstår kompakt og intakt. Tegning A10-01 Situasjonsplan viser nytt bolighus plassert på eiendommen. Huset ligger innenfor område «bebygd areal» etter definisjon fra gårdskart/Nibio. Tiltaket kommer således ikke i konflikt med områder definert som innmarksbeite eller øvrige dyrkbare jordarealer.

Eiendommen har per dags dato status som LNFR-område i kommuneplanen. I utkast til nåværende kommuneplan var det aktuelle området foreslått til spredt bebyggelse uten krav til reguleringsplan. Fylkesmannen i Hordaland krevde at dette ble omgjort, med begrunnelse om at området er sentrumsnært og at det bør kreves reguleringsplan ved utbygging.

Som et vilkår foreslår vi at det skal søkes om bruksendring av nåværende bolighus til anneks/uthus samtidig ved søknad om ferdigattest for nybygg. Vi mener derfor søknaden kan likestilles med en søknad om rivning og gjenoppbygging av eksisterende bolig på eiendommen.

Konklusjon

Vi mener vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-1 er oppfylt da tiltaket ikke er i konflikt med hensyn til landbruksinteresser eller hensyn til miljø, helse og sikkerhet. (jf. KPA for Meland pkt. 3.1.1) Det er ikke kjent at det foreligger planer for den aktuelle eiendommen, og tomten har aldri vært nærmere regulert i plan. Fordelene ved å dispensere vil være at det SEFRAK-registrerte våningshuset ikke må rives eller

endres betydelig for å skaffe familien en tilfredsstillende bolig. Dette er av stor betydning for familiens økonomi, og en god samfunnsmessig løsning. Vi finner derfor at fordelene her overgår ulempene ved å gi dispensasjon.»

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen.

Statens vegvesen har gitt uttale i skriv datert 28.11.2019. Dei skriv:

Statens vegvesen har ingen merknader til at det tillates bygging av ny bustad på eigedom gnr. 18 bnr. 12, med ein bustadeining. Vi legg til grunn at eksisterande bustad ikkje skal nyttast til bustadføremål, næringsverksemd eller tilsvarande, som vi gi auka bruk av avkjørsle til eigedomen eller auka trafikk på fylkesveg 244.

Eigedomen har ein dårleg utforma avkjørsle som kjem skrått på hovudvegen og har dårleg sikt. Vi vil difor oppmode til at avkjørsle vert utbetra.

Kommunen si landbruksavdeling har i brev datert 10.12.2019 gitt uttale i saka. Dei skriv:

Denne var handsama etter jordlova i samband med den første søknaden i 2018 sjå 17/2043. For opplysningar om storleik og drift vert det vist til denne saka. Slik det nye huset var plassert den gongen ville det gå med om lag 0,5 daa innmarksbeite, men i søknaden som no er sendt inn er huset flytta og redusert i storleik, slik at det er plassert i tunet innanfor det som i gardskartet er sett av til bebyggd/samferdsel m.m.

Dyrka eller dyrkbar jord vert ikkje råka og det er difor ikkje naudsynt med omdisponering etter jordlova. Vurderingane for kulturlandskap og samfunnsgagn vil vera dei same som i den førre saka, og plasseringa er ikkje til ulempe for ei eventuell framtidig drift av jord-og skogareala. Det er positivt for kulturlandskapet att det gamle våningshuset vert teke vare på, og ein har ingen merknader til at det vert gjort om til anneks. Den nye plasseringa vil utnytta eksisterande infrastruktur slik at dei fysiske inngrepa vert små. Det er og betre for landskapsverknaden at huset er i ein etasje og er betre tilpassa terrenget.

Forsking har synt at landbrukseigedomar vert best skjøtta og ivareteke dersom eigar bur på garden. Det er og praksis at dei som bur på ein landbrukseigedom må kunna få høve til å ha same bustandard som andre som bur på frådelt tomte i LNF-område. Soleis er det positivt for landbruket at det vert lagt til rette for at eigar og familien kan halda fram med å bu på garden.

Landbruk har ingen merknader til saka og vil rå til at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Statens vegvesen skriv i brev datert 04.10.2019 at dei ikkje har merknader til tiltaket, men gjer merksam på at tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesvegen då tiltaket er plassert mindre enn 50 meter frå vegmidte.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.10.2019.

Avstand til fylkesveg 5308 (tidlegare fylkesveg 244) er opplyst å vera 34,4 meter. Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg.

Det er søkt om topp golv garasje på kote +59,0, toppgolv stove på kote +59,7 og topp golv hovudplan på kote +60,0. Gesimshøgde er oppgitt til kote +63,4 og mønehøgda til kote +64,0.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløpsløyving.

Eksisterande bustad er tilknytt offentleg vassverk og privat avløpsanlegg. Det er opplyst i søknaden at nytt tiltak skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Det er sett av tilstrekkeleg areal til parkering.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering og avkøyrslø.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtেকnisk forskrift

(TEK).

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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova, ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra er kumulative, det vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindra uheldig

oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar og elles leggja til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Eigedomen gbnr 318/12 er ein liten landbrukseigedom med eit matrikelregistrert areal på om lag 29,5 daa. Det er ikkje drift på bruket. Eigedomen består av 7,7 daa fulldyrka jord, 4,1 daa overflatedyrka jord, 12,6 daa innmarksbeite, 13,8 daa skog og 5,1 daa anna areal.

Tiltakshavar har opplyst at eksisterande eldre einebustad (våningshus frå om lag 1930), på grunn av størrelse og standard, ikkje lenger er tenleg som bustad for familien. Tiltakshavar ønskjer å byggja ny bustad og samstundes bruksendra eksisterande våningshus til anneks/uthus (bygningsskode 181). Denne løysinga er valt fordi eksisterande bygg er SEFRAK-registrert og fortel ei historie, samstundes som det er brukt mykje midlar på å vedlikehalde bygget slik at det ikkje er føremålstenleg å riva dette.

Oppføring av ny bustad knytt til landbruket kan berre tillatast når det vert dokumentert at det er nødvendig på grunn av tradisjonell landbruksdrift på garden. Omsøkte tiltak vil medføra at det vert 2 bustadar på eigedomen. Å bruksendra den eksisterande bustaden til anneks vil etter administrasjonen si vurdering ikkje endra dette.

Med anneks forstår vi eit frittliggjande bygg i tilknytning til ein bustad eller fritidsbustad, som skal fungera saman med hovudbygningen. Ofte vil eit anneks vera eit mindre bygg med soverom/opphaldsrom slik at ein t.d. kan husa fleire gjestar. Eit anneks kan ikkje ha alle hovudfunksjonar som ein bustad.

Ved bruksendring av eit bygg må bygget framstå som det ein bruksendrar til. I dette tilfelle kan administrasjonen ikkje sjå at det er grunnlag for å bruksendra bygget til anneks då bygget klart framstår som ein bustad og framleis vil kunne nyttast til bustadføremål.

Eksisterande bustad

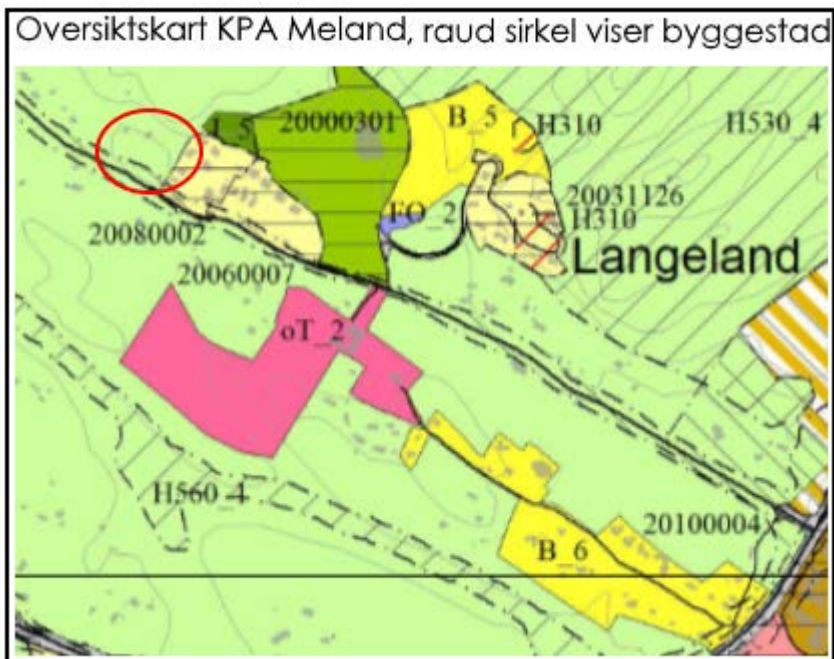


Administrasjonen vurderer at å gje dispensasjon for omsøkt tiltak isolert sett ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side. Bygget er planlagt oppført i eksisterande gardstun, vil ikkje berøra dyrka eller dyrkbar jord og heller ikkje stykka opp viktige landbruksareal på eigedomen. Omdisponeringsløyve etter jordlova er ikkje nødvendig.

I denne saka er det dei langsiktige verknadane av eit vedtak som må vektleggjast. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er særlege grunnar i denne saka som ikkje er relevante også for andre saker. Få eller ingen gardsbruk i Alver kommune har ei drift som kan forsvare to bustadar. Eigedomen det her er tale om er i tillegg ein liten landbrukseigedom utan aktiv drift. Å gje dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og medføra ei uheldig utvikling der landbruksareal vert bygd ned over tid.

Då kommuneplanen for Meland vart vedtatt i 2015 vart det avsett fleire område rundt Frekhaug til nye bustadfelt. Det vart ikkje lagt opp til fortetting av LNFR-områda i randsona av desse. Dette var eit bevisst val i planprosessen. Gbnr 318/12 vart også i utkast til kommuneplan forslått avsett til LNF-føremål med spreidd bustadbygging utan krav til regulering, men vart i endeleg plan tatt ut etter krav frå fylkesmannen.

Omsøkt eigedom grenser mot utbyggingsområde omfatta av reguleringsplanane for Tua og Solhaug. Dette planområdet er i stor grad ferdig utbygd. I forlenging av det eksisterande utbyggingsområdet på Langeland blei det i kommuneplanen avsett eit nytt bustadområde (B_5), samt eit bustadområde ved Bustølvegen (B_6) .



Administrasjonen har i vurderinga også lagt vekt på at kommuneplanen for Meland er relativt ny og at opning for spreidd bustadbygging på eigedommen vart vurdert i planprosessen, men vart ikkje tatt med i endeleg plan. Å gje dispensasjon i denne saka vil vera uheldig og kunne undergrava kommuneplanen som styringsverktøy. Oppføring av nye bustader i området bør som utgangspunkt skje innan for dei avsette bustadområda.

Administrasjonen vurderer at tiltaket det no vert søkt om ikkje er vesentleg forskjellig frå tiltaket som vart endeleg avslått av Fylkesmannen i Rogaland i sak 17/2043. Bustaden sin storleik er redusert og bygget er flytta slik at det ikkje er plassert på dyrka eller dyrkbar jord. Vi vurderer likevel at Fylkesmannen i Rogaland sine argument i klagesaka vil gjera seg gjeldande for det omsøkte tiltaket. Dette er også vektlagt i administrasjonen si vurdering.

Administrasjonen si samla vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side ved oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje grunnvilkåret for å gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av ny bustad og bruksendring av eksisterande bustad til anneks er ikkje oppfylt.

Vi forstår eigar sitt argument om at bustaden på garden ikkje er eit føremålstenleg alternativ for familien ut frå dagens krav. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at eigar sitt behov for bustad må løysast ved utbygging/ombygging av eksisterande bygningsmasse på eignedomen, eller ved at eksisterande bustad vert riven og ny ført opp. Det er også mogleg å løysa behovet for bustad i nærområdet.

Eksisterande bustad på eignedomen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er eit nasjonalt register over eldre bygningar og andre kulturminne bygd før 1900. Det er i enkelte område registrert bygningar fram til 1945. Det at en bygning er SEFRAK-registrert betyr ikkje at bygningen har et formelt vern. Oppføring i registeret medfører i seg sjølv heller ingen restriksjonar for kva som kan gjerast med eit bygg.

Det er opplyst i søknaden at den aktuelle bygningen er oppført rundt år 1930. Bygget er ikkje verna og det er ikkje kjend at bygget har særskilde verdier som gjer at ein ikkje vil tilrå til dømes ny tilbygging, ombygging eller riving.

Administrasjonen finn å kunne gje dispensasjon for oppføring av ny bustad på vilkår av at eksisterande bustad vert riven. Tal bustadar på eignedomen vil då vera uendra og dei utfordringar ein dispensasjon slik omsøkt vil gje, vil ikkje lenger vera relevante i same grad. Dei faktiske forhold på eignedomen vil vera uendra og eigar vil då få ein ny og tenleg bustad i tråd med dei behov familien har. Det vert vurdert at tiltaket ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet vesentleg til side og at føremonene ved tiltaket er større enn ulempene.

Dispensasjon for oppføring av ny bustad vert gitt på vilkår av at det vert søkt om riving av eksisterande bustad før det vert gitt igangsetjingsløyve for ny bustad, og at det ikkje vert gitt ferdigattest for ny bustad før det ligg føre ferdigattest for riving av eksisterande bustad. Det vert vidare sett vilkår om at ny bustad skal koplast til kommunalt vass- og avløpsanlegg og at avkøyringa til fylkesveg vert utbetra i samsvar med gjeldande vilkår.

Plassering

Ny bustad vert godkjend plassert slik det går fram av søknaden.

Dispensasjon frå byggjegrensa langs fylkesveg 5308 må liggja føre før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

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, jf. pbl. § 29-2.

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

Regelverk

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

13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Arkiv: GBNR-338/76, FA-L42, HistSak-19/1774
JournalpostID: 20/2837
Saksbehandlar: Tone Margrethe Berland Furustøl
Dato: 10.10.2019

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
011/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på avslag om dispensasjon for opparbeiding av veg til naust - gbnr 338/76 Refskar

Vedlegg i saken:

24.01.2020	Avslag - GBNR 38_76 - Søknad om dispensasjon for opparbeiding av veg til naust - Refskar	1343722
24.01.2020	Uttale til dispensasjonssøknad frå Landbruk- gbnr 38_76 Refskar	1343756
24.01.2020	Dispensasjonssøknad i samband med søknad om bygging av veg til sjøhustomt - gbnr 38_76	1343770
24.01.2020	Kart til dispensasjonssøknad - gbnr 38_76	1343771
24.01.2020	Avtale om vegrett- gbnr 38_76	1343772
24.01.2020	Nabovarsel - gbnr 38_76	1343773
07.01.2020	Klage på avslag om dispensasjon - GBNR 338/76 Refskar	1336379
07.01.2020	E-postmelding - Klage på vedtak i sak 19_1774	1336370
07.01.2020	IMG_0102	1336371
07.01.2020	IMG_0104 - Bilde	1336373
07.01.2020	IMG_0107 - Bilde	1336375
24.01.2020	VS Bilder knytta disp	1343776
24.01.2020	Bilder knytta til dispensasjonssøknad GBNR 38/76	1343777
07.01.2020	IMG_0106 - Bilde	1336377
24.01.2020	IMG_3928	1343778
24.01.2020	IMG_3929	1343779
24.01.2020	Dispensasjonssøknad i samband med søknad om bygging av veg til sjøhustomt GBNR 38/76	1343780
24.01.2020	E-postmelding - Tilleggsopplysningar til søknad GBNR 38/76	1343781
24.01.2020	Gbnr 338_76 - Søknad om dispensasjon for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad for gbnr 38_23 og 24	1343836
24.01.2020	Gbnr 338_76 - søknad om landbruksveg - gbnr 38_2 Refskar	1343849
24.01.2020	Gbnr 338_76 - Nordhordland 2018 - illustrert tilkomstveg og bilete	1343853
24.01.2020	Gbnr 338_76 - Nordhordland i bilder - gbnr 38_23 og 24	1343854
24.01.2020	Gbnr 338_76 oversikt -illustrert landbruksveg	1343855

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 19/1774, datert 29.11.2019, vert oppretthalde.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 338/79

Tiltakshavar/eigar: Rune Skaar

Klagar: Rune Skaar

Saka gjeld klage på delegert vedtak sak 19/1774 i tidlegare Meland kommune om søknad om dispensasjon frå arealformål og byggeforbodet i strandsona for opparbeiding av veg over gbnr. 38/3 fram til naust på gbnr. 38/76, datert 29.11.2019.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-formålet og frå byggeforbodet i strandsona for opparbeiding av veg over gbnr. 38/3 fram til naust på gbnr. 38/76.»

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga over.»

Tilleggsopplysningar

Det er i møte med sakshandsamar opplys at naustet har kun tilkomst frå sjø i dag. Tilkomstvegen skal nyttast til personbil for grunneigar av naustet og vegen skal utformast som tilkomstveg for personbil. Administrasjonen opplys at det er eit generelt krav til minimum 3 meters bredde for tilkomstveger, sjå Nordhordland Brann og Redning sine nettsider. Tilkomstvegen vert ca. 130m i

lengde.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i tidlegare Meland kommune, sak 19/1774, i brev datert 21.12.2019. I møte med sakshandsamar den 15.01.2020 har tiltakshavar bedt om synfaring på staden.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 21.12.2019 og er mottatt innan klagefristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 05.02.2020 og blir handsama innan sakshandsamingsfristen.

Dersom areal, plan og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, vert klagesaka vidaresendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming så snart møtebok ligg føre og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Dersom areal, plan og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på så snart møtebok ligg føre og seinast innan 2 veker etter møtedato. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål).

Eigedomen ligg innanfor byggeforbodet i strandsona, som vist i kartet til kommuneplanen sin arealdel.

Kart/foto

Nordhordland i bilder 2018 – oversikt og illustrert landbruksveg



Nordhordland i bilder 2018 – illustrert tilkomstveg og bilete vist til i klagen



Det vert vist til kart/foto som følgjer vedlagt som vedlegg.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Klage vedlagt. Eks dispsøknad nr.1 :Bilde 106 og 107 viser korleis det såg ut før, i dag bilde 102.

Eks dispsøknad nr. 2: i dag bilde 104

Begge desse er i same område som omsøkt tiltak, og av nyare dato.

1. «Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som det ligg i

eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på arela er stort».

Ikkje auka privatisering, tvert imot. Eigedomen er der i dag, naustet er i dårlig forfatning og det trengs nødvendig vedlikehold. Det er ikkje snakk om endring i sjølve strandsona, men et tiltak som støttar opp om bebygd eigedom, akseptabel tilkomst. Naturlig samt naudsynt utvikling for framtidig bruk. Om ønskeleg kan lengden reduserast, biloppstillingsplassar trekkast tilbake og siste del vera enkel gåveg. Dette vil redusera terrenginngrep mykje.

2. «Omsynet til lik handsaming»

Det er i dei siste år gjeve dispensasjon til to andre vegar, i en avstand på ca 200m frå min søknad, samme gardsnummer. Her er det snakk om utfylling i sjø, og dominerande betongmur heilt i sjøkanten. Vedlagt bilder. Kvar var strandsonevernet då? Min eigedom vert i så fall den einaste som ikkje får løyve. Er det likebehandling?

3. «Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar»

Store fordelar. Tiltaket gjer det mogleg å rydda opp i tett skog som foringer landskapet, med dagens drift vil dette område forbli tilgrodd. Sitkagraner passer ikkje inn i landskapet.

4. «Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).»

Eit område som andre kan bruke for å komme til sjø, alt anna er privatisert. Store fordelar. F.eks Nordhordland Padleklubb.

5. «Det omsøkte arealet består av skog. Sett vekk i frå skogen er terrenget bratt. Opparbeiding av vegtilkomst vil difor krevje vesentleg terrenginngrep

fleire stader. Sjå kart under.»

Feil, terrenget er ikkje bratt, små inngrep, vegen er tenk lagt på duk. Siste del vil ligge i ein litt bratt skråning, men det samme her, små inngrep. Denne delen kan som sagt takast ut, og bli ein enkel gåveg/traktortilkomst.

Med bakgrunn i min argumentasjon, ser eg fordelane vesentlig større enn ulemperne. Eg ser faktisk ingen ulemper. Ber derfor at klagen vert tatt til følge.»

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:

Gjennom pbl 2008 vart heimelen til å dispensera frå offentlege planar innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekte arealformål, jf. m.a. følgjande uttale:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessutan konkrete forhold. Det skal ikke være kurant å fravike gjeldende plan.»

Heimelen til å dispensere frå arealplanar, som alternativ til ny planprosess, er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for gjeldande arealplan. Den klare hovudregel er likevel at endringar i vedtekte arealplan må skje gjennom ein planprosess og ikkje ved stykkevis fråvik av planar gjennom dispensasjonar.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og hindre oppstykking. I tillegg til landbruksomsyn skal natur- og friluftsomsyn vurderast.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta. Vi viser i den samanheng til forarbeida som legg til grunn følgjande:

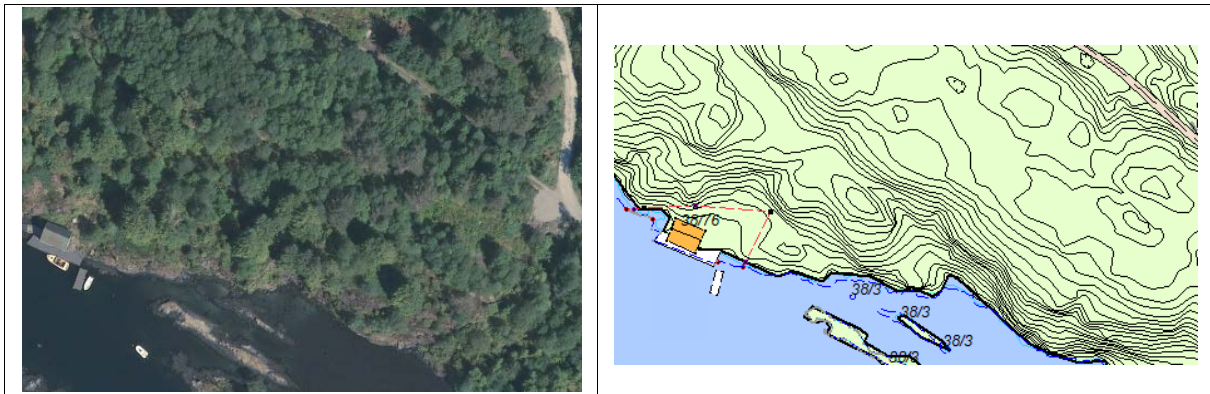
«Det er en føresetnad at bygging i områder med sterk konkurranse om strandsonen så vidt mulig skal unngås.»

Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som de ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på arela er stort.

Søknaden har vore vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til lik handsaming
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Det omsøkte arealet består av skog. Sett vekk i frå skogen er terrenget bratt. Opparbeiding av vegtilkomst vil difor krevje vesentleg terrenginngrep fleire stader. Sjå kart under.



Vidare er naustet som vegen er tenkt brukt til ikkje knytt til eit gardsbruk. På bakgrunn av dei inngrepa i naturen som tiltaket vil føre med seg, finn administrasjonen at LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Vi viser også til at det ikkje er nødvendig med fullt opparbeida køyreveg for å sikre tilkomst for ålmenta til sjøen eller for å lage ein kyststi. Viss terrenget er ulent er strandsona gjerne best eigna brukt frå sjøsida, og når det gjeld ønskje om kyststi bør dette avklarast i plan og ikkje gjennom ein dispensasjon.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon. Vilåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd. Ut over private fordelar kan administrasjonen heller ikkje sjå at det ligg føre fordelar som talar for å gi dispensasjon.»

Vurdering av klagen

Klagar påberoper seg mindre privatisering med tilkomstvegen. Naustet er allereie etablert og det vert inga endring i strandsona sidan vegen vil gje tilkomst til det etablerte naustet.

Administrasjonen viser til at naustet og tilkomstvegen er to ulike tiltak som må sjåast uavhengig av kvarandre. Tilkomstvegen skal gjelde for ein nausteigedom og bruken vil vere privat. Dette vil gje rettighetshavar private fordelar. Ein bruk av andre til å nytte tilkomstvegen må avtalast med rettighetshavar. Allmenta har ikkje ein fri adgang til å nytte tilkomstvegen som kjøyreveg til sjøen. Dette inneber at vegen privatiserer området i vesentleg grad og omsynet til natur, miljø og friluftsliv vert tilsidesett. Administrasjonen vil presisere, slik det vart gjort i avslaget, at området er utsatt for stort ubyggingsspress og at den frie tilgangen til allmenta sin ferdsel i strandsona må

det takast omsyn til.

I høve til terrenginngrep, så viser kartet fleire koter som indikerer bratt terreng og med den følgje at terrenginngrepa vert store. Dette til tross for at trasé i følgje tiltakshavar kan endrast og tilpassast terrenget i større grad. Dessutan er tilkomstvegen heile 130m lang og må ha ein tilfredstillande vegbredde for personbil.

Etter dette er tilkomstvegen eit vesentleg terrenginngrep i strandsona.

Vegtrassen ligg i LNF område. Slik landbruksavdelinga peka på i sin uttale, så er ikkje naustet knytt til noko gardsbruk. Landbruksavdelinga har uttalt at vegen vil kome i konflikt med både landbruk, natur og friluftsverdier og rår ifrå bygging av veg. Å rydde skogen vil vere eit tiltak som skal vurderast etter landbruksomsyn. Når Landbruk er negativ til etablering av tilkomstvegen til privat bruk, så vert ikkje tiltakshavar hørt med at vegen kan knytast opp til landbrukstiltaket - rydding av skog.

Etter dette vert det inga fordeler med tilkomstvegen i høve landbruksomsyn.

Klagar påberoper seg omsynet til lik sakshandsaming. I møte med sakshandsamar av klage vart det klarlagt at klagar påberoper seg likehandsaming for følgjande saker:

1. Sak 19/1132 i tidlegare Meland kommune – vedtak om etablering av landbruksveg – gbnr 38/2, datert 11.10.2019.
2. Sak 14/4109 i tidlegare Meland kommune – Vedtak om dispensasjon for bygging av tilkomstveg til fritidsbustadene gbnr 38/24 og 38/23 samt støttemur for å sikre tilkomstvegen til fritidsbustadene, datert 04.02.2015.

Det vert vist til vedtak i sakene i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Det er her eit spørsmål om rettsleg og faktisk likskap for at klagar skal kunne bli høyrte med usakleg forskjellshandsaming. Desse vilkåra er kumulative, dvs. at begge vilkåra må vere oppfylt for at klagar skal bli høyrte. Rettsleg likskap gjeld

lovverk og plangrunnlag på den tid vedtaket vart fatta. Faktisk likskap gjeld den konkrete vurderinga av tiltaka og deira føremål slik at like saker vert handsama likt. Forskjellshandsaming er tillat så lenge den er saklig grunngeven.

Sak 19/1132 gjeld etablering av landbruksveg under føresetnad av at vegen skal nyttast til landbruksføremål slik som skogbruk, utmark og jordbruk.

Lovverket som er nytta er «Forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksføremål». Det er eit anna lovverk som er nytta i denne saken enn vår sak som følgjer regelverket etter plan- og bygningslova. Det er inga rettsleg likskap mellom sakene. Landbruksvegen skal etablerast i det same LNF-område som tilkomstvegen i vår sak, men landbruksvegen skal nyttast til landbruksføremål og er i tråd med arealføremålet. Tilkomstvegen det er søkt om skal nyttast til tilkomstveg til naust.

Det ligg ikkje føre verken rettsleg eller faktisk likskap mellom landsbruksvegen til landbruksføremål og tilkomstvegen til naustføremål.

Klagar har i møte med sakshandsamar for klage poengtert at landbruksvegen også skal nyttast som tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 38/46 som kun har åtkomst via sjø. Administrasjonen presiserer at det ikkje ligg føre løyve til ein slik bruk på noverande tidspunkt.

Den eventuelle framtidige bruken av landbruksvegen som tilkomstveg til fritidsbustaden på gbnr 38/46 kan ikkje påberopast i vår sak.

Sak 14/4109 gjeld vedtak om etablering av tilkomstveg til fritidsbustadane – gbnr 38/23 og 38/24 samt oppføring av støttemur for å sikre tilkomstvegen. Kommuneplanen til Meland kommune som gjaldt på det tidspunkt blei rullert i 2016. Det er derved ikkje same rettslege grunnlag i den saka som i denne.

Vidare er tilkomstveg til fritidsbustad og tilkomstveg til naust ulike føremål. Sjølve etablering av vegen til fritidsbustadene var en fortlenging av eksisterande tilkomstveg til gbnr 38/24 og hadde ein samla lenge på 30-35

meter. Tilkomstvegen til fritidsbustaden lå i same trase som datidens gangveg til gbnr 38/23.

Tilkomstvegen til naust på 130m er ein nyetablering i eit urørt område. Området vert nedbygd og privatisert.

Det ligg ikkje føre faktisk likskap mellom tilkomstvegen til fritidsbustadene og tilkomstvegen til naustføremål.

Admisistrasjonen finn etter dette at det ikkje er utført usakleg forskjellshandsaming når det i denne saka er gjeve avslag på søknad om tilkomstveg til naust.

Avslutningsvis vil administrasjonen presisere at det i Alver kommune er mange naust som kun har tilkomst til sjø. Dersom ein opnar opp for etablering av tilkomstveg til naust i LNF-område og strandsone i vår sak, vil presedensverknaden kunne vere stor.

Konklusjon klage

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje og at søknaden om dispensasjon for opparbeiding av veg til naust vert avslått.

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. Fylkesmannen 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 § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, 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.

Arkiv: GBNR-357/8, FA-L49, HistSak-19/1589
JournalpostID: 20/2839
Saksbehandlar: Tone Margrethe Berland Furustøl
Dato: 16.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
012/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på delar av vedtak om dispensasjon for avslag for to ustikkarar samt området mellom forstøtningsmur og båtopptrekk - gbnr 357/8 Sætre

Vedlegg i saken:

06.01.2020	Klage på Dispensasjon til klagevurdering Sætre GBNR 357/8	1335876
06.01.2020	Følgeskriv (554473)	1335878
26.01.2020	Søknad om tillatelse i ett trinn - rehabilitering av nasut og båtslipp m.m - dispensasjon - gbnr 57_8	1343982
26.01.2020	Kopi av søknad til Bergen og omland havnevesen naust - gbnr 57_8	1343983
26.01.2020	Situasjonskart og teikning naust - gbnr 57_8	1343984
26.01.2020	Uttale frå landbruk til dispensasjon GBNR 57/8 Sætre - rehabilitering og utviding av naust	1343985
26.01.2020	Tegninger til dispensasjonssøknad trapp, mur båtopptrekk - GBNR 57/8 Sætre	1344010
26.01.2020	03 Detalj mur og trapp	1344011
26.01.2020	Naustb 1	1344012
26.01.2020	Naust 2	1344013
26.01.2020	Naust 3	1344014
21.08.2019	Uttale til dispensasjonssøknad - GBNR 57/8 Sætre i Meland kommune	1343991
26.01.2020	Uttale til dispensasjon for rehabilitering av fundament til naust, etablering av støttemur, trapp og båtslipp på GBNR 57/8 Sætre	1344015
26.01.2020	E-postmelding - Uttale 57/8 - Sætre - rehabilitering og utviding av naust - etablering av støttemur trapp og båtslipp - dispensasjon	1344016
26.01.2020	Forhåndsuttale til søknad - naust, båtslipp, mm. - GBNR 57/8 Sætervik	1344017
26.01.2020	AcosSvarInn.xml	1344018
26.01.2020	Tilleggsinformasjon til oversendt dispensasjonssøknad til uttalelse - GBNR 57/8 Sætre	1343997
26.01.2020	Tilleggsopplysninger tiltak i sjø	1344019
26.01.2020	02 Situasjon ved naust.fmz	1344020
26.01.2020	Kommentarer til fylkesmannen sin uttalelse_20190829	1344021

26.01.2020	Foto naust og område for mur	1344022
26.01.2020	GBNR 57/8 Tiltak i sjø - Korrigert plan, snitt og kommentarer til uttalelse fra Fylkesmannen	1344023
26.01.2020	02 Korrigert plan	1344024
26.01.2020	05 Snitt A - A og B - B	1344025
26.01.2020	Kommentarer til fylkesmannen sin uttalelse_20191101	1344026
26.01.2020	GBNR 57/8 - Søknad om dispensasjon for rehabilitering av båtopptrekk og oppføring av forstøtningsmur - Sætre	1344006
26.01.2020	Situasjonskart og teikning naust	1344007
26.01.2020	02 Korrigert plan	1344008
26.01.2020	05 Snitt A - A og B - B	1344009

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 19/1589 i tidlegare Meland kommune, datert 26.11.2019 og med saknr. 106/2019, vert oppretthaldt med den presisering

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar:

Eigedom: Gbnr 357/8 Sætre

Tiltakshavar/eigar: Ørjan Tveit

Klagar: Ørjan Tveit

Saka gjeld klage på delar av vedtak om dispensasjon fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 19/1589, datert 26.11.2019 om avslag for to utstikkarar samt området mellom forstøtningsmur og båtopptrekket.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner og frå byggeforbodet i

strandsona, for oppføring av forstøtningsmur og båtopptrekk. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

Dispensasjonen gjeld båtopptrekket. Det gis ikkje dispensasjon til dei to utstikkarane på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter.

Det skal ikkje gjerers noko med området mellom forstøtningsmuren og båtopptrekket.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø den 09.12.2019 i brev datert 09.12.2019.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 09.12.2019 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 05.02.2020 og blir handsama innan sakshandsamingsfristen.

Dersom areal, plan og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, vert klagesaka vidaresendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming så snart møtebok ligg føre og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Dersom areal, plan og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på så snart møtebok ligg føre og seinast innan 2 veker etter møtedato. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som delvis næringsverksam og delvis LNF-formål (landbruks-, natur – og friluftsområde). Det gjeld eit generelt forbod mot byggjetiltak i LNF-områda som ikkje har tilknytning til naudsynt landbruksnæring basert på gardens ressurslag. I LNF-området er det søkt om forstøtningsmur på 10,25 meter og båtopptrekk med to utstikkarar på kvar side av på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter. Dei omsøkte tiltaka krev dermed dispensasjon frå LNF-formålet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Ettersom størsteparten av naustet mot sjøside er regulert til næringsverksam, vurderer administrasjonen at vedlikehald av eksisterande naustfundament er i samsvar med gjeldande arealformål, jf. pbl § 1-6.

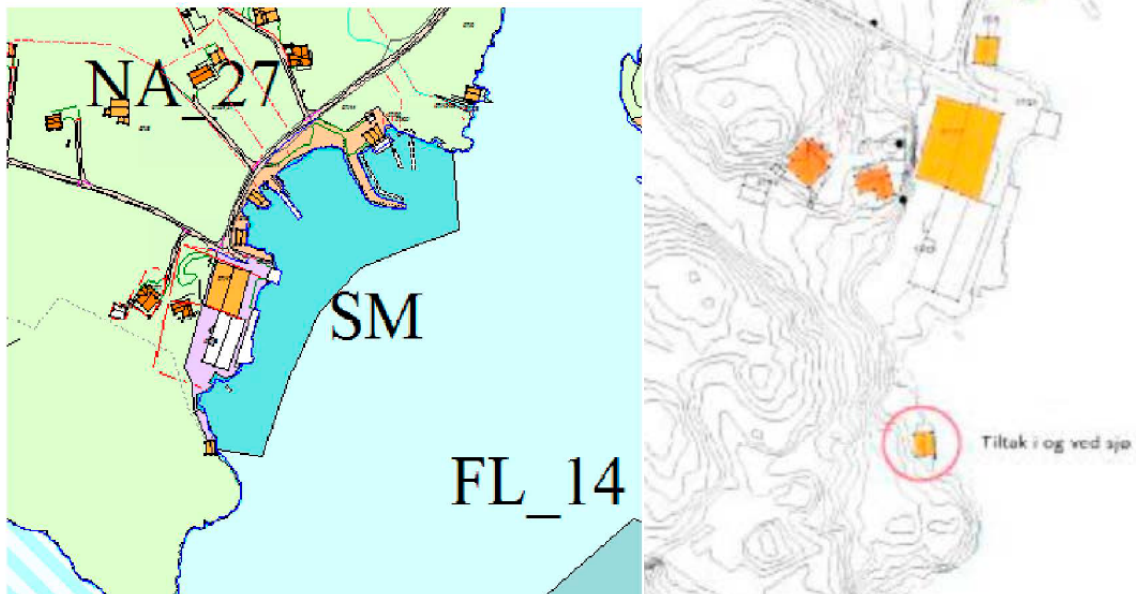
Arealet i sjø der omsøkt båtopptrekk er plassert er omfatta av kommuneplanen sin arealdel (KPA) og er satt av til bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner.

Dette arealet skal nyttast til ferdsel, fiske og friluftsliv. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillast, jf. føresegn § 3.3 til KPA. Tiltaket krev dermed også dispensasjon frå arealformålet i sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

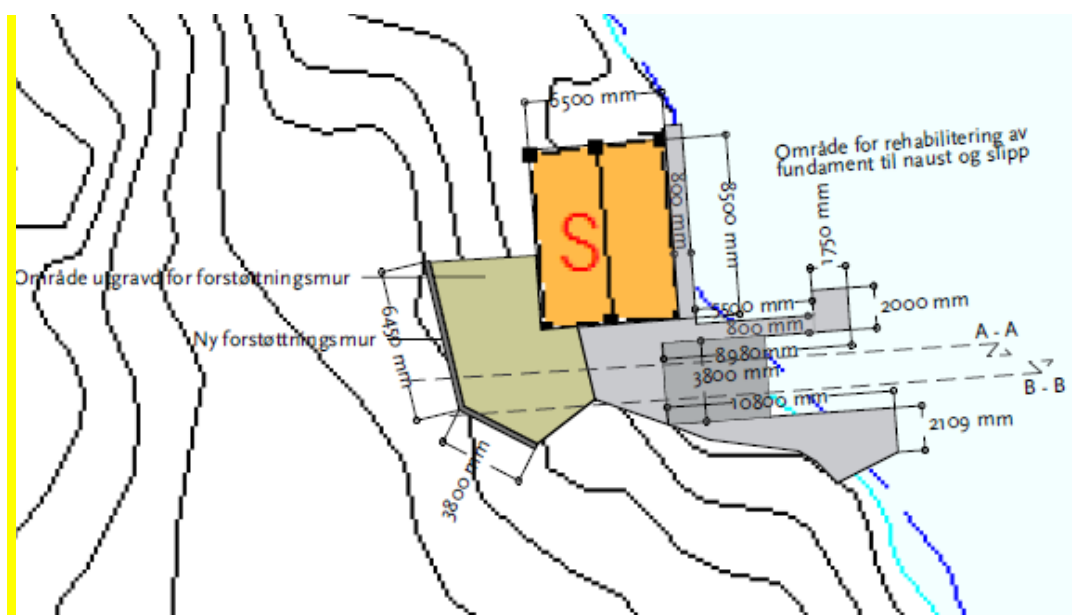
Det gjeld vidare eit generelt forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl § 1-8. Byggjegrensa mot sjø følgjer i Meland kommune av arealplankartet til KPA. Ettersom dei omsøkte tiltaka er plassert innanfor byggeforbodet i strandsona, må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Kart/foto

Oversikt kommunedelplan og grunnkart i tidlegare Meland kommune



Situasjonskart, sist revidert 04.11.2019



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

B. Klage på deler av UDU vedtak 106/2019:

1. Klage på vedtak angående utstikkere

Dette punktet kan vi ikke godta da det ikke er riktig pga. det er ikke nytt tiltak, dette er eksisterende struktur som vi ønsker å rehabilitere/vedlikeholde. Det er ikke snakk om å bygge nytt.

Her er noen bilder som forklarer hvorfor dette er eksisterende struktur:



Bilde 01 - Aktuelt nøst tatt fra nabo tomt



Bilde 02 - Aktuelt nøst som viser det som står igjen av utstikker i dag 7m (se mål merket med rødt).



Bilde 08 - Aktuelt nøst som viser det som står igjen av utstikker i dag og hva vi søker om (nærmer seg flo på bilde) (ref. Bilde 02 som viser utstikker ved fjære). Det som er markert som utstikker til venstre kan en skimte steinblokker under vann (Dette er blokker som man ser på Bilde 02, da det er fjære). Det var tidligere en del steinblokker på høyre utstikker (de er blitt fjernet da det var farlig å gå der).

Som en tydelig ser på bilde er det ikke brukervennlig i det hele tatt slik som det er i dag. Det er derfor de som har bygget dette tidligere har bygget utstikkere slik at en kan entre båten på en sikker måte. Vi har allerede hatt flere fall ulykker, og en med brudd i håndledd (legger ved sykemelding fra legevakten – Vedlegg 1). Som sagt det eneste vi ønsker er å lage den bruksvennlig og sikker slik at en kan entre båten ved både flo og fjære, samt sikre at båten ikke driver vekk med strømmen før en får tampen i land (dette er ikke mulig i dag).

Resterende mål vi har brukt på utstikkere er i forhold til bygge volum med 6m³ stein. Det eneste nye vi ber om i henhold til utstikkere er å kunne feste blokkene bedre slik at de ikke faller ut i sjøen igjen, samt at det blir tryggere å gå på. Jeg er rimelig sikker på at de som bygget utstikkerne i utgangspunktet også hadde valgt å feste dem bedre, men de hadde verken verktøy eller material slik vi har tilgjengelig i dag.



Bilde 09 – Område bilde av eiendom med aktuelt nøst nederst på bilde til venstre, nøst som er merket med rødt rektangel på bilde til venstre, viser slipp hvor steinblokker er tydelig flyttet av strømninger (dette er «zoomet» inn på bilde til høyre).

Vi ønsker å vise med bilde 09 at det er veldig sterke strømmer og mye vind i området. Bilde viser tydelig at strømmen tar store steinblokker og steinmasser og flytter dem flere meter på grunt vann. Nøst som er markert på Bilde 09 har også mye mindre belastninger på slipp, enn den aktuelle slipp og utstikker.

Det er sterke strømmer i området. Vi har allerede informert kommunen om dette, men for å ytterlig tydeliggjøre dette refererer vi til nøst vist på Bilde 09. Vanddybden utenfor nøstet er ca. 1m, det er mye mindre strømninger der enn det er på det aktuelle nøstet, men for å forklare hvor kraftige strømninger det er i området kan en tydelig se hvordan hele slippet er blitt dradd til siden gjennom årenes løp. Det samme har skjedd med den aktuelle slippet, men her er deler av utstikkere og slipp rast ut i sjøen, noe kan en se på bildene (ref. Bilde 03-07, men det meste ligger på ca. 10m dyp (her snakker vi om 6m³ med stein). Det er dette vi har brukt som grunnlag for mål til utstikkere som er tegnet inn. Med andre ord det er ikke snakk om nye utstikkere, men rehabilitering av eksisterende. Det eneste nye vi ber om er å kunne feste steinen bedre slik at vi ikke har ulykker i fremtiden og vi slipper at utstikker og slipp raser ut igjen.



Bilde 10 – Ortofoto fra 1966 av det aktuelle nøstet nøst og våningshus.

Bilde er ikke akkurat høyoppløselig, men jeg vil påstå at man ser ganske «tydelig» omrisset av de omtalte utstikkerne. Uansett ble nøstet bygget tidlig på 1900 tallet og det er veldig sannsynlig at

deler har rast ut før bilde er tatt. Det er også stor forskjell på hva en ser på bilde ved flo og fjære, og ettersom dette er et flyfoto er det vanskelig å avgjøre om det er flo og bølger.

En stor flytebrygge var tidligere forankret utenfor nøstet (denne kan en se igjen på bilder fra tidligere). Denne fant vi knust ved siden av nøstet (mest sannsynlig tatt av storm). Det vi ønsker å si med dette er at det har vært flere ting «bygget» rundt nøstet tidligere. Og nøstet og området rundt var mer tilgjengelig for folk å bruke. Sætrevika og omegn er en fraflytting sone og det er ikke et område med utbyggingspress. Nedre del av Sætrevika er satt av til nøst tomter. Det er et ønske om å bruke eiendommen slik den var tiltenkt, ikke la det forfalle.

Vi ønsker å gjøre det slikt at det blir pent (eks. naturstein, beplantning ...)

Konklusjon (utstikkere):

Som en tydelig ser er det aktuelle området ikke berørt av arealdelen av kommuneplanen/reguleringsplan og plan- og bygningsloven sine formål blir ikke vesentlig tilsesatt da det er kun snakk om rehabilitering/vedlikehold av eksisterende struktur som er rast ut. Nøst og området rundt har ikke vært vedlikeholdt de siste 40 årene.

Vi har ikke redusert omfang av båtøpptrekk da dette er kun rehabilitering/vedlikehold. Vi har ikke laget strukturen større enn det den var i utgangspunktet og det er derfor ikke rimelig at den blir redusert. Ytterligere vil også funksjon av båtøpptrekket blitt veldig forringet av å lage den kortere og lavere enn det opprinnelige da det er veldig vanskelig og farlig å entre/fortøye båt.

Det bør også være et mål at alle kan bruke øpptrekket. I dag er det ikke mulig for andre enn en voksen og fysisk sterk person som kan bruke øpptrekket. Vi ønsker at alle skal kunne bruke dette, også barn og eldre.

Det eneste nye vi ber om er å kunne feste steinblokker bedre enn det som er gjort fra gammelt av. Dette er begrunnet med at de ville nok gjort det samme før hadde de hatt verktøy og materiell for å gjøre dette, og en får en struktur som er stabil og ikke farlig ved at den raser ut på nytt. En vil få akkurat det samme estetiske utsende da det vil bli brukt naturstein.

Vi ønsker å gjøre området estetisk fint og ta vare på naturen.

Mener ikke at dette bør gå under dispensasjonssøknad, men i tilfelle er fordelene klart større enn ulempene da en får et funksjonelt båtøpptrekk hvor en forhindrer ytterlige ulykker. Det blir et funksjonelt båtøpptrekk istedenfor at det forfaller. Det er ikke snakk om privatisering av fellesområde og det gir bedre tilkomst for alle. Det gir også den funksjon som nøst og området rundt er tiltenkt.

Konklusjon (resterende):

Vi er ikke enig med konklusjon av lengde på forstøtningsmur eller fjerning av trapp, men vi ønsker ikke å bruke mer tid på dette og godtar derfor kommunen sitt forslag om å redusere lengden og fjerne trapp hvis det er avgjørende. Ønsker å beholde begge deler hvis mulig.

Av prinsipp ber vi om at kryss som merker området som viser at nye tiltak ikke er lov på plass fjernes da vi mener at dette ikke er relevant og direkte feil.

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:

“Arealformålet i sjø er satt fordi ein ønskjer å sette av areal til ferdsel, fiske og friluft for ålmenta. Byggjeforbudet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal heldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta. Rådmannen viser til følgjande uttale frå lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonene skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig stransoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress».

Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som den ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Vidare vil spreidde og vesentlege punktinngrep i strandkanten og sjøen, i eit område der kommunen har bestemt at kvalitetar som friluftsliv skal

vektleggjast, kunne gi negative landskapsverknadar. Tiltak i området vil objektivt sett kunne verke privatiserande og hindre ålmente si utøving av friluftsliv langsmed sjøen. Etter ei vurdering av dei omsøkte tiltaka samla vurderer rådmannen at byggeforbodet i strandsona blir «vesentlig» sett til side dersom det gis dispensasjon til alle dei omsøkte tiltaka.

Gbnr. 57/8 vart oppretta i 1927, og på ortofoto frå 1966 kan ein tydeleg sjå naustet:



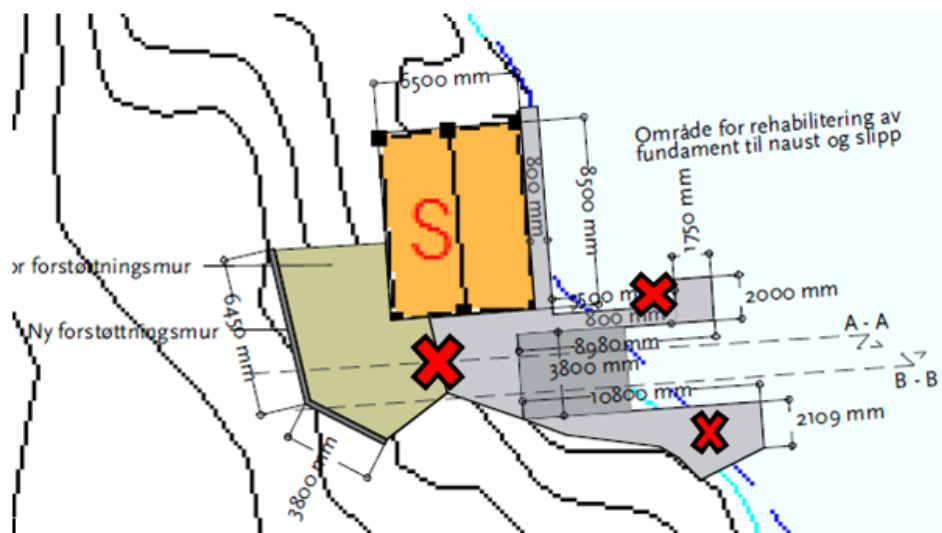
Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og ser at det er behov for rehabilitering av eksisterande båtopptrekk slik at installasjonen blir funksjonell, og at det er behov for oppføring av forstøtningsmur av sikkerheitsmessige årsakar. Desse tiltaka, isolert sett, får få konsekvensar for ålmenta sin rett til ferdsel på land og sjø.

Når det er sagt, så er rådmannen samd med Fylkesmannen om at det er viktig at tiltaka ikkje vert større enn naudsynt. For å avhjelpe dei ulempa som utbygginga medfører for strandsona, finn rådmannen at det kan setjast som vilkår at tiltaka må reduserast.

Ein dispensasjon for rehabilitering av båtopptrekket inneber at tiltakshavar kan nytte naustet meir hensiktsmessig og få ein betre tilkomst frå sjøsida. I tillegg vil tiltakshavar kunne nytte naustet til oppbevaring av båt, som må antas å vere ein vesentleg funksjon for eit naust. Vidare vurderer rådmannen at båtopptrekket ikkje inneber ytterlegare privatisering ettersom det er rehabilitering av eksisterande båtopptrekk, samt at oppføring av forstøtningsmur er av sikkerheitsmessige årsaker.

Vidare er rådmannen på bakgrunn av innsendte teikningar usikker på kva som er tenkt på arealet mellom forstøtningsmur og båtopptrekk. Rådmannen set difor som vilkår at det ikkje skal gjerast endringar på dette arealet, og at arealet dermed skal liggje som det gjer i dag.

Rådmannen anbefalar at det blir stilt vilkår for dispensasjonen der tiltaka merka med rødt kryss ikkje blir gitt dispensasjon:



Under føresetnad av at det vert stilt vilkår for dispensasjonen, finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8.”

Vurdering klage

Vedtaket frå UDU tar omsyn til både tiltakshavarar ønskje om rehabilitering av eksisterande båtopptrekk og behovet for forstøttningsmur av sikkerhetsmessige årsakar samt reduksjon av øvrige tiltak i tråd med Fylkesmannen i Vestland si uttale.

Det er gjeve dispensasjon til forstøttningsmur og båtopptrekk som søkt om, mens det er gjeve avslag på søknad om dispensasjon til utstikkere på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter og terrenginngrep på området mellom forstøttningsmuren og båtopptrekket.

I klagen kjem det fram at det ikkje er ønskeleg å redusere størrelsen på båtopptrekket når det berre er snakk om rehabilitering av eksisterande.

Tiltaka som søkt om og gjeve avslag til er av ei slik art at det ikkje reknast som vedlikehald, men nye tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningslova. Når tiltaka er søknadspliktig må dei handsamast etter gjeldande regelverk og reknast ikkje som vedlikehald.

Det har vore ei sterk innskjerping av kva som kan etablerast i strandsona dei siste åra. Det er et nasjonalt mål at strandsonene skal bevarast som natur- og

friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig stransoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress

Naust og båtopptrekk reknast som uthus og har ikkje den same private sona som ein bustad eller fritidseigedom. Samstundes vil ein nedbygging av strandsona, mer terrenginngrep og utstikkere med eit slikt omfang som søkt om klart ha ein privatiserande verknad.

Administrasjonen finn det klart at vilkåra for å gje dispensasjon til utliggare på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter og terrenginngrep på området mellom forstøtningsmuren og båtopptrekket ikkje er oppfylt.

Konklusjon klage

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje og søknad om dispensasjon for to utstikkarar samt området mellom forstøtningsmur og båtopptrekket vert avslått.

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. Fylkesmannen 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 § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, 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.

PlanID-
12602016000500,
Plannavn-Toska -
Arkiv: Skårnesvika naust
og småbåthamn,
Komnr-4631, FA-
L13, HistSak-16/882
JournalpostID: 20/2857
Saksbehandla
r: Tone Margrethe
Berland Furustøl
Dato: 16.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
013/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på plansak12602016000500 - Toska - Skårnesvika naust og småbåthamn - detaljregulering - mindre endring - klagehandsaming

Vedlegg i saken:

21.01.2020	Plansak 12602016000500 - Toska - Skårnesvika naust og småbåthamn - detaljregulering - godkjenning mindre endring	1342283
21.01.2020	Gjeldande plankart	1342284
21.01.2020	Gjeldande føresegner	1342285
21.01.2020	Plankart revidert 04.04.19	1342286
21.01.2020	Føresegner revidert 23.08.19	1342287
21.01.2020	Mindre endring Skårnes Toska	1342288
16.01.2020	Klage på plansak 12602016000500 - Toska - Skårnesvika naust og småbåthamn - detaljregulering - klage	1341113
16.01.2020	Klage gjeldende PlanID 12602016000500	1341114
23.01.2020	Vedlegg til klage - plansak 20/927 Id-12602016000500	1343070
23.01.2020	Vedlegg til klage gjeldende PlanID	1343071
23.01.2020	vedlegg	1343072

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Utval for areal, plan og miljø tar ikkje klagen til følgje.

I klageomgongen er det vurdert naudsynt å endre planføresegna, jf. forvaltningslova § 34. Vedtak om godkjenning av mindre endring av reguleringsplan Skårnesvika naust og småbåthamn , planid 12602016000500 blir omgjort. Utval for areal, plan og miljø godkjenner planendringen på vilkår om at pkt 1.1.1 i føresegna blir endra til:

«Naust i planområdet er knytt til tilgrensande bustader og fritidsbustader og parkering for nausta vert løyst på eigedomane. For BUN1 kan parkering alternativt løysast etter pkt. 2.1.7. Parkering innan parkeringsareal SPA er gjesteparkering. Det skal opparbeidast 3 gjesteparkeringsplassar i planområdet knytt til småbåthamn og naust. Min. 1 plass skal vere reservert for røyslehemma.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er eit nytt enkeltvedtak som kan klagast på, jf. forvaltningslova §§ 28-36.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 34, jf. plan- og bygningslova § 12-14.

SAKSUTGREIING

Saka gjeld klage over vedtak om godkjenning av mindre planendring i sak 16/882 i tidlegare Radøy kommune med saknr 047/2019, datert 18.09.2019.

Endringsforslaget er ynskje frå grunneigar Jan Klimek med familie som eigarar av tre av nausta i området. Desse tre nausta er ikkje direkte knytt mot hytteeigedomar på same viset som dei andre nausta. Difor er dei avhengig av eige avsett areal for parkering for at dei kan frådelast som egne eigedomar. Reguleringsendringa skal sikre nausta rett til parkering innanfor det avsette naust arealet. Framlegg til endring av reguleringsendring er utarbeida av Arkoconsult AS.

Endringa er deling av naustføremålet BUN, der BUN1 vert grunneigar sitt areal. Området får eiga avkjørsle frå f_SV2, og det vert i føresegnene lagt til grunn at det kan etablerast 3 parkeringsplassar innan føremål BUN1.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune godkjenner mindre endring av detaljreguleringsplan for Skårnesvika naustområde Toska slik den ligg føre i revidert plankart datert 04.04.2019 og reviderte føresegner datert 23.08.2019.

Vedtaket har heimel i Plan- og bygningslova § 12-14»

Klage

Kommunen har mottatt klage frå frå Jan Ove Toska (gbnr 443/4 - sjørett) og Richard Tangen (gbnr 443/79) over vedtak fatta av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i tidlegare Radøy kommune, sak 047/2019, datert 18.09.2019.

Klagerett og klagefrist

Jan Ove Toska (gbnr 443/4 - sjørett) og Richard Tangen har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 047/2019 er kunngjort med ein klagefrist den 12.11.2019. Klagen er mottatt den 29.10.2019 og er mottatt innan fristen.

Klagarne har i tillegg sendt inn vedlegg til klage den 22.01.2020. Då vedlegget er sendt inn etter at saka vart ferdig handsama av administrasjonen, er innhaldet ikkje kommentert frå administrasjonen si side, men lagt til som vedlegg til saksframlegget.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 05.02.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen 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.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Det gjøres her oppmerksom på ateiere av tilstøtende tomter Gbnr. 43/4 (sjørett) og 43/79 ikke har mottatt nabovarsel eller plankart som viser endring i forhold til eksisterende godkjente reguleringsplan for området, et forhold som ikke er i henhold til gjeldende varslingsregler. Videre henviser vi til at det under hele prosessen av den opprinnelige plan var et ufravikelig krav fra kommunen om at godkjente reguleringsplan med føresegner ble fulgt. Refererer her til møte av d. 1/10-2018 med kommunen ved Tonje Nepstad, Kjartan Medaas (Radøy kommune), Jan Klimek og Richard Tangen (Toska) angående oppdeling og fradeling av tomter. Her ble det bla. skissert hvordan deling av tomter og etablering av eierskap best kunne gjøres innenfor fellesføresegner.

Når det gjelder endring av føresegner slik det er søkt om, har ikke vi noen motforestilling på gjennomføring av denne forutsatt at oppdeling og eierskap av alle 8 tomter blir behandlet likt og får eget Gbnr.nr slik det er søkt om i Bun 1 og forblir som en reguleringsplan og gir like forutsetninger og muligheter for fellesskapet framover. Dette inkluderer og kjøp av veirett og sjørett for alle parter fra 43/4,samt veirett fra 43/3 etter behov.»

Det vert vist til fullstendig klage som følgjer vedlagt.

Tilsvaer/kommentar til klage frå forslagsstiller mottatt 25.11.2019:

«Viser til motteke felles klage frå Richard Tangen og Jan Ove Toska. Klage viser til at det ikkje er motteke varsel vedr. planendring, øvrige moment i klage er i stor grad privatrettslege og vi har ikkje tatt stilling til dette i våre kommentarar, men vi vil og vise til at klagarane uttrykker at dei i utgangspunktet ikkje er negativ til endringa forutsatt at alle naust får same rettigheter. Arkoconsult AS sendte ut varsel om mindre endring til naboar og relevante offentlege instanser 15. 05.2019. Av offentlege instanser vart følgande varsla: Miljødirektoratet, Kystverket, Fylkesmannen i Hordaland, Statens Vegvesen, Hordaland Fylkeskommune, Fiskeridirektoratet og Radøy kommune. Naboar vart varsla pr. brev i henhold til motteke naboliste frå

Radøy kommune, sjå vedlegg I.

Nabovarsel vart ikkje sendt ut rekommandert, så det er ikkje mogleg for Arkoconsult å dokumentere at varsel er motteke av dei ulike grunneigarane.

Det er og viktig å poengtere at alle involverte partar vart varsla om prosessen ein skulle sette i gang, før arbeidene med reguleringsendringa tok til. Det vart gjort avtale mellom partene om at dei ikkje har innsigelsar til at dei tre naustene til Jan Klimek får rett til parkeringsplassar i tilknytning til sine naust. Avtalen er førevist alle grunneigarar og signert alle med unntak av Jan Ove Toska, sjå vedlegg 2- 4.»

Det vert vist til fullstendig tilsvar/kommentar til klage som følgjer vedlagt.

Vurdering

Innleiingsvis vert det vist til fvl. §34 annet ledd om at kommunen som klageinstans kan handsame alle sider av klagesaka. Kommunen kan vurdere dei synspunkt klagaren kjem med og kan også ta opp forhold som ikkje er berørt av klagar.

Manglande nabovarsling

Klager viser til mangelfull nabovarsling ved forslag om godkjenning av mindre planendring for gbnr 443/3 (sjørett) og gbnr 443/79.

Forslagsstiller opplyser at naboar er varsla pr. brev iht. naboliste frå tidlegare Radøy kommune den 15.05.2019. Nabolista viser at grunneigarane - gbnr 443/4 og gbnr 443/79- er først opp som naboar og varsla pr. brev. Rettighetshavar til sjørett på gbnr 443/3 er ikkje varsla.

Utsnitt naboliste:

Matrikelnr 1260 - 43/3	Eier/Festers navn KLIMEK JAN		
Eiendomsadresse	Adresse TOSKAVEGEN 581	Postnr	Poststed 5936 MANGER

Matrikelnr 1260 - 43/79	Eier/Festers navn KLIMEK KATE		
Eiendomsadresse	Adresse TOSKAVEGEN 591	Postnr	Poststed 5936 MANGER

Det er krav til å varsle berørte myndigheter, eigarar og festarar av eigedomar

, dei som vert direkte berørt av vedtaket samt andre berørte, jf. plan- og bygningslova § 12-14 tredje ledd. Andre berørte er eit generelt begrep og det må foretas ein konkret vurdering i det enkelte tilfellet om kven som skal få forslag til endring til uttale, sjå pkt. 9.2.1 annet avsnitt i reguleringsplanveileder frå kommunal- og moderniseringsdepartementet, datert 10.09.2018.

Planendringa endrar ikkje arealføremål i sjø, ei heller gir den adgang til bygging i sjø. Gbnr 43/3 sin sjørett vert ikkje berørt av den mindre planendringa.

Administrasjonen legg til grunn at det er tilstrekkeleg å varsle grunneigar av gbnr 443/3 og ikkje rettighetshavar til sjørett på gbnr 443/3.

Det er krav til at underretning om endringsforslaget skal gjerast på ein hensiktsmessig måte, jf. plan- og bygningslova §5-2 og reguleringsplanveilederen pkt. 3.5.3 femte avsnitt.

Hensiktsmessig vil etter sin ordlyd innebære at underrettinga er føremålstenleg og har ein praktisk tilnærming. Å underrette pr. brev med bruk av folkeregistrert adresse slik forslagstiller har gjort, vil vere ein føremålstenleg framgangsmåte. På denne bakgrunn vil det ikkje vere krav til rekommandert sending eller signatur på mottatt nabovarsel

Administrasjonen legg til grunn at nabovarsling pr. brev er tilstrekkeleg varslings til grunneigarane, herunder grunneigar av gbnr 443/79.

Godkjenning mindre planendring

Klager viser til at kommunen ikkje kan gjennomføre den mindre planendringa då endringa inneber at det er kun BUN1 (3 naust) som kan frådelast som eigne grunneigedomar og ikkje BUN2 (5 naust). I følgje klagar er dette ikkje tråd med opprinneleg føresegn og dei tilbakemeldingar klagar har fått frå kommunen om handsaming av nausta i planområdet.

Kommunen som planmynde skal ta stilling til det endringsforslaget som blir sendt inn til handsaming. I denne saka var det nokon av grunneigarane som hadde lagt fram endringsforslag for si del av planområde. Det er ikkje krav om at det må gjerast endringar i heile område, kommunen skal berre ta stilling til det forslaget som kjem inn. Dersom klagar ønskjer endringar i andre deler av planen står dei fritt til å sende inn forslag til planendring der.

Motstrid i føresegna

Som klageinstans kan kommunen ta opp forhold som ikkje er berørt av klager,

jf. forvaltningslova §34.

I klageomgongen er det avdekka at det motstrid mellom dei reviderte føresegna pkt. 1.1.1 fyste punktum og 2.1.7. Administrasjonen vurderer at motstriden kan løysast ved å endre føresegn 1.1.1 i samråd med intensjonen for planendringa.

Utsnitt av føresegn som er godkjent i planendringa:

«1.1.1 Naust i planområdet er knytt til tilgrensande bustader og fritidsbustader og parkering for nausta vert løyst på eigedomane. Parkering innan parkeringsareal SPA er gjesteparkering. Det skal opparbeidast 3 gjesteparkeringsplassar i planområdet knytt til småbåthamn og naust. Min. 1 plass skal vere reservert for røyslehemma.

2.1.1 Område BUN1 og BUN2 er areal for naust. Det kan førast opp 3 naust innan BUN1 og 5 naust innan BUN2. Nausta kan førast opp med bruksareal (BRA) inntil 40 m² per naust. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Nausta kan byggjast med felles vegg i mellom nausta.

2.1.7 Det kan etablerast 3 parkeringsplassar innan felt BUN1, ein parkeringsplass til kvart naust.»

For felt BUN1 (3 naust)vert det etablert mogleg parkeringsløyising for 3 bilar (ein til kvart naust) og kravet til at nausta skal knyttast mot fritidsbustader eller bustader i nærområdet vært alternativt. Nausta i BUN2 (5 naust) er alle knytt mot fritidsbustader og bustader i nærområdet. Nausta i BUN2 (5 naust) vert ikkje råka av denne mindre endringa.

Harmonering av føresegn har heimel i pbl. §12-14. Moglegheita til å gjere endringar etter bestemmelsen i §12-14 annet ledd gjeld også utfylling/supplering innan hovudtrekka i reguleringsplanen. Dette til tross for at utfylling ikkje lengre er ein del av ordlyden i bestemmelsen. Det er lagt til grunn at ordet utfylling er isolert sett overflødig då det er omfatta av det meir generelle og meir vidtrekkande begrepet endringar, jf. reguleringsplanveileder pkt. 9.2.1 avsnitt 7.

Administrasjonen legg til grunn at den mindre endringa er innanfor hovudtrekka i opprinneleg reguleringsplan, samt er i tråd med intensjonen med planendringa og kan godkjennast.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingar gjort i samband med sakshandsaming for gjeldande reguleringsplan og mottatt klage kan ikkje administrasjonen sjå at det er nye moment som gir grunnlag for å ta klage på mangelfull nabovarsling og godkjenning av mindre planendring til følgje.

I klageomgongen er det vurdert naudsynt å endre planføresegna, jf. forvaltningslova § 34. Vedtak om godkjenning av mindre endring av reguleringsplan Skårnesvika naust og småbåthamn , planid 12602016000500, må gjerast om. Utval for areal, plan og miljø godkjenner planendringen på vilkår om at føresegna blir endra til:

Pkt. 1.1.1:

Naust i planområdet er knytt til tilgrensande bustader og fritidsbustader og parkering for nausta vert løyst på eigedomane. For BUN1 kan parkering alternativt løysast etter pkt. 2.1.7. Parkering innan parkeringsareal SPA er gjesteparkering. Det skal opparbeidast 3 gjesteparkeringsplassar i planområdet knytt til småbåthamn og naust. Min. 1 plass skal vere reservert for røyslehemma.

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. Som klageinstans kan kommunen prøve alle sidar av saka, jf. forvaltningsloven §34.
6. 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. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
7. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
9. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
10. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
11. 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.
12. 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.

Arkiv: GBNR-311/1, FA-
L33, HistSak-
19/1879
JournalpostID: 20/2847
Saksbehandla
r: Tone Margrethe
Berland Furustøl
Dato: 16.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
014/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på vedtak om dispensasjon for arealoverføring - gbnr 311/1 Øvre Tveit Vedlegg i saken:

07.01.2020	Klage til søknad om dispensasjon for arealoverføring GBNR 311/1 og 311/29	1338202
07.01.2020	E-postmelding - Klage om Søknad om dispensasjon for arealoverføring.	1338203
02.01.2020	Tillegg til klage på avslag - arealoverføring	1334883
02.01.2020	E-postmelding - Tillegg til klage	1334884
26.01.2020	GBNR 11/1 og 11/29 - Søknad om dispensasjon for arealoverføring - Vestbygd	1344029
26.01.2020	Søknad om dispensasjon - arealoverføring	1344030
26.01.2020	E-postmelding - Søknad om dispensasjon GBNR 11/29 - arealoverføring	1344031
26.01.2020	Søknad om frådeling av tilleggsareal/grensejustering - GBNR 11/29, 1	1344032
26.01.2020	Korrigerering av tomtegrenser	1344033
26.01.2020	Avtale	1344034
26.01.2020	Kart	1344035
26.01.2020	Ortofoto	1344036
26.01.2020	Skyldskifte	1344037
26.01.2020	Uttale landbruk arealoverføring mellom GBNR 111	1344038

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak19/1879 med saknr 103/2019, datert 26.11.2019 vert oppretthaldt.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar:

Eigedom: Gbnr 311/29 og 311/1

Adresse: Vestbygdvegen 288 og 284

Tiltakshavar/eigar: Gbnr 311/29 – Reidun og Alf Rykkje. Gbnr 311/1 Cathrine og Tor Helge Thorvaldsen.

Klagar: Alf Rykkje

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for drift og utvikling, arkivsak19/1879 med politisk saknr 103/2019, datert 26.11.2019 om dispensasjon til arealoverføring av 200m² frå gbnr 311/1 til gbnr 311/29. Det var søkt om dispensasjon for arealoverføring av 450m² frå landbrukseigedomen gbnr 311/1 til bustadeigedomen gbnr 311/29.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Utval for drift og utvikling gir dispensasjon til overføring av eit areal på inntil 200 m², frå gbnr. 11/1 til gbnr. 11/29, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 200 m² frå gbnr. 11/1.

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve ette pbl kapittel 20.

For grunngjeving av vedtaket sjå saksutgreiing og vurdering over.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over vedtak fatta av Utval for drift og utvikling den 20.12.2019.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 20.12.2019 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 05.02.2020 og blir handsama innan sakshandsamingsfristen.

Dersom areal, plan og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, vert klagesaka vidaresendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming så snart møtebok ligg føre og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Dersom areal, plan og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på så snart møtebok ligg føre og seinast innan 2 veker etter møtedato. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

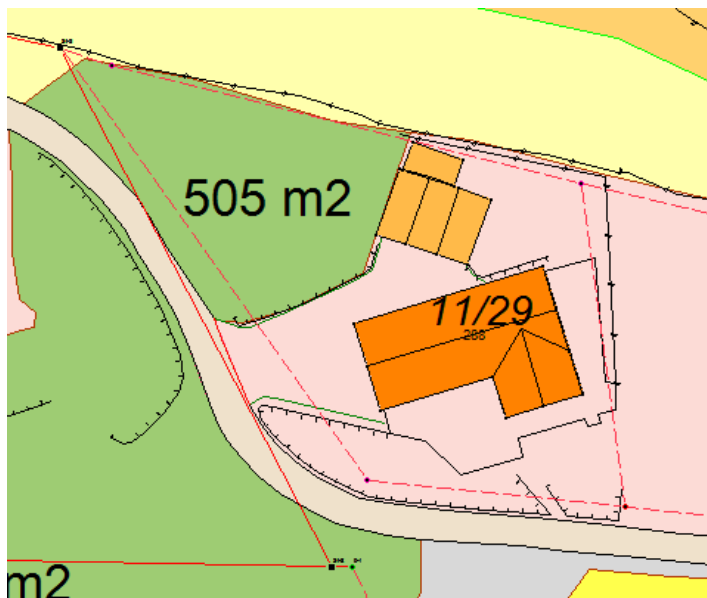
Eigedom som arealet skal overførast frå, gbnr. 11/1, er ein landbrukseigedom.

Eigedom som arealet skal overførast til, gbnr. 11/29, er ein bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd bustad i tab. 9.1 til KPA si føresegn 3.2.3.

Areal på over 200 m² kan ikkje overførast mellom eigedomane utan dispensasjon frå LNF-formålet, jf. føresegn 3.1.2 og 3.2.1 til KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd. Ettersom det omsøkte areale ter over 200 m², må det vurderast om det kan gis dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Kart/foto

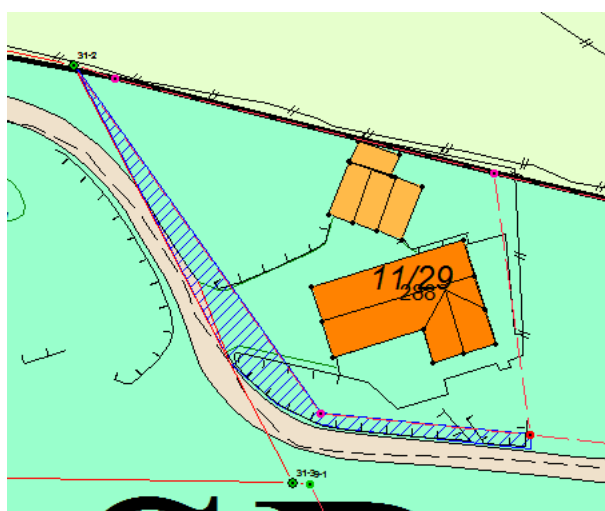
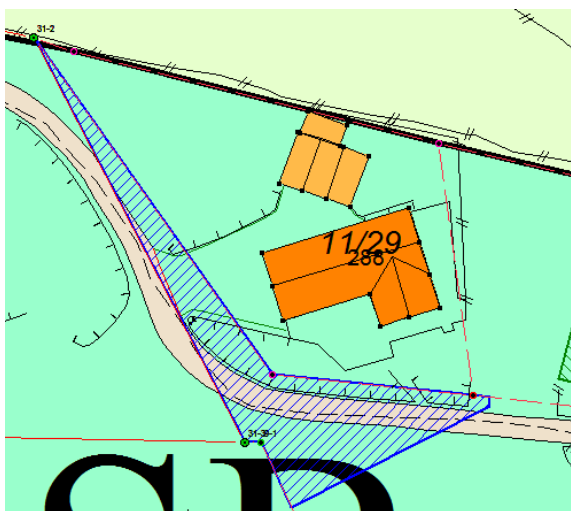
Kart frå saksframlegg til søknad i sak 19/1879 – gbnr 311/29



Kart frå saksframlegg til søknad i sak 19/1879 – gbnr 311/29 og gbnr 311/1

Omsøkt areal på 450m²
200m²

Vedtak om arealoverføring på
200m²



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunnjefeve med følgjande:

« - Grensen mellom GNR 11/31, og 11/29, har hele tiden grenset midt i veien. Dvs at GNR 11/31 har hele tiden eid halve veigrunnen. Vi synes dette er en dårlig løsnings, og vil derfor dele det slik at det blir delt litt bedre. Dvs at 11/31

eier ene halvparten av veigrunnen, mens 11/29 eier andre halvpart.

– Viser til flyfoto. Slik som tomten er tegnet inn, har tomten alltid blitt brukt. Den ble solgt slik til meg av tidligere eier Leif Otto Thorvaldsen. Biten på sørsiden av vegen, var kun et juv, før det ble fylt opp med masse, og i senere tid planert ut til parkeringsplass/lagringsplass av meg selv.

- Eierene av 11/1 er helt enig med at delingen bør deles slik at det blir renere linjer på tomten, og ikke masse vinkler. Det blir et unaturlig skille av tomt. Området sør for veien er ikke brukendes til noe annet enn parkering, da det er fjell, stein, og skog der. Det kan derfor ikke brukes til feks gårdsdrift og annet. - Eierne av 11/1 mener at dette er det rette å gjøre. Det er jeg, eier av 11/29, og 11/31 som har holdt alt av vedlikehold, asfaltering og opparbeiding av veien. Det har ikke 11/1 hatt noe med å gjøre, da tomten som sagt hele tiden har tilhørt 11/29 (trodde vi).

- Jeg føler at eiendommen som ble solgt til meg ikke har den verdien som den ble kjøpt for. Den er målt til 1.2 mål, og i skøyte står det at den skal være 1.6 mål. Dette har stor markedsverdi, som igjen fører til tap i et eventuelt salg i fremtiden. Det hjelper derfor på, om resterende av arealet det søkes om, blir overført til meg. Sørsiden som det nå klages på, er som sagt ikke i bruk, eller kan brukes av nåværende eier.

Jeg føler at det ikke er noen ulemper, og mer fordeler ved å gi dispensasjon til denne arealoverføringen, og håper dere kan ta dette til vurdering. Jeg håper på positiv tilbakemelding, så fort det lar seg gjøre.»

Det vert vist til klagen og tillegg til klage 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:

«Omsynt bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til

LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Når det gjeld vilkår to er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, reguonale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

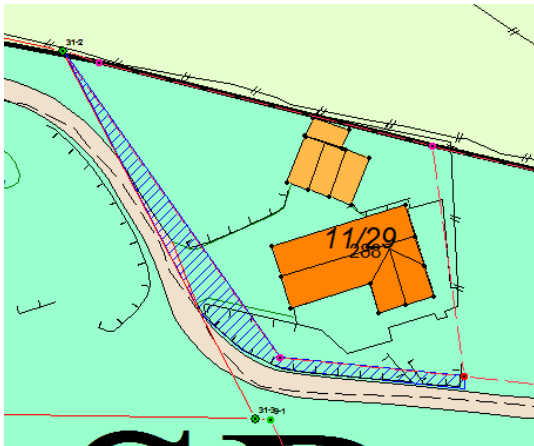
Rådmannen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Rådmannen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Rådmannen kan ikkje sjå at formålet bak LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side med overføring av det omsøkte arealet.

Vidare ser rådmannen fordelar ved å overføre arealet nord for vegen, då dette arealet er brukt som hage, avkøyring og parkering for gbnr. 11/29. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at dette arealet ikkje kan overførast til gbnr. 11/29, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld arealet som er brukt som tilkomstveg og arealet sør for vegen, kan ikkje rådmannen sjå kva fordelar som talar for å overføre dette arealet til gbnr. 11/29, anna enn private fordelar. Vi kan dermed ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er «klart» større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon for heile det omsøkte arealet er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Rådmannen vil etter dette foreslå at det blir gitt dispensasjon til overføring av areal som vist på kartet over, avgrensa mot vegen.»

Vurdering av klagen

Arealoverføringa av dei resterande 250m² til tilkomstveg og areal sør for vegen er grunnngjeven i private fordelar. Sjølv om tiltakshavar kan vise til dokumentasjon på at det er han som grunneigar som har rett til å båe eige og drifte arealet, så er dette privatrettslige tilhøve som kun gir private fordelar for bustadeigedomen.

Vidare har arealet sør for vegen ein naturleg tilknytning til landbrukseigedomen, mens vegen vil skilje det frå bustadeigedomen. Administrasjonen er av den oppfatning om at det er ein ulempe om arealet vert overført til bustadeigedomen.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen på vedtak om dispensasjon til arealoverføring av 200m² frå gbnr 311/1 til gbnr 311/29 ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere 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. Fylkesmannen 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 § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, 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.

Arkiv: HistSak-19/30,
 GBNR-148/7, FA-
 L33
JournalpostID: 20/2570
Saksbehandla
r: Tone Margrethe
 Berland Furustøl
Dato: 15.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
015/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på vedtak om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt - gbnr 148/7 Litleskare

Vedlegg i saken:

14.01.2020	Klage på vedtak - Lindås - 148/7 Litleskare - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon	1339300
09.01.2020	Merknad til klage gbnr 148/7 Litleskare	1337395
19.01.2020	Avslag på søknad om frådelling av kårustad - gbnr 148/7 Litleskare	1341505
31.10.2019	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt - gbnr 148/7 Litleskare	1341485
04.01.2019	Søknad om frådelling av kårustad - gbnr 148/7 Litleskare.	1341486
04.01.2019	Søknadskjema	1341487
04.01.2019	Kart,disp og nabovarsel	1341488
20.03.2019	Mottatt tilleggsdokumentasjon - gbnr 148/7 Litleskare	1341489
20.03.2019	samtykke fra hjemmelshavere	1341490
20.03.2019	Nabovarsel	1341491
20.03.2019	søknad signert av begge hjemmelshavere	1341492
20.03.2019	Mottatt tilleggsdokumentasjon - gbnr 148/7 Litleskare	1341493
20.03.2019	Opplysninger gitt i nabovarsel	1341494
27.03.2019	Uttale - Dispensasjon - Fv. 404 - Gbnr. 148/7 Litleskare	1341495
27.03.2019	Uttale - Dispensasjon - Fv. 404 - Gbnr. 148/7 Litleskare	1341496
28.03.2019	Uttale til søknad om oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon - gbnr 148/7 Litleskare	1341497
28.03.2019	Uttale - Lindås - 1487 - Litleskare - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon	1341498
02.07.2019	Vidare saksgang for søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 148/7 Litleskare - klage på vedtak	1341499
17.07.2019	Klage på avslag om dispensasjon - gbnr 148/7 Litleskare	1341500

17.07.2019	VS Vedr	1341501
02.04.2019	Løyve til deling etter jordlova på landbrukseigedomen gbnr 1487 Lilleskare	1341502
30.08.2019	Klageavgjerd i byggesak - gbnr 164/1 Sletten (Seim)	1341503
30.08.2019	AcosSvarInn.xml	1341504

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 19/30 tidlegare Lindås kommune, datert 30.10.2019, vert gjort om.

Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådelling av ny grunneigedom med etablert våningshus (hus nr. 2).

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er eit nytt enkeltvedtak som kan klagast på, jf. forvaltningslova §§ 28-36.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 148/7

Adresse: Skarsvegen 254, 5911 Alversund

Tiltakshavar: Jim Lilleskare samt heimelshavar Bjørn Ove Lilleskare representert av Advokatfirmaet Høgseth DA

Eigarar: Bjørn Ove Lilleskare og Jorunn Karin Lilleskare

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø i sak 19/30 i tidlegare Lindås kommune den 30.10. 2019, på vedtak om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt. Vedtaket har følgjande ordlyd:

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom datert 10.06.2019 vert ikkje oppretthalde. Klagen vert tatt til følgje.

Dispensasjonen vert gitt på vilkår av at arealet til frådelt tomt vert justert slik at overflatedyrka mark ikkje vert berørt.

Garden er liten, og det er ikkje bruk for hus nummer to på garden. Bruket er også så lite at det ikkje er økonomi i gardsdrifta til vedlikeald av all bygningsmassen. Det vil vere ei føremon for bruket at ein reduserer til eit bustadhus på garden.

I Lindås kommune sin samfunnsdel står det at ein skal oppretthalda busetnad i distriktet. Ei frådelling av denne eigedommen vil stetta samfunnsdelen sin strategi 32.

Vegen til eigedommen er i bruk, med tinglyste vegrettar til bustadhus og hytte på nedsida av eigedommen. Det vil ikkje verta auka trafikk forbi driftsbygninga på garden.

Eigedommen er i utkanten av bruket, og grensar til nabobruket.

Frådelinga vil ikkje føre til oppstykking av landbrukseigedommen.

Forholdet til føresegn 5.12 i kommuneplanen, der det er sett krav til 100 meter avstand frå eigedom til næraste driftsbygning, ikkje er relevant i denne saka då eigedommen allereie er bebygd. PMU meiner at føresegna berre er aktuell når det er snakk om nybygg.

Utvalet ser ikkje at eventuelle ulemper med støy og lukt vil ha noko å seie i denne frådelingssaka, då hus på eigedommen er etablert i eit landbruksområde, og ved eventuell framtidig omsetting av eigedommen vil dette vere openbert for kjøpar.

Utvalet ser ikkje at frådeling av det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

Ut frå ei heilskapleg vudering ser utvalet at føremonane for frådeling er vesentleg større enn ulempene ved å ikkje gi dispensasjon.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for plan og miljø i tidlegare Lindås kommune, i sak 19/30, i brev datert 26.11.2019.

Kommunen har mottatt tilsvar til klage frå tiltakshavars sin representant Advokatfirmaet Høgseth DA i brev datert 03.01.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 26.11.2019 og er mottatt innan klagefristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 05.02.2020 og blir handsama innan sakshandsamingsfristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsliv) med særskilt omsynssone landbruk.

Kart/foto

Utsnitt KPA	Utsnitt grunnkart	Utsnitt situasjonskart, mottatt 04.01.19
-------------	-------------------	---



Skråfoto 2018



Flyfoto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannen si vurdering er at frådellinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådelling til bustadføremål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom delar av landbrukseigedomen og forbi driftsbygninga på gnr. 148 bnr. 7 og det omsøkte området vil grense til dyrka mark. Begge delar kan potensielt føre til konflikstar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomen.

Fylkesmannen er elles samd med administrasjonen i Lindås kommune som har innstilt med avslag i saka grunna m.a. presedensverknad. Med eit fritt omsetteleg bustadhus inne i eit etablert gardsmiljø vil det kunne auke presset frå andre landbrukseigedomar som ynskjer å skilje frå bustadhus nr. 2. Særleg i Nordhordland der gardane er små, er det mange landbrukseigedomar som er i same situasjon. Fylkesmannen er oppteken av at hus nr. 2 vil kunne vere ein ressurs for bruket sett i eit langsiktig perspektiv.»

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

Tiltakshavars sin representant Advokatfirmaet Høgseth DA har kome med tilsvar til klagen i brev datert 03.01.2020.

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«De momenter Fylkesmannen tar opp i sin klage, er ikke nye moment i saken. Disse er allerede vurdert og behandlet av kommunen. Klagen bør derfor ikke medføre at kommunen omgjør eget vedtak.

Argumentet med at det er uheldig å ha en fritt omsettelig bolig i landbruksområdet finner man underlig. Det er en rekke eksempler på at kommunen har tillatt fradelinger og oppføring av både helårsboliger og fritidsboliger i nærhet av landbrukseiendommer. Det er vist til eksempler i mine merknader av 17. juli. De nevnte argumentene fra Fylkesmannen gir seg gjeldende i like stor grad om man tillater fradeling og oppføring av bolig, som om man tillater fradeling av eksisterende bolig. Lindås kommune har tillatt en rekke fradelinger i nærheten av landbrukseiendommer. En vektlegging av dette argumentet i denne sak vil i så fall bli ulovlig forskjellsbehandling.

I dette tilfelle kan man heller ikke se at ulempene vil bli noe større for denne eiendommen enn omkringliggende eiendommer. Det vises til flyfoto, der andre nærliggende eiendommer er markert med blå sirkler.



Videre vil en fradeling av denne eiendommen ikke medføre endret bruk av verken vei eller omkringliggende areal. Tilkomsstveien er allerede eksisterende, og det er også andre eiendommer som har veirett til veien.

Når det gjelder verdien av boligen for bruket, er man uenig i at dette er en ressurs for bruket. Per i dag representerer boligen en kostnad for eier av eiendommen. Videre er eiendommen av en slik størrelse at det aldri vil være snakk om å få drift på gården. Da er man i så fall avhengig av at flere bruk blir slått sammen.

For at gården skal settes i drift, må driftsbygningen rives og bygges opp på nytt. Dette fordi bygningen ikke er i henhold til dagens standarder, er gammel og utdatert. Et forsiktig anslag til kostnad for dette antas å ligge mellom fire og fem millioner kroner.

Eier av bruket antar at oppnåelig omsetning på bruket, ut fra dets størrelse, er maksimalt kr. 100.000,- per år. Som man ser, er det et regnestykke som ikke går opp.

Dette tilsier også at en eventuell drift vil skje i tillegg til annet arbeid. Det er da ikke rom for to generasjoner å drive bruket. Økonomisk vil det være gunstig at omsøkte bolig blir skilt fra bruket.

Når det gjelder presedensvirkning, må det legges til grunn at det er gitt flere tillatelser til fradeling i Lindås kommune, og også i nabokommunene. Nabokommunenes praksis er relevant å se hen til, med tanke på den nærstående kommunesammenslåingen. Presedensvirkning kan derfor ikke få avgjørende betydning. Muligheten for fremtidig drift og behov for to bolighus på nettopp dette bruket må være avgjørende. I denne saken er det mest økonomisk at boligen blir skilt fra.

Det skal også presiseres at Lindås kommune har vært på befaring på eiendommen, og etter dette godkjent fradelingen enstemmig. Man må da legge til grunn at kommunen har tatt en grundig vurdering rundt plasseringen av boligen på bruket, opp mot eventuelle ulemper, samt muligheter for fremtidig drift. Dette skal Fylkesmannen være forsiktig å overprøve.»

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

VURDERING

Det vart gjort følgjande vurdering av administrasjonen ved handsaminga av søknaden:

«Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er blant anna at det er lite omsetning på garden. Høg takst på våningshus som ikkje er berekraftig ift. mogleg inntekt på garden. Stor bygningsmasse å vedlikehalde. Veg-vatn og avløp er løyst. Eigedommen har eigen intern tilkomstveg. Eigedomens plassering er gunstig ift. resterande landbrukseigedom.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

Landbruksmessige omsyn

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillat å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Landbruk opplys at det er to gode våningshus på garden, ein driftsbygning innreia for storfe og nokre mindre uthus knyta til kvart våningshus. Det har vore drift på garden fram til 2018. Garden har vore drevet med storfe. Driftsbygning for storfe er av eldre dato og utdatert. Husdyrhaldet er no avvikla. Området er prega av ekstensivt sauehald fritt for storfehald. Frå Landbruk si side vert det ikkje tillat med storfehald på garden utan å byggje om til lausdrift.

Landbruk legg til grunn i sitt delingsvedtak at garden er liten og har ein eldre og utdatert driftsbygning til storfe. No som det ikkje lenger er drift på garden, vert det ikkje naudsynt med hus nr. 2.

Det er administrasjonen si vurdering at etablert våningshus nr. 2 er ein viktig ressurs for garden i eit framtidsperspektiv, sjølv om garden ikkje er i drift i dag.

Bustaden er i god stand og kan nyttast til utleie som kan gje viktige inntekter til garden. Då garden ligg i eit landbruksområde med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte dei ressursane garden har for å kunne kome i gang med ny drift. Med etablert våningshus nr. 2 som ein ressurs, legg ein til rette for finansiering av ein framtidig drift på garden.

Administrasjonen legg til grunn at ein framtidig drift av landbrukseigedommen vert negativt råka dersom ein gjev løyve til frådelling av våningshus nr. 2. Etablert våningshus nr. 2 som ein ressurs for framtidig drift vert vektlagt.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det omsøkte arealet vil

medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

Plassering

Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte passere gjennom gardstunet for å koma til bustaden. I tillegg er det knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygninga. Ein frådeling vil kunne føre til utfordringar for vidare landbruksdrift. Til dømes skal tilkomstveg til driftsbygning og ny parsell nyttast til ulike føremål. Ein bustadtomt vil kunne ha andre behov for vedlikehald og framkomelegheit på tilkomstvegen enn garden sitt behov for ein tenneleg landbruksveg. Dessutan er det ein naturleg tilhøyrslle mellom driftsbygninga og det nye våningshuset. Omsøkt parsell med etablert bustad framstår med sin plassering i landskapet som ein del av garden.

På denne bakgrunn er plassering av omsøkt parsell og vegtrase uheldig for garden i eit langtidsperspektiv.

Støy- og lukt problematikk

Støy og luktproblematikk gjer seg gjeldande for fråskilde eigedomar som ligg i nærleiken av gardsbruk i aktiv drift. Det kan vere lyd frå dyr på garden og støy frå landbruksmaskiner som slår eller er i bruk på jordene. Dette er særleg aktuelt i vår sak då det er knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygninga. Dessutan er arealet mellom driftsbygninga og ny parsell på begge sider av tilkomstvegen definert som overflatedyrka jord i NIBIO.

På den annen side endrar ikkje frådelinga ein etablert situasjon på eigedomen i høve støy- og luktproblematikk då våningshuset er etablert. Problemet er at den nye parsellen vil vere fritt omsetteleg. Landbruk opplyst at støy- og lukt problematikk kan oppstå på det tidspunkt det kjem nye eigarar. Nærleiken til driftsbygninga, tilseier at det det er grobotn for framtidige konflikhtar mellom bustadeigedomen og ein framtidig gardsdrift i høve støy- og lukt problematikk.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn støy- og luktproblematikk for omsøkte tiltak er vesentleg.

Presedensverknad

Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Den nye grunneigedomen vil ha eit etablert hus og ein etablert situasjon. Omsøkt parsell deler tilkomstveg med gbnr 148/21.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå våningshus nr.2. Særleg med tanke på at gardane i Nordhordland er små, er det mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Lindås kommune har store LNF-områder, der det er fleire bustadhus på bruket. I tillegg er gardane i Nordhordland små. Det er mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggst til grunn i andre liknande saker og opne for frådelling av våningshus nr. 2 på garden. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak er stor og kan tilleggst vesentleg vekt.

Fylkesmannen si negative uttale

Fylkesmannen har kome med negativ uttale og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, og peikar på fleire forhold i sin uttale.

Administrasjonen er i det vesentlege einig med Fylkesmannen si vurdering. Det følgjer av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavar si side grunngitt i delvis personlege omsyn - økonomi. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggas avgjerande vekt.

Oppsummert

Avslag frå kommunen på oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus i vedtak, datert 10.06.2005, gjer seg gjeldande med same styrke i

dag. Våningshuset er ein ressurs for garden samt støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta. Ein frådeling vil kunne føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Parsellen framstår med sin plassering i landskapet og etablerte bustad som ein del av garden. Presedensverknaden i denne saken er vesentleg. Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.»

Administrasjonen viser vidare til følgjande vurderinga som vart gjort ved handsaminga av klagen:

«Administrasjonen har ikkje gått inn på alle enkeltsaker som er påberopt som grunnlag for usakleg forskjellshandsaming etter forvaltningsloven. På generelt grunnlag vil vi påpeke at tidlegare vedtak er fatta i si tid med det lovverk og plangrunnlag som gjaldt den gang da. Tidlegare vedtak vil i liten grad kunne leggest til grunn for dagens strenge handsaming av søknader om dispensasjon til frådeling.

Lindås kommune mottar i dag mange søknader i LNF-områder om frådeling av våningshus nr.2. Generelt sett er Fylkesmannen negativ til frådelinga. I sak 18/3578 – gbnr 25/2 er klage frå Fylkesmannen på dispensasjon og løyve til frådeling av våningshus nr. 2 oversendt settesfylkesmannen for endeleg klagehandsaming etter vedtak frå Plan- og miljøutvalet den 19.06.2019. I sak 18/2571 er klage frå Fylkesmannen på dispensasjon for frådeling av våningshus nr.2 oversendt settesfylkesmannen for endeleg klagehandsaming etter vedtak frå Plan- og miljøutvalet den 15.05.2019.

I sak 18/2987 - gbnr 164/1 (påberopt av klagar) vart kommunen sitt vedtak om løyve og dispensasjon til frådeling av bustadtomt med våningshus nr. 2 påklaga av Fylkesmannen i Vestland og nyleg tatt til følgje av settesfylkesmannen (Fylkesmannen i Rogaland) den 29.08.2019. Fylkesmannen gjorde om kommunen sitt vedtak av 13.02.2019 slik at det ikkje vart gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av våningshus nr.2. Følgjande grunngeving var lagt til grunn:

Ein dispensasjon vil i dette tilfellet innebera at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit landbruksområde. Det blir i den samanheng vist til at jord på eigedomen har vore nytta til beiteareal og at det i tillegg er noko skogsdrift. Ved frådeling vil det framleis vera aktuelt med ei slik drift på landbrukseigedomen.

Omsynet til ei rasjonell drift i landbruket tilseier at å dela frå bustadtomter i eit landbruksområde er noko ein bør unngå. Fylkesmannen si erfaring viser at etablering av ordinære bustadtomter utan tilknytning til landbruksverksemda i slike områder kan medføra konfliktar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konfliktar kan medføra at landbruksinteressene i eit område på sikt blir pålagt driftsrestriksjonar som sett frå landbruket si side er lite ønskelege. Fylkesmannen viser til at den aktuelle bustaden ligg like ved jord klassifisert som innmarksbeite, overflatedyrka- og fulldyrka jord. Det er difor etter Fylkesmannens vurdering ikkje usannsynleg at eit løyve til frådeling på sikt kan medføra slike konfliktar som det er peika på ovanfor. Bygningen på den aktuelle parsellen er vidare ein resurs for gardsbruket, til dømes ved at han kan nyttast til utleigebustad. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at det i framtida kan bli behov for bygningane i samband med landbruksverksemd på eigedommen. Fylkesmannens finn at omsyna bak LNFR-føremålet framleis gjer seg gjeldande med styrke i denne saka.

Fylkesmannen vil peika på at det i kommuneplanen er teke stilling til kva område som skal øyremerkast til LNFR-føremål, og kva område som skal vera bustadføremål og LNFR-spreidd bustad. Gjennom å avsetja området til LNFR-område har kommunestyret valt å setja omsynet til landbruksinteressene føre private interesser, som til dømes frådeling av private bustader. Fylkesmannen ser ikkje at denne saka skil seg vesentleg frå andre saker om frådeling av bustadar på gardsbruk i LNFR-områder. Me meiner difor at ein dispensasjon kan medføra lite ønskelege presedensverknader og også medverka til å undergrave kommuneplanen som eit styrings- og informasjonsgrunnlag når det gjeld korleis areala i kommunen skal nyttast.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at omsynet bak arealføremålet og lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side dersom det blir dispensert for frådeling til bustadføremål i denne saka. Me har i denne samanheng lagt særleg vekt på faren for at fleire bustader kan føra til konflikt med landbruksomsyna i området, og at ein dispensasjon kan svekka kommuneplanen som styringsdokument i saker kor det blir søkt om tilsvarande tiltak i området.

Fylkesmannen gjer etter dette om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og frådelingsløyve etter plan- og bygningslova.

Fylkesmannen vil understreka at vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen. Forvaltningslovas reglar om vektlegging av det kommunale sjølvstyret kjem difor berre i betraktning ved interesseavveginga dersom lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylte. Som det går fram ovanfor, har Fylkesmannen kome til at eit vilkår for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt i denne saka.

Det vert vist til vedtaket frå settesfylkesmannen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Vedtaket frå settesfylkesmannen har klare faktiske og rettslige likheitstrekk med vår sak. Med tanke på at Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtak om dispensasjon for frådeling på gbnr 164/1 samt at klagen vart tatt til følge i august 2019, er saka eit tungt argument for å ikkje tilrå dispensasjon i vår sak. Vidare har Fylkesmannen i Vestland kome med negativ uttale i vår sak. Kommunen bør ikkje tilrå dispensasjon dersom regional styresmakt har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, jf. pbl. §19-2 fjerde ledd.

Drifta på garden vart nyleg lagt ned i 2018. Sjølv om drifta på garden må leggest om, er det kort tid sidan det var drift. I tillegg er det mange gardar i

Nordhordland og omegn som må innordne seg til dagens krav til aktiv drift. Garden på gbnr 148/7 skil seg difor ikkje frå andre gardar. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så kan det koma i drift i framtida. Vurderinga skal sjå hen til framtidige forhold for garden og landbruket i området. Administrasjonen legg til grunn at det er haldepunkter for at garden vert i aktiv drift igjen i framtida.

Avslaget om frådelling av våningshus nr.2 på gbnr 148/7 gjeve i juni 2019 og likelydande avslag i juni 2005 framstår med dei same argumenta. Våningshus nr.2 er ein ressurs for garden til dømes som utleigeobjekt. Dette til tross for at bustaden vert nytta som generasjonsbustad. Sjølv om fleire gardar i Lindås har eitt våningshus, så er den etablert tilstanden vi må ta utgangspunkt i. Når våningshus nr.2 er etablert på garden, så vil den framstå som eit positivt tilskot til ein framtidig gardsdrift. At våningshus nr.2 skaper utfordringar med vedlikehaldsplikt, er ikkje forskjellig frå andre gardar med fleire våningshus .

Støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta gjer seg gjeldande i vår sak. Ein frådelling kan føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Sjølv om bruken av vegen ikkje vert endra, så kan bruk av tilkomstvegen til ulike føremål vere grobotn for framtidige konflikhtar om bruk og vedlikehald. Den omsøkte bustadtomta med etablert våningshus nr. 2 framstår med sin plassering i landskapet som ein del av garden.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå våningshus nr. 2. Særleg med tanke på at gardane i Nordhordland er små, er det mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2. Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon til ny grunneigedom vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til andre landbrukseigedomar for frådelling av ny bustadtomt (presedensverknad). Presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

Eksisterande våningshus på garden er i følgje klagar tiltenkt den eldre generasjon og den nye bustaden er tiltenkt den som overtar gardsdrifta. Den omsøkte tomta vil vere ein fritt omsetteleg parsell uavhengig av gardsdrifta, sjølv om den eldre generasjon på garden bur i bustaden. Ein fritt omsetteleg tomt vil ikkje vere ein del av gardsdrifta då det kan kome nye eigarar på banen som ikkje har ein tilknytning til garden.

Med ein fritt omsetteleg tomt nær opp til landbruksdrift, vil det vere moglegheit for framtidige konflikhtar knyta til lukt og støy frå garden. Dette til tross for at ein kjøpar vil vere innforstått med plassering av bustad og nærleika til gardsdrifta. Tolegrensa for kva ein aksepterer kan endre seg over tid. I tillegg må drifta leggast om og det er ikkje avklart kva ein framtidig drift av

eigedomen vil medføre av lukt- og støyproblematikk. Administrasjonen viser også til veiledande KPA pkt. 5.12 for LNF-spredd at «Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter». I vår sak er den knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygning.

Konflikten med overflatedyrka jord kan i utgangspunktet løysast på vilkår, men då administrasjonen er negativ til dispensasjonen isolert sett, vert ikkje dette momentet drøfta vidare.»

Det vert vist til saksframlegget for plan- og miljøutvalet i Lindås kommune i sin heilskap som følgjer vedlagt.

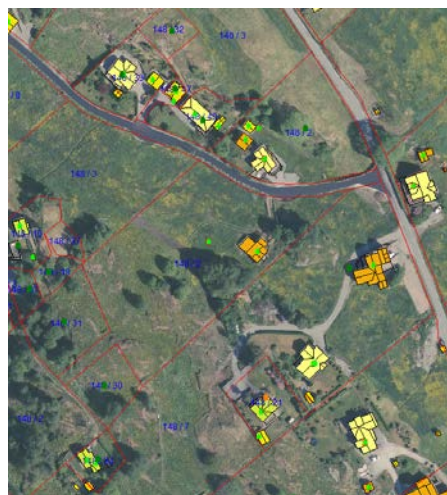
Vurdering av andre eigedomar i høve støy- og luktproblematikk

Frå tilsvaret til klagar femte avsnitt: *I dette tilfelle kan man heller ikke se at ulempene vil bli noe større for denne eiendommen enn omkringliggende eiendommer. Det vises til flyfoto, der andre nærliggende eiendommer er markert med blå sirkler.*

Utsnitt flyfoto frå klage



Utsnitt ortofoto 2018



Administrasjonen viser til at dei fem eigedomane er oppretta på eit eldre tidspunkt og to av eigedomane til anna føremål enn bustad:

1. Gbnr 148/34 er bebygd med fritidsbustad, bruk av grunn er fritdseiendom og vart oppretta den 06.11.1975.

2. Gbnr 148/21 er bebygd med fritidsbustad, bruk av grunn er fritidseiendom og vart oppretta den 30.07.1955.
3. Gbnr 148/40 er bebygd med bustad, bruk av grunn er bustad og vart oppretta den 30.05.1980.
4. Gbnr 148/33 er bebygd med bustad, bruk av grunn er bustad og vart oppretta den 18.12.1974.
5. Gbnr 148/35 er bebygd med bustad, bruk av grunn er ikkje oppgitt i matrikkelen og vart oppretta 23.04.1976.

For at det skal kunne vere tale om usakeleg forskjellsbehandling må det vere faktisk for rettsleg like tilhøve. Det har skjedd ei vesentleg innskrenking av adgangen til dispensasjon frå 1980 til i dag. Det er dermed ikkje like rettslege tilhøve i denne saken som dei som nemnt over.

Konklusjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og tiltrer vurderingane som er gjort av administrasjonen tidlegare. På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følgje og at søknaden om dispensasjon for frådelling av ny bustadtomt vert avslått.

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

9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, 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.

Arkiv: GBNR-170/4, FA-
 L33, HistSak-
 18/2081
JournalpostID: 20/2069
Saksbehandla Tone Margrethe
r: Berland Furustøl
Dato: 14.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
016/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på vedtak om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne

Vedlegg i saken:

14.01.2020	Klage på vedtak - Lindås - GBNR 170/4 Vatne - oppretting av bustadeigedom - dispensasjon	1339357
14.01.2020	AcosSvarInn.xml	1339358
22.01.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne	1342747
22.01.2020	Tilleggsdokumentasjon - gbnr 170/4 Vatne	1342748
22.01.2020	Dispensasjonssøknad	1342749
22.01.2020	Minirensanlegg for hus og hytter	1342750
22.01.2020	Opplysningar gjeve i nabovarsel	1342751
22.01.2020	2 stk. løyve vedk. frådelinga	1342752
22.01.2020	Andre vedlegg	1342753
22.01.2020	Svar på tilleggsdokumentasjon 2 - gbnr 170/4 Vatne	1342754
22.01.2020	Tilleggsdokumentasjon 2 - gbnr 1704 - Referanse 182018 - 1828290	1342755
22.01.2020	Vedlegg A-1	1342756
22.01.2020	Vedlegg A-2	1342757
22.01.2020	Vedlegg D-1	1342758
22.01.2020	Dispensasjonssøknad frå kommuneplanen om frådeling på LNF- området til bustadtomt - gbnr 170/4 Vatne	1342759
22.01.2020	Dispensasjonssøknad frå kommuneplanen om frådeling på LNF- området til bustad tomt - gbnr 170/4 Vatne	1342760
22.01.2020	Vedlegg nr. 1 - Dispensasjonssøknad om stigningsforhold på veg	1342761
22.01.2020	Vedlegg nr. 2 - Løyve om frådeling av ein tomt	1342762
22.01.2020	Vedlegg nr. 3 - Løyve til tilkomstveg, borehol og reinseanlegg	1342763
22.01.2020	Vedlegg nr. 4 - Hordaland Fylkeskommune, Tilbakemelding etter synfaring	1342764
22.01.2020	Vedlegg nr. 5 - Svar på søknad om avkjørsle frå	1342765

	kommunal veg	
22.01.2020	Vedlegg nr. 6 - Uttalelse om finansiering til ny bolig	1342766
22.01.2020	Vedlegg nr. 7 - Situasjonsplan	1342767
22.01.2020	Vedlegg nr. 8 - T-profiler grunn og terreng, ny bolig	1342768
22.01.2020	Vedlegg nr. 9 - 03-1 L-PROFIL Adkomstveg_ M500 A3	1342769
22.01.2020	Søknad om dispensasjon for oppretting av bustadeiendom - gbnr. 170/4 Vatne	1342770
22.01.2020	Søknad om dispensasjon for oppretting av bustadeiendom - gbnr. 170/4 - Lindås kommune	1342771
22.01.2020	Kulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon for tilkomstveg og oppretting av bustadeigedom - gbnr 170/4 Vatne	1342772
22.01.2020	AcosSvarInn.xml	1342773
22.01.2020	Avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne	1342774
22.01.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne	1342775
22.01.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg datert 25.07.2019	1342776
22.01.2020	Uttale - Lindås - 170/4 Vatne - oppretting av bustadeigedom - dispensasjon	1342777
22.01.2020	Uttale - Lindås - 170/4 - Vatne - oppretting av bustadeigedom - dispensasjon	1342778
09.01.2020	Svarer på oversending av klage til uttale	1337510
09.01.2020	Oversending av klage til uttale - gbnr 170/4 Vatne	1337509

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 18/2081 i tidlegare Lindås kommune, datert 30.10.2019, vert gjort om.

Søknad om frådeling av ny grunneigedom til bustad og dispensasjon frå arealføremål LNF vert avslått.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan klagast på.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

bokstav m, 26-1 og 19-2 jf. § 11-6.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 170/4

Adresse: Vatne 15 og 17, 5912 Seim

Tiltakshavar: Jan Ole Seim og heimelshavar Johannes Seim

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak i sak 18/2081 i tidlegare Lindås kommune, datert 30.10.2019, på vedtak om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg. Vedtaket har følgjande ordlyd:

PM - vedtak:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg gbnr 170/4 Vatne blir teke til følge. Det vert gitt dispensasjon frå LNF føremålet for oppretting av bustadtomt opplyst å vera ca. 1,8 mål med ny tilkomstveg som omsøkt. På bustadtomta skal det førast opp ny bustad med kjellarleiligheit. MUA er vist til 550 m², bruksareal (BRA) er opplyst itl å vere ca. 292 m² og bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 200 m². Utnyttelsesgrad er opplyst til 16% BYA. Tilkomstvegen vil betra tilgjengelighet til inn- og utmark og auka tryggleiken rundt bustadhus. Tiltaket vil auka sjansen for at brukar vil kunna ta opp at drifta. Tilkomstvegen vil ikkje setje landbruksareal vesentleg til side. Etablering av tilkomstveg til den omsøkte eigedommen vil fremje drifta av gardsbruket. Det er registrert kulturminne på gårdsbruket. Etablering av ny veg vil skjerma desse kulturminna frå motorisert ferdsel tett opptil. Ut ifrå ei heilheitsvurdering ser PMU at føremonene for gardsdrifta ved etablering av grunneigedommen er vesentleg større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for plan og miljø i tidlegare Lindås kommune, sak 18/2081.

Kommunen har mottatt tilsvar til klage frå tiltakshavar i brev datert 03.01.2020.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 26.11.2019 og er mottatt innan klagefristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 05.02.2020 og blir handsama innan sakshandsamingsfristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

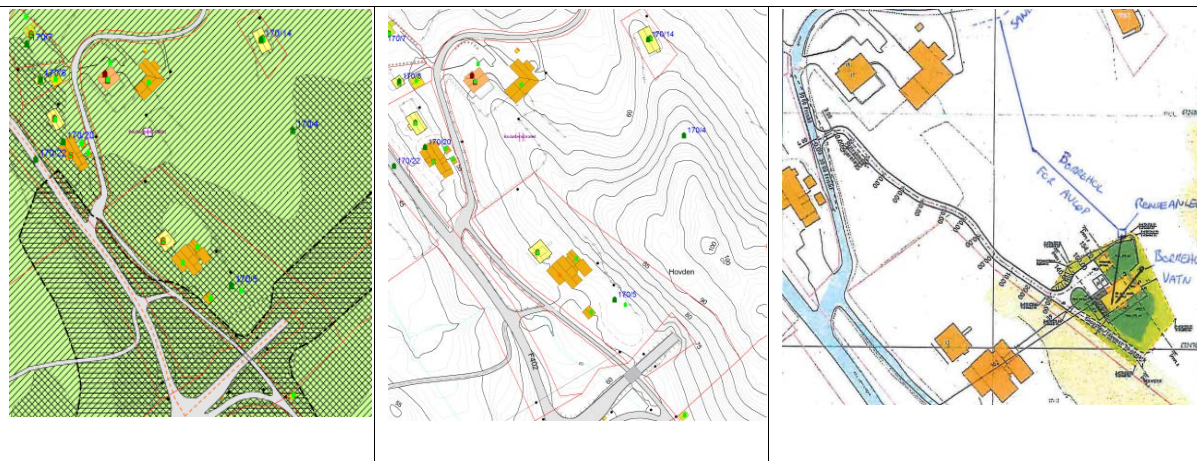
Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særleg omsynsone landbruk i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023.

Kart/Foto

Utsnitt KPA	Utsnitt grunnkart	Utsnitt revidert situasjonsplan,14.09.18
-------------	-------------------	--



Skråfoto 2018



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

«Den nye bustadtomta vil ligge på mark som er registrert som innmarksbeite og tilkomstvegen skal gå over fulldyrka jord. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering.

Fylkesmannen si vurdering er at frådellinga vil føre til ein uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Tilkomstvegen vil splitte det fulldyrka arealet i to og den frådelte tomta vil ligge med innmarksbeite på tre sider. Sjølv om bustadhuset i første omgang skal eigast at personar knytt til gardsdrifta, vil ein frådelt bustadtomt vere eit fritt omsetjeleg objekt. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølv tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket.

Fylkesmannen er samd med administrasjonen si vurdering at både tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde med særskilte omsyn, sett av til landbruk i overordna plan. Naudsynt landbruksareal , både fulldyrka jord og nnmarksbeite, forsvinn til tilkomstvegen og bustadtomta.

Fylkesmannen vil elles minne om oppgåve og myndigheit knytt til kommunal planlegging som skal sikre jordressursane, kvaliteten i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljø pbl § 3-1 punkt b. Fylkesmannen klagar med dette på vedtaket til plan- og miljøutvalet 30.11.19 i sak 112/19, med grunngjeving i momenta som går fram av uttalen og vurderingane ovanfor.»

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

Tilsvaret frå tiltakshaver er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Arealdelen av kommuneplanen tok ikkje opp enkelttomter i LNF området heller ikkje i planprogramet. Kan ikkje sjå att kommuneplanen og plan- og bygningslova § 19-2 sine formål vert vesentlig tilsidesett. AVDI FORDELANE med å gi dispensasjon er KLART STØRRE enn ulempene. Det må jo være bedre att det vert brukt 1,8 mål av innmarksbeite til hus og ca. ½ mål fulldyrka jord til vei, ALTERNATIVT vert gard nr. 170/4 liggende BRAKK[...]

Garden er ifølge matrikkelen på 235 mål herav ca. 80 mål innmarksbeite og fulldyrka jord. Ein viser også til att på det omsøkte areal kjem fjellet til syne

mange plasser, og der veien går er det særdeles bratte skråninger på ca. 36 grader, umulig å slå med maskiner. Det er svært lite av totalt arealet som går med til vei og bustadtomt. Dette området blir ikkje slått i dag[...]

Vedrørende oppsplitting av landbrukseiendomen. Tilkomst til arealet som ligger vest for veien kommer en til, rett fra veien og inn på vest siden. Tilkomsten som ligger nord/øst fra veien kommer en til, rett fra veien i nord/øst. Så en ser ikkje noe ulemper med å legge veien der som den er tenkt. Gnr/Bnr 170/5 ligger mange høydemeter lavere. Driftsbyggingen har ikkje våre noe i drift dei siste 18 åra og i tillegg så har naboen starta å selge ut deler av garden i 2019. Så her regner eg med at det ikkje blir noe ny oppstart av dridtsbyggingen, som vil på virke noe støy eller lukt. I tillegg Seim utgangspunkt ei landbruksbygd. Så her burde alle som ønsker å kjøpe eit hus/tomt være klar over mulighet for lukt og støy i omgivelserende rundt[...]

Som en har anmerket tidliger med plasing av det omsøkte areal kjem fjellet til syne mange plasser, og der veien går er det særdeles bratte skråninger på ca. 36 grader, umulig å slå med maskiner. Det er svært lite av totalt arealet (2,3 mål) som går med til vei og bustadtomt. Dette området blir ikkje slått i dag og gjer heller ingen tilskudd til å få meir for. Det er jo synd dersom 1% av det totale arealet på 170/4 skal gjere det slik at 170/4 vert liggende BRATT. Her må fordelene være større en ulempe, 1% må vel kunne offrast[...]

Lindås kommune ved landbrukskontroet er posistivt til fradeling. Ei fradeling vil her støtte Nasjonale, regionale og lokale føringer for å opprettholde landbruket, og det må jo vere positivt. Altså KLART STØRRE fordel å gje dispensasjon en ulemper.

I utgangspunkte ønsket ein ikkje å skille ut tomt fra garden. Det som gjer att tomten må skiljast i frå er att ingen bank vil gje lån til eit våningshus avdi det ikkje gjev nok sikkerhet då det ligg på ein gård. Har prøvd å få lån i Sparebanken Vest, Landbruksbanken og Landkreditt samme svar frå alle banker. Velkommen tilbake for lånebehandling når tomten er skilt i frå.»

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

VURDERING

Følgjande kjem fram av administrasjonen si vurdering handsaminga av søknaden:

«Dispensasjonen er grunnngjeven med at det er ønskeleg å ha ny einebustad med kjellarleilegheit på garden som ledd i eit generasjonsskifte. Einebustaden skal huse ein familie på 6 stk. Det er opplyst at tiltakshavar har odal til garden og ønskjer å drifte denne vidare med hjelp frå hans far. Dette fordi tiltakshavar er i full jobb og garden aleine ikkje gjev nok inntektsgrunnlag for tiltakshavar og hans familie. Kommunen forstår det slik at far og son skal drifte garden saman. Til dette formålet treng tiltakshavar sitt eigen bustad då noverande gardbrukar, hans far, nyttar etablert våningshus. For å få moglegheit til å finansiere einebustaden, må tiltakshavar ha ein fast eigedom som banken kan ta pant i. Med eigen bustad på eigen grunn styrkar dette moglegheita for at den nye generasjonen kan overta drifta av garden på sikt.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

Landbruksmessige omsyn

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillat å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Landbruk opplys at det vert tatt mykje jordbruksareal til tilkomstvegen på ca. 130m med 3 meters breidde. 70m tas av fulldyrka jord og 60m tas frå innmarksbeite. Heite bustadtomta vil vere på areal definert som innmarksbeite. Veggen vil kunne gje tilkomst til utmarka og noe beite søraust for tomten. Landskapsinngrep er ikkje vurdert av Landbruk.

Det er administrasjonen si vurdering at både tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til tilkomstvegen og bustadtomta.

I vurderinga av omsyna bak LNF-føremålet vert tilsidesett, så skal framtidsutsikta for garden også vere ein del av vurderinga. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så vert det vanskeligare å få garden i aktiv drift igjen dersom viktig jordbruksareal forsvinn frå garden.

Då garden ligg i eit landbruksområde med særskilt omsyn til landbruk med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte gardenes ressursar også i eit framtidsperspektiv. Viktig jordbruksareal avsett til fulldyrka jord og innmarksbeite er ein ressurs for garden på gbnr 170/4.

I tillegg vert dette ein samanblanding av naudsynt areal til landbruksdrift og areal avsett til tiltak for bustadføremål. Ein samanblandinga av dei ulike føremåla kan vanskeliggjer ein aktiv drift av garden i eit framtidsperspektiv. Garden vil i sin drift måtte ta omsyn til plasseringa av tilkomstvegen på fulldyrka jord og innmarksbeite og omsyn til bustadtomta på innmarksbeite.

Administrasjonen legg til grunn at ein framtidig drift av landbrukseigedomen vert negativt råka dersom ein gjev løyve til frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

Plassering

Ny bustadtomt er plassert 39m frå driftsbygning på naboeigedom gbnr 170/5. Tilkommstvegen går i nærleiken av tomtegrensa til gbnr 170/5. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte passere i nærleiken av gardstunet til naboeigedom for å koma til bustaden.

På denne bakgrunn er plassering av omsøkt parsell og vegtrase uheldig for landbruksområdet og den nye bustadtomta.

Støy- og lukt problematikk

Støy og luktproblematikk gjer seg gjeldande for fråskilde eigedomar som ligg i nærleiken av gardsbruk i aktiv drift. Det kan vere lyd frå dyr på garden og støy frå landbruksmaskiner som slår eller er i bruk på jordene. Dette er særleg aktuelt i vår sak då bustadtomta ligg på innmarksbeite.

I tillegg vil den nye parsellen vil vere fritt omsetteleg. Støy- og lukt problematikk kan oppstå både for noverande eigarar og nye eigarar. Plasseringa av tilkomstvegen på fulldyrka jord og innmarksbeite og bustadtomta på innmarksbeite samt nærleiken til driftsbygninga på gbnr 170/5, tilseier at det det er grobotn for framtidige konflikhtar mellom bustadeigedomen og ein framtidig gardsdrift i høve støy- og lukt problematikk.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn støy- og luktproblematikk for omsøkte tiltak er vesentleg.

Presedensverknad

Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Den nye grunneigedomen vil ha ein nyoppført bustad med kjellarleilegheit og ein ny etablert tilkomstveg.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå bustadtomt frå garden. Lindås kommune har store LNF-områder og gardane i Nordhordland er små. Det er mange landbrukseigedomar som ønskjer å frådele bustadtomt med eller utan etablert bustad. Dette for å gje inntekter til garden eller av omsyn til neste generasjon på garden som ønskjer eigen grunneigedom med eigen bustad.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggest til grunn i andre liknande saker og opne for frådeling av bustadtomt med eller utan etablert bustad. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak er stor og kan tilleggas vesentleg vekt.

Fylkesmannen si negative uttale

Fylkesmannen har kome med negativ uttale og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, og peikar på fleire forhold i sin uttale. Administrasjonen er i det vesentlege einig med Fylkesmannen si vurdering. Det følgjer av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavar si side grunnlagt i delvis personlege omsyn - økonomi. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggas avgjerande vekt.

Oppsummert

Tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til tilkomstveg og bustadtomt. Ein frådeling vil kunne føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Støy- og luktproblematikk gjer seg gjeldande for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta. Presedensverknaden i denne saken er vesentleg. Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.»

Administrasjonen viser vidare til følgjande vurderinga som vart gjort ved handsaminga av klagen:

«Tiltakshavar viser i sin klage at garden ikkje er i drift og at frådeling av ny bustadtomt med oppføring av ny bustad og etablering av ny tilkomstveg er naudsynt for å kunne ta opp drifta på garden igjen.

Administrasjonen legg til grunn at den nye tilkomstvegen vil gjere noko av landbruksarealet lettare tilgjengeleg slik både tiltakshavar og landbruk viser til. Det er administrasjonen si vurdering at både tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til ny tilkomstveg og bustadtomt. I vurderinga av omsyna bak LNF-føremålet vert tilsidesett, så skal framtidsutsikta for garden også vere ein del av vurderinga. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så vert det vanskeligare å få garden i aktiv drift igjen dersom viktig jordbruksareal forsvinn frå garden til ny bustadeigedom og tilkomstveg.

Då garden ligg i eit landbruksområde med særskilt omsyn til landbruk med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte gardenes ressursar også i eit framtidsperspektiv. Viktig jordbruksareal avsett til fulldyrka jord og innmarksbeite er ein ressurs for garden på gbnr 170/4.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon til ny grunneigedom vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til andre landbrukseigedomar for frådeling av ny bustadtomt og etablering av ny tilkomstveg (presedensverknad).

Eksisterande våningshus på garden er tiltenkt den eldre generasjon og den nye bustaden er tiltenkt den som overtar gardsdrifta. Den omsøkte tomta vil vere ein fritt omsetteleg parsell uavhengig av gardsdrifta, sjølv om tiltakshavar

anser den nye bustaden som det nye våningshuset på garden.

Nabobruk på gbnr 170/5 er ikkje er i bruk. Ny bustadtomt er plassert 39m frå driftsbygning på gbnr 170/5. Det følgjer av veiledande KPA pkt. 5.12 for LNF-spreddt at «Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter». Tilkomstvegen går i nærleiken av tomtegrensa til gbnr 170/5. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte plassere bustadtomta nærare enn 100 meter til driftsbygning på gbnr 170/5. Med ein fritt omsetteleg tomt nær opp til landbruksdrift, vil det vere moglegheit for framtidige konflikta knyta til lukt og støy frå nabogarden. Sjølv om nabogarden ikkje er i drift i dag, så kan det koma i drift i framtida. Vurderinga skal sjå hen til framtidige forhold for landbruket og gardsdrifta for eigedomane i området.

Plassering av offentleg veg skal ta andre offentlege omsyn enn dei omsyn landbruket skal i vareta. Det er ikkje ein del av vurderinga å samanlikne ein etablert kommunal veg med etablering av ny privat tilkomstveg.

Fylkesmannen rår i frå dispensasjon. Uttalen er eit tungt argument for å ikkje gje dispensasjon då kommunen ikkje bør tilrå dispensasjon dersom regional styresmakt har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, jf. pbl. §19-2 fjerde ledd.»

Administrasjonen heldt fast ved vurderinga som er gjort tidlegare i saka.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og tiltrer vurderingane som er gjort tidlegare. På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følgje og at søknaden om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt vert avslått.

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. Fylkesmannen 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 § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, 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.

Arkiv: FA-L33, GBNR-106/6, HistSak-19/69
JournalpostID: 20/2854
Saksbehandlar: Tone Margrethe Berland Furustøl
Dato: 16.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
017/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på vedtak om dispensasjon og vedtak om frådeling av ny bustadtomt - gbnr 106/6 Fanebust

Vedlegg i saken:

03.01.2020	Uttale til klage på vedtak - gbnr 106/6 Fanebust	1335138
03.01.2020	Uttale til klage på vedtak - gbnr 106/6 Fanebust	1335139
13.01.2020	Klage på vedtak - Lindås - 106/6 Fanebust - frådeling av grunneigedom - dispensasjon	1338635
23.01.2020	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til frådeling av bustad nr. 2 - gbnr 106/6 Fanebust	1343049
23.01.2020	Klage på avslag søknad om dispensasjon - gbnr 106/6 Fanebust	1343050
23.01.2020	Vurdering av våningshus, underskrevet brev	1343051
23.01.2020	Avslag på søknad om frådeling av bustad nr. 2 - gbnr 106/6 Fanebust	1343052
23.01.2020	Løyve etter jordlova til oppretting av ny grunneigedom på gbnr 1066 Fanebust	1343053
23.01.2020	Søknad deling_sign.	1343054
23.01.2020	Dispensasjon	1343055
23.01.2020	KART-LINDÅS-106-6	1343056
23.01.2020	D2-Kart med grenselinjer og avstand	1343057
23.01.2020	Fråsegn til søknad om dispensasjon frå LNF-føremål til frådeling av ny grunneigedom - Gbnr 106/6 Fanebust	1343058
23.01.2020	Uttale til søknad om dispensasjon frå LNF føremålet - Frådeling - Fonnebostvegen 168 - gbnr 106/6 Fanebust	1343059
23.01.2020	Uttale frå planavdelinga - gbnr. 1066 Fanebust	1343060
23.01.2020	Uttale - Lindås - gbnr 106/6 Fanebust - frådeling av grunneigedom - dispensasjon	1343061
23.01.2020	Kartutsnitt KPA gbnr 106_6	1343062
23.01.2020	Kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 106_6	1343063
23.01.2020	Fylkesmennenes medvirkning og behandling av saker etter plan- og bygningsloven - regjeringen.no	1343279
23.01.2020	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023	1343532

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 19/69 tidlegare Lindås kommune, datert 30.10.2019, vert gjort om.

Søknad om frådeling av ny grunneigedom til bustad og dispensasjon frå arealføremål LNF vert avslått.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan klagast på.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m, 26-1 og 19-2 jf. § 11-6.

Saksopplysningar

Eigedom: 106/6

Adresse: Fonnebostvegen 168

Tiltakshavar/eigar: Lars Arne Kolås representert av ansvarleg søkjar Kålås Bygg AS

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø, sak 19/69 i tidlegare Lindås kommuneom den 30.10.2019 på vedtak om dispensasjon og vedtak om frådeling av ny bustadtomt. Vedtaket har følgjande ordlyd:

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr 106/6.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr 106/6, løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

bygningar som ikkje er etablerte

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 26.01.19, jf. pbl. § 29-4.
2. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Landbuksavdelinga i Lindås kommune har vurdert at det ikkje er behov for hus nr 2 på eigedommen og tomte ligg i utkant av eigedommen og grensar mot nabobruket. Driftsbygninga er vurdert til å kunna ta opp i seg drift med sau eller hest, men ikkje å kunna utvidast til større bruk. I så tilfelle vil det måtta byggast ny driftsbygning, og då er det andre areal som er meir egna til dette. PMU kan ikkje sjå at overordna endringa av arealformålet frå LNF til bustad er tilfelle i denne saka då arealendringa i praksis er gjennomført.

Forholdet til føresegn 5.12 i kommuneplanen der er sett krav til minimum 100 meter i frå eigedom til nærmaste driftsbygning er ikkje relevant då eigedommen alt er bebygd. PMU meiner at føresegna det visast til gjeld nye bygningar, ikkje etablerte.

PMU ser ikkje at dispensasjon ut frå ei heilskapleg vurdering sett formålet med kommunedelplan til side. Dispensasjon har liten til ingen negativ konsekvensar for helse, miljø, jordvern og tilgjengelegheit. Jordvernet vert betre ivaretatt i form av at generasjonsskiftet vert gjort mogeleg med tanke på endra rammer for jordbruket etter nasjonal politikk. Lindås kommune samfunnsplan skal leggja til rette for at innbyggjarar skal bu i eigen heim lengst mogleg og det gir positive verknader på helse.

Utfordringar med landbruksdrift opp mot eigedommen er ikkje utfordrande då dette er forhold rundt landbruk i drift som alt er tilstades.

Vegen til eigedommen er allereie brukt i tilknytting til omsøkt eigedom og det er fleire eigedommar innanfor gårdstunet som har vegrett forbi tunet. Ut frå ei samla vurdering ser PMU fordelane som klart større enn ulempene og gir dispensasjon.

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

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for plan og miljø i tidlegare Lindås kommune, sak 19/69, i brev datert 26.11.2019.

Kommunen har mottatt tilsvar til klage frå tiltakshavars og part sin representant, Kålås Bygg AS i brev datert 19.12.2019.

Klagerett og klagefrist

Klagen er mottatt den 26.11.2019 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljøutvalet den 05.02.2020 og blir handsama innan sakshandsamingsfristen.

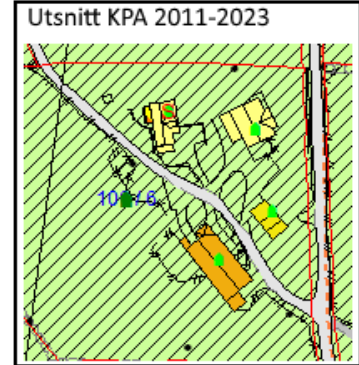
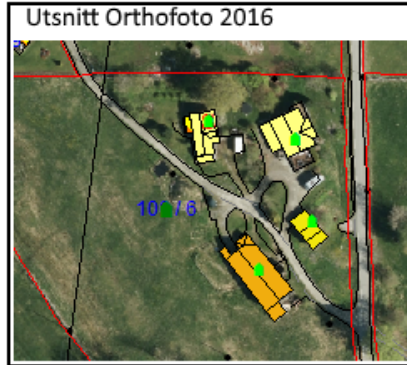
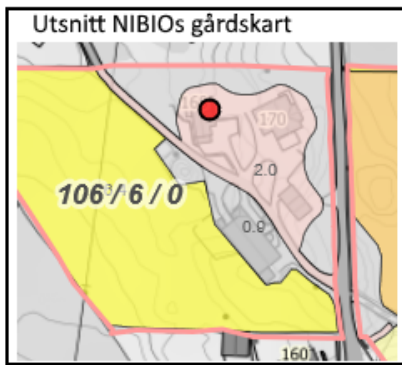
Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Planstatus

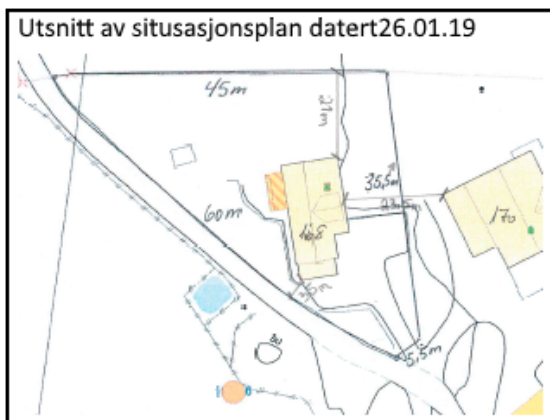
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk.

Kart/Foto



Det aktuelle arealet er i NIBIOs gårdskart definert som anna marksslag og bygd.

Sum areal eigeendom gbnr. 106/6 er i NIBIO oppgjeve til om lag 399,7 dekar.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dele ifrå våningshus nr. to på garden. Frådelinga vil føre til at ein fritt omsetjelege bustad vil liggje i tunet til landbrukseigedomen med både våningshus og driftsbygning tett opptil. Tilkomstvegen skal også gå igjennom tunet. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikstar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Jorda vert i dag pakta bort. Fylkesmannen meiner dette er forhold som kan endre seg.

Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv. Dette er ein relativ stor landbrukseigedom på Vestlandet. Vi kan ikkje utelukka at det kan bli naudsynt med eit hus nummer to på denne eigedomen i framtida. Ved eventuell endra drift, sal av

eigedomen eller overdraging til neste generasjon vil behovet for eit nytt kårhus kunne oppstå. Huset kan også leigast ut og på den måten vere ein ressurs for garden. Vi viser elles til at det er i kommuneplanen ein skal ta stilling til kvar ein skal opne for bustader. I dette tilfellet er det kort veg til bustadområde på Lindås.

Garden ligg i LNF føremål med omsynssone landbruk. Kommunen har med dette plangrepet gjort eit viktig val for verdsetting av landbruksdrifta og kulturlandskapet i området. Å legge til rette for fritt omsetteleg bustadhus på denne eigedomen, tett i nærleik til eksisterande driftsbygning og tunet på garden, vil vere å sette kommuneplanen vesentleg til side. Fylkesmannen vil elles minne om at eit fritt omsetteleg bustadhus vil kunne skape presedens og auke presset frå andre landbrukseigedomar som ynskjer å skilje frå bustadhus nr. 2. Fylkesmannen er oppteken av at hus nr. 2 vil kunne vere ein ressurs for bruket sett i eit langsiktig perspektiv.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Slik me ser det fremfører ikkje klagar nye moment som ikkje var kjent på vedtakstidspunktet, alle dei moment som var og vert framført er grundig vurdert av plan- og miljøutvalget under og i etterkant av befaring på eigedomen. Akkurat det meiner me er eit svært viktig moment – vedtaket i saka er kommen etter at eit lokalt valt utval har vurdert alle moment samt vore på befaring på den aktuelle eigedomen – det skal etter vår vurdering svært tunge nye moment til for å snu eit slikt vedtak - det kan me ikkje sjå at klagar framfører her.

Me viser i denne samanheng til at statlege styringsmakter over tid har auka fokus på hensynet til lokaldemokratiet der det blant anna i rundskriv H-2/14 er sagt at «... innsigelsesmyndighetene viser stor varsomhet med å overprøve kommunestyrets politiske skjønn i lokale forhold.» Dette er på ny presisert frå kommunal- og moderniseringsdepartementet den 3. september 2019 gjennom eit brev til alle fylkesmenn med titelen «Fylkesmennenes medvirkning og behandling av saker etter plan- og bygningsloven.».

PMU har vore på synfaring og gjort ei brei vurdering av saka for deretter å treffa eit vedtak med svært god grunngjeving – då er det vanskeleg å akseptera at dette skal overprøvast gjennom eit «skrivebordsvedtak» på regionalt nivå utan befaring av eigedomen.

Å avgjere arealbruk slik som i denne saka må heilt klart kunna definerast som ei politisk oppgåve og nettopp det lokale politiske skjønnnet meiner departementet at skal stå svært sterkt – klagen bør difor etter vår vurdering ikkje bli tatt til følge og løyve gitt av Lindås Kommune må fortsatt vera gjeldane.»

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

VURDERING

Følgjande kjem fram av administrasjonen si handsaminga av søknaden.

«Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Det er søkt om frådelling av det opphavlege bustadhuset på garden. Av søknad går det fram at den ønska parsellen vil verte ein bustadparsell og det er planar om å rive eksisterande bustad og føre opp ny bustad på ønska parsell.

Den nye parsellen vil ha tilkomst gjennom gardstun på hovudbruket. Frådelt parsell ligg i nærleik til driftsbygning på hovudbruket. Det er i dag ikkje aktiv landbruksdrift på eigedomen, dei drivverdige areala er pakta vekk.

Plassering av den omsøkte parsellen med nærleik til eksisterande driftsbygning kan føre til konflikt knytt til lukt og støy frå eventuell gardsdrift. Ein ny parsell frådelt frå gbnr. 106/6 vil vere fritt omsetteleg.

Den omsøkte parsellen ligg på areal som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til LNF-føremål med omsynssone landbruk.

I vurderinga har kommunen særleg lagt vekt på at den nye parsellen har tilkomst gjennom gardstunet på bruket, og vil ha kort avstand frå eksisterande driftsbygning. Ein ny parsell vil vere fritt omsetteleg. Vidare er det lagt vekt på at det ligg føre negativ uttale frå Fylkesmannen i Vestland. Nærleik mellom omsøkt parsell og driftsbygning på gbnr. 106/6 kan skape driftsulemper dersom det i framtida vert aktiv drift på garden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel ikkje er oppfylt. Ein finn at omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg sett tilside som følgje av omsøkt dispensasjon.»

Følgjande vurdering vart gjort ved handsaminga av klagen:

«Eit vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova sine reglar inneber at det eitt særskild høve vert gjeve unntak frå reglar i lov, forskrift eller planar som er vedtekne i medhald av lova. Ein dispensasjon frå plan endrar ikkje planen, men inneber at planen vert fråviken frå det tilhøve søknaden gjeld. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon, det skal heller ikkje vere kurrant å fråvike lov eller gjeldande plan utan at dette er grundig og fagleg grunngjeve. Vedtak etter jordlova er gjeve etter eigne vurderingskriterier og på sjølvstendig grunnlag, det at landbruksmynde har konkludert med at ein jordbruksfagleg kan gje vedtak om frådelling etter jordlova gjev ikkje direkte føringar for at ein etter plan- og bygningslova kjem fram til same konklusjon.

Administrasjonen har forståing for tiltakshavar sitt ønskje om å vidareføre bruket til neste generasjon, dette er ein situasjon som vi ser oppstår hyppig og har merka særskild siste 2 åra.

Ønske om å vidareføre eigedom og samstundes sikre seg sjølv ein bustad er ikkje unikt for den aktuelle eigedomen og vil mogleg vere med på å skape presedens for andre liknande saker.

Med omsyn til det gamle våningshuset som står på parsellen som er søkt frådelt så er det per no ikkje søkt om tiltak knytt til dette, eventuelle tiltak på våningshuset vert vurdert ved søknad. Tiltakshavar/søklar har vore grundige med omsyn til at ein har gjort undersøkingar knytt til bygget og korleis ein best kan ta vare på kvalitetar i dette og også for å ha lagt planar for å ivareta og vidareføre eldre byggeskikk.»

Det vert vist til saksframlegget for plan- og miljøutvalet i Lindås kommune i sin heilskap som følgjer vedlagt.

I tilsvaret vert det vist til skriv frå regjeringa om «Fylkesmennes medverking og behandling av saker etter plan- og bygningsloven», datert 03.09.2019. Skrivet gjeld fylkesmannen si medverking for planarbeid og tilhøyrande klagesaker. I følgje skrivet skal Fylkesmannen, som klageinstans, legge stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøving av det frie skjønn. For saker som høyrer til det lokalpolitiske skjønnet, skal Fylkesmannen vere varsam med å overprøve. Dette gjeld i hovudsak plansakar og vil ikkje ha same verknad for dispensasjonssakar. Heimelen for dispensasjon i pbl. § 19-2 inneheldt eit rettsanvendingsskjønn, ikkje fritt skjønn. Dette inneber at domstolen kan overprøve vurderinga av om vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt eller ikkje.

I skrivet frå regjeringa vert det også vist til skriv frå kommunal- og moderniseringsdepartemenet «Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023», vedtatt 14.05.19. Regjeringa styrkjer det lokale sjølvstyret i planlegginga som inneberer at kommunen får auka ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser, sjå side 7 første avsnitt.

Landbruk og utmarksressursane er ein viktig nasjonal og regional interesse. Dei er viktige for mat- og planteproduksjon, busetting og kulturlandskap og gir grunnlag for nye grønne næringar, sjå side 17 avsnitt om Landbruk. Stortinget har vedtatt eit mål om at den årlege omdisponering av dyrka jord skal vere under 400 dekar innan 2020 i samsvar med jordvernstrategi. Samtidig skal verdiskapningen i jord- og skogbruk aukast.

Kommunen har i vår sak valt å definere eigeiendomen til landbruksføremål i den nylege vedtatte kommunedelplan sin arealdel for Lindås 2019-2031 (tidlegare kommuneplan i Lindås kommune). Landbrukseigeiendomen sin ressursar i vår sak er nyleg sikra ved å sette av arealføremålet til landbruk i kommunedelplanen.

Det er administrasjonen si vurdering at frådelling av ny bustadtomt i vår sak ikkje skal løysast gjennom dispensasjon, men skje gjennom det planverktøy kommunen har tilgjengeleg slik at fastsetting av arealføremålet skjer gjennom kommunedelplanen. På denne måten vert landbruksressursane ivaretatt på eit overordna nivå og i tråd med den viktige nasjonale og regionale interessa landbrukressursane representerer.

Det vert vist til skriv om «Fylkesmennes medverking og behandling av saker etter plan- og bygningsloven», datert 03.09.2019, og skriv om «Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023», datert 03.09.2019, i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Konklusjon klage

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye moment i saka og tiltrer vurderingane som er gjort tidlegare.

På denne bakgrunn er det administrasjonen si tilråding at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følgje og at søknaden om dispensasjon og vedtak om fradeling av ny bustadtomt vert avslått.

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. Fylkesmannen 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 § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, 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.

Arkiv: GBNR-357/33, FA-L42
JournalpostID: 20/3074
Saksbehandlar: Hanne Marie Evensen
Dato: 17.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
018/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Byggesak GBNR 357/33 Sætre - Søknad om dispensasjon frå arealformål på land og i sjø, samt byggjeforbodet i strandsona for oppføring av kai med flytebyggje

Vedlegg i saken:

17.01.2020	Søknad om dispensasjon (544648)	1341349
17.01.2020	Teikningar og kart (544649)	1341350
17.01.2020	Forhåndsuttale (544652)	1341353
06.01.2020	Uttale frå Fylkesmannen i Vestland - Meland - 57 33 - Sætre - kai - flytebyggje - dispensasjon	1336117
24.01.2020	Forhåndsuttale til søknad om utlegging av flytebyggje GBNR 573 (539365)	1343696
06.01.2020	Fråsegn frå Bergens Sjøfartsmuseum – kai og flytebyggje – dispensasjon – Sætre – GBNR 5733 – Meland kommune. Forholdet til marine kulturminne	1336119

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 1-8, § 11-7 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet LNFR på land, for arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner i sjø og dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for oppføring av kai og flytebyggje på gbnr. 357/33 i samsvar med dispensasjonssøknad journalført 21.10.2019.

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Tiltaket krev også løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20 og løyve frå Bergen Hamn. Dette er ikkje omsøkt.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

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

Politisk handsaming

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

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 357/33
Adresse: Skorpo 3, 5917 Rossland
Tiltakshavar/eigar: Martin Ingebrigt Seim

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformålet på land (LNFR-føremålet), arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner i sjø og byggjeforbodet i strandsona for kai med flytebrygge som vart etablert på 1990-talet. Eigedomen ligg på ei øy som er bebygd med ein fritidsbustad. Ettersom einaste tilkomstveg til fritidsbustaden er via sjø/båt, så er tiltakshavar avhengig av ei brukbar kai.

Føresegn 1.6.7 i kommunedelplanen for Meland opnar for utlegging av flytebrygge som fellesanlegg på inntil 15 m², med maksimal breidde på 3 meter, på areal med direkte tilknytning til eksisterande bygningar som naust og fritidsbustader.

Omsøkt tiltak har ei slik direkte tilknytning til eksisterande bygning, men tilfredsstillar ikkje storleikskrava og er heller ikkje eit fellesanlegg, slik at det i dette tilfellet krev dispensasjon både frå LNFR-føremålet og frå byggjeforbodet i strandsona.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Tilkomst

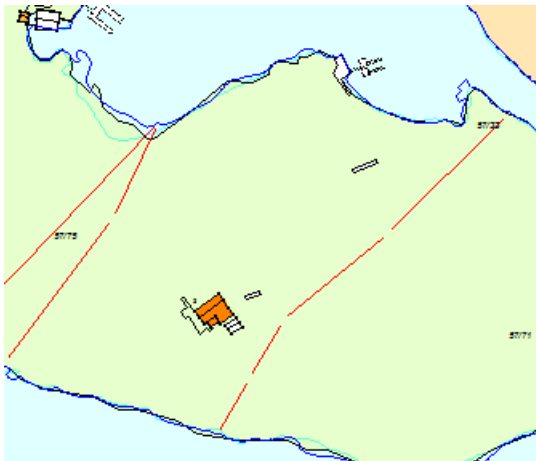
Omsøkt tiltak er kai med flytebryggje i tilknytning til fritidsbustad som ligg på ei øy. Tilkomst til øya skjer via båt.

Planstatus

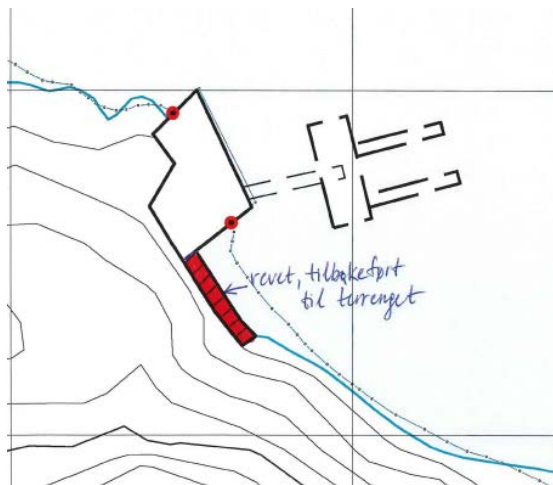
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen i Meland er definert som landbruk-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (LNFR), og innanfor byggeforbodet i strandsona. I tillegg er arealet i sjø sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner i kommunedelplanen i Meland.

Kart/Foto

Kartutsnitt av KPA:
situasjonsplan:



Omsøkt tiltak vist gjennom



Dispensasjon

Tiltakshavar har grunnlagt dispensasjonssøknaden i korte trekk slik:

- Eg er avhengig av båt for å komme meg til og frå eigedomen.
- Det må vere trygt å ligg båten til eigedomen då vestavinden står rett inn i sundet, samstundes som det er stor trafikk av skip vest for sundet.
- I 1994 vart eg inne hos kommunen og spurte om eg måtte søke om å bygge kai. Eg fikk då til svar: «Det er nå så mange kaier rundt om», så eg bygde to med gangveg imellom. Eg har revet den eine kaien og gangvegen imellom, men ynskjer å behalde denne kaien med flytebryggje.

Det blir elles vist til dispensasjonssøknaden i sin heilskap, journalført motteke 21.10.2019.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 29.11.2019:

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål 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.

Fylkesmannen si vurdering er at strandsona i det aktuelle området har gode strandsonekvalitetar, særleg landskapskvalitetane er gode, med få inngrep. Når tiltak er ulovleg oppført skal dei vurderast som om dei ikkje er oppført. Plasseringa er kai og flytebrygge er uheldig for strandsoneverdiane i området. Vi har forståing for at hytteeigar treng ei trygg tilkomst til hytta, men meiner at tilkomst til øya bør vurderast samla for alle hyttane. Vi saknar ei vurdering om dei andre kaiane/flytebryggene på øya er lovleg oppført.

Fylkesmannen meiner det må vurderast om det er mogleg å plassere tilkomst til fritidseigedomane samla.

Uttale frå Vestland fylkeskommune v/ Bergen Sjøfartsmuseum datert 09.12.2019:

Me viser til brev frå Hordaland fylkeskommune, motteke 25.11.2019.

Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum.

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Sætre, gbnr 57/33, Meland kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket.

Museet har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att for museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

Vidare har Bergen Havn kome med ein førebels førehandsuttale i saka den 24.09.2019:

Vi gir imidlertid en forhåndsuttale i saken.

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.

Vi opplyser imidlertid om at det går en hoved- og biled like utenfor vestsiden av eiendommen. Dersom tiltaket ønskes å etableres her, må flytebryggen ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/forankres forsvarlig slik at den tåler de påkjenninger som følger av sjøtrafikken i området.

Det blir elles vist til uttalene i sin heilskap.

Dispensasjon

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

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

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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

- Dispensasjon frå arealførmålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner i sjø:

Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til Meland og er satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag er sett for å sikre areal til ferdsel, fiske og friluft. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillatast, føresegn 3.3.

Rådmannen viser i det høve til Bergen Hamn si positive førehandsuttale i saka, samt uttale frå Bergen Sjøfartsmuseum som ikkje har nokon merknadar til omsøkt tiltak. Rådmannen kan på bakgrunn av desse uttalene ikkje sjå at arealføremålet vil bli «vesentleg» sett til side. Etersom tiltakshavar er avhengig av kai med flytebyggje for å kome til eigedomen, kan ikkje rådmannen sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet.

- Dispensasjon frå arealføremålet LNFR og frå byggjeforbodet i strandsona:

Omsyna bak LNFR-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Når kommunen legg ut areal til LNFR-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under føremålet.

Etersom det står ein fritidsbustad på eigedomen kan rådmannen ikkje sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon eller at den har særleg verdi for natur – og friluftslivet. Vidare er det eit vesentleg moment at det må kunne opnast for å byggje kai med flytebyggje til ein eigedom som berre har tilkomstveg via sjøen, slik at tiltakshavar faktisk har mogleigheit til å bruke fritidseigedomen. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNFR-føremålet.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Etter ei konkret vurdering finn rådmannen at det omsøkte tiltaket ikkje vil

påverke nemnde omsyn negativt. Samla sett er det eit avgrensa tiltak på ei allereie bebygd fritidseigedom, tiltaket inneber heller ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer ettersom det er snakk om ei øy.

Vidare finn rådmannen at omsøkt kai med flytebyggje legg til rette for ein hensiktsmessig utnytting av eigedomen. Ettersom eigedomen berre har tilkomst frå sjø er det særleg viktig at tilkomsten er utforma slik at den kan nyttast og av eldre, samt av andre personer som av ulike grunner har nedsett rørsleevne. Sistnemnde er i samsvar med plan- og bygningslova sitt formål, jf. pbl § 1-4 fjerde ledd og blir vurdert som ein relevant fordel ved tiltaket. Rådmannen vurderer at kaien med flytebyggja er nøkternt utforma med omsyn til storleik og plassering. Rådmannen er og samd med tiltakshavar at når dette er einaste tilkomstveg til fritidsbustaden er det viktig at båten ligg trygt ved eigedomen, særleg då vestavinden står rett inn i sundet, i tillegg til at det er stor trafikk av skip vest for sundet.

Tiltakshavar bygde opphavleg to kaier i 1994, men har no i ettertid blitt merksam på at tiltaka krev søknad iht. plan- og bygningslova. Han valde difor å rive den eine kaien samt gangvegen imellom dei to kaiene for så å søke å legalisere den andre. Rådmannen meiner at dette viser at tiltakshavar har gått langt for å tilpasse seg dagens lovverk, men er som nemnd heilt avhengig av kai med flytebyggje for å kunne komme seg til og frå eigedomen.

Fylkesmannen påpeker i sin uttale at det må vurderast om det er mogleg å plassere tilkomst til fritidseigedomene samla og om dei andre kaiene/flytebyggjene på øya er lovleg oppført. Å krevje eit fellesanlegg her vurderer rådmannen som eit urimeleg krav. Det er snakk om ei stor øy på om lag 64 613,5 m², med tre fritidsbustader på. Boretsett frå omsøkt tiltak, er det ein kai med flytebyggje, samt ein flytebyggje som utifrå våre kart ikkje er omsøkt. Disse tilfella skil seg frå dei fleste andre søknadar om kai med flytebyggje elles i kommunen då eigedomene utelukkande har tilkomst frå sjø.

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjonar som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak LNFR-føremålet eller byggjeforbodet i strandsona. Vidare finn rådmannen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

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

GBNR-341/8, FA-
L42, HistSak-
Arkiv: 19/2341, GBNR-
341/26, GBNR-
341/36
JournalpostID: 20/3071
Saksbehandla
r: Hanne Marie
Evensen
Dato: 17.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
019/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Byggesak GBNR 341/8,26,36 Skarpeneset - Søknad om dispensasjon frå LNF-formål i KPA, samt 100-metersbeltet - bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - Skarpeneset

Vedlegg i saken:

24.01.2020	Fullstendig søknad om dispensasjon - GBNR 41/8,26,36 Skarpeneset	1343714
22.01.2020	Kart og teikningar	1342597
16.01.2020	Uttale til dispensasjonssøknad - bustad - GBNR 341/8 Skarpeneset	1340759
16.01.2020	AcosSvarInn.xml	1340760

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

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

Utval for areal, plan og miljø godkjenner søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNFR-område i kommunedelplanen for Meland, samt byggjeforbodet i strandsona, for bruksendring til heilårsbustad av gbnr. 341/8,26,36.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Det må søkast om løyve til oppføring av ny bustad etter plan- og bygningslova kapittel 20.

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune 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.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

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

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 341/8,26,36

Adresse: Skarpenesvegen 111, 5919 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Jann T. Aasbak

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNFR-formålet og byggjeforbodet i strandsona for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr.

341/8,26,36.

Det er tidlegare, i vedtak i Planutvalet datert 25.04.2007, saksnr. 043/07, gitt løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad. Vidare vart det i vedtak av 19.05.2010 gitt løyve til igangsetting i form av riving av heile fritidsbustaden og oppføring av ny bygning i samsvar med rammeløyve gitt 30.05.2007.

Eksisterande fritidsbustad vart riven og ny grunnmur vart oppført. Eigedomen vart og tilknytt privat kloakkanlegg og offentleg vatn. På grunn av private omstende vart prosjektet stilt i bero så lenge at gitt løyve fall vekk, jf. pbl § 21-9.

Tiltakshavar har difor no på nytt søkt om bruksendring, samt dispensasjon for oppføring av nytt bygg/bustad ettersom fritidsbustaden allereie er reven.

Kommunen har berre mottatt søknad om dispensasjonar der det blir vist til gamle teikningar. Dette blir lagt til grunn i den vidare handsaminga.

Føreliggande saksframlegg gjeld berre spørsmålet om dispensasjon frå LNFR-formålet og byggeforbodet i strandsona. Etter avklaring av dispensasjonsspørsmåla vil rådmannen administrativt behandle søknad om oppføring av ny bustad som tiltak etter pbl kapittel 20. Det er krav til bruk av ansvarleg føretak for dette tiltaket.

Nabovarsel

Dispensasjonane er ikkje nabovarsla. Politisk vedtak vil bli sendt på klagevurdering til råka partar og naboar.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

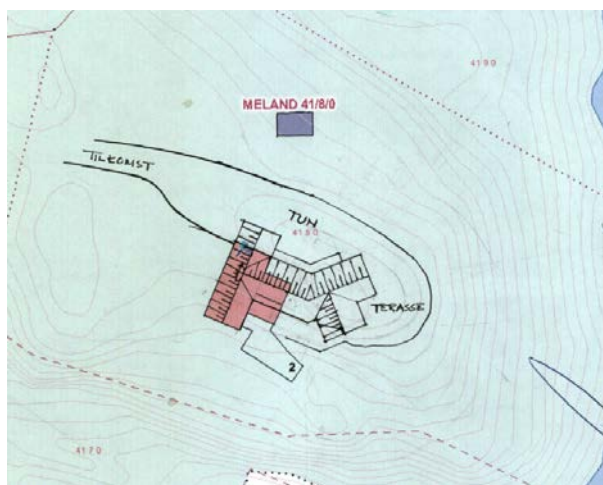
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Planstatus

Utsnitt av KPA:
situasjonskart:



Utsnitt av tidligere godkjent



Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for

Meland er definert som LNFR-område, jf. pbl § 11-6 andre ledd. Vidare ligg heile eigedomen innanfor byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8 tredje ledd.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

Argumenter i saken:

Som ved forrige søknad vil et sentralt moment være at tiltaket ligger høgt over strandsonen, tomten er bratt og knapt tilgjengelig på sjøsiden. Følgelig vil ikke tiltaket medføre noen hinder for ferdsel i strandsonen.

Det legges også stor vekt på at den planlagte bygningen er lav (samme bygning som lå til grunn ved forrige søknad). Kjelleren er bygget inn i terrenget, bygningen vil bare ha ett plan over terrenget, og være lite synlig i landskapet.

Planutvalget har tidligere gitt dispensasjon til å bygge bilvei fram til denne eiendommen og en naboeiendom (planutvalgsak 027/03). Veien er opparbeidet og tatt i bruk.

Eiendommer er tilkoblet offentlig vann, og privat kloakkanlegg.

I de siste årene har det foregått en omfattende utbygging av eneboliger i boligområdet Heiana. Selv om det ikke grenser til den omsøkte eiendommen, så ligger det relativt nært, og har gitt hele området et mer «urbant» preg enn tidligere.

Det blir elles vist til søknaden i sin heilskap, journalført motteke 05.12.2019.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 15.01.2020:

Eigedomen som saka gjeld ligg i eit område med køyretilkomst via kryss ved Krossnessundbrua og fylkesveg 5310 (tidl. fv 245). I kommuneplanen sin arealdel er det særkilde rekkefølgekrav om trafikksikringstiltak langs fylkesvegen her før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak på strekninga Fosse - Håtuft - Ådland i ikkje utbygde område for bygg og anlegg. Vi stiller spørsmål ved om desse rekkefølgekrava har blitt vurdert i samband med denne dispensasjonssøknaden. Etter vår vurdering vil det vere uheldig om det vert gjeve løyve til nye bustader i LNF-område før trafikksikring langs fylkesvegen er gjennomført, når det før slik sikring er på plass ikkje er opna for ny bustadutbygging i nye område som er sett av til dette føremålet i utgangspunktet. Vi legg til grunn at kommunen gjev ei vurdering av dette i den vidare handsaminga av saka.

Dispensasjon

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

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

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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

Omsyna bak LNFR-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur, friluftsliv, samt reindrift. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Konkret vurdering:

Omsøkt eigedom ligg på ein uregulert del av Skarpeneset, der eigedomen i vest grensar opp mot dei regulerte hytte – og bustadområda på Skarpenes hyttefelt. I det uregulerte område elles rundt eigedomen er det ei blanding av

fritidsbustader og heilårsbustader.

Bruksendring vil i nokon grad føre til auka bruk av eigedomen. Vurdert isolert for denne eigedomen finn rådmannen at pårekneleg bruk og utnytting ikkje vil vere *vesentleg* i strid med arealformålet LNFR. Tiltaket vil ikkje vere negativt for landbruket i området og råkar ikkje dyrka, dyrkbar mark eller innmarksbeite. Tiltaket er difor ikkje i strid med dei omsyn kommunen skal legge særskilt vekt på i denne type saker. Det vert og vektlagt at eigedomen i Planutvalsak 027/03 fekk dispensasjon for å kunne byggja bilveg fram til staden og til ein naboeigedom like sør.

Vidare når det gjeld byggjeforbodet i strandsona vurderer rådmannen at omsøkt bruksendring og oppføring av ny bustad, ikkje i vesentleg grad påverka dei nemnde omsyn negativt. I tillegg vert det lagt vekt på at eigedomen er stor (4589 m²), grunnmuren er allereie på plass og er plassert om lag 37 meter frå strandlinja. Tiltaket ligg høgt over strandsona som er bratt og relativt utilgjengeleg, og er plassert på kote 18 moh. Tiltaket vil difor heller ikkje medføra noko hinder for ferdsla i strandsona. Omsøkt bustad har berre ein etasje, med mønehøgde under 5 meter og vil dermed ikkje virke ruvande i landskapet.

Ved behandling av dispensasjonssøknaden må kommunen vidare vurdere kva for verknader ein dispensasjonspraksis vil kunne få for området eigedomen ligg i og kommunen elles, - i eit heilskapleg perspektiv. Det er mellom anna dette som gjer at lovgjevar har lagt opp til ein streng dispensasjonspraksis i kommunane; for å unngå stykkevis og delt endring av arealbruken utan at dette er vurdert gjennom planprosessar. I området er det blanda arealbruk, både landbruk, bustad – og fritidseigedomar (regulert og uregulert), samt at det er gjeve dispensasjonar i området tidlegare. Området er i hovudsak alt vorte privatisert og rådmannen finn at heller ikkje i dette perspektivet at omsyna bak LNFR-formålet eller byggjeforbodet i strandsona blir vesentleg sett til side ved dispensasjon i denne saka.

Det avgjerande punkt i saka vil vere om bruksendring som omsøkt inneber at *«fordelane»* med å gi dispensasjon vil *«vere klart større enn ulempene etter en samlet vurdering»*, jf. pbl § 19-2.

Den omsøkte eigedomen ligg som nemnd i eit område med ei blanding av fritidsbustader og heilårsbustader. Området ligg relativt sentralt i kommunen

med nærleik til funksjonar som skule og kollektivtransport. Det er vanskeleg å sjå for seg at området vil bli regulert, og det vil fort vere urimeleg tyngande å stille krav om regulering for eit tiltak som det omsøkte. Ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i framtida kan tale for bruksendring til heilårsbustad. Rådmannen kan på denne bakgrunn ikkje sjå at det førelegg gode grunnar til å nekte bruksendring til heilårsbustad.

Ettersom tiltakshavar tidlegare har fått løyve til bruksendring samt oppføring av heilårsbustad, samt har rive tidligare eksisterande fritidsbustad, vil dei omsøkte tiltaka no inneber ei positiv effekt på staden. Med bakgrunn i dei konkrete omstende i saka, finn rådmannen det er relevant å vektleggja eigar sin interesse i å kunne utnytte eigedomen på ein hensiktsmessig måte gjennom bruksendring. At eigarinteressa i å kunne utnytte eigedomen sin på ein fornuftig måte er relevant ved vurderinga etter pbl § 19-2, er mellom anna uttalt av Sivilombudsmannen i uttale datert 13.03.2018 (Somb 2017/1346). Føresetnaden for å kunne legge avgjerande vekt på eigarinteressa vil normalt vere at ikkje andre meir tungtvegande omsyn talar mot dispensasjon (typisk arealdisponering og/eller LNF-omsyn).

Særskilt om vegtilkomsten via kryss ved Krossnesbrua og fylkesveg 5310 (tidl. fv 245)

Statens Vegvesen kom med uttale den 15.01.2020 der dei la til grunn at kommunen gjev ei vurdering vedrørande om det vil vere uheldig å gje løyve til nye bustader i LNF-område før trafikksikring langs fylkesvegen er gjennomført, når det før slik sikring er på plass ikkje er opna for ny bustadutbygging i nye område som er sett av til dette føremålet i utgangspunktet.

Rekkjefølgekravet som det er vist til følgjer av føresegn 1.5.6 i kommunedelplanen for Meland. Pkt. 1 og 2 er særleg aktuell her. Vidare er det i desse punktene presisert at rekkjefølgekrava gjeld for «*ikkje utbygde område for bygg og anlegg*». Ettersom det i denne saka er tale om LNFR-eigedom, og ikkje byggjeområde, gjer ikkje desse krava seg direkte gjeldande i denne saka.

Vidare er det tidlegare gjevne dispensasjon for bruksendring i fleire sakar der tilsvarande problemstilling har vorte diskutert. På gbnr. 37/21, arkivsak 15/537, gav politisk utval dispensasjon med følgjande grunngjeving:

«Utval for drift og utvikling legg vekt på at bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad berre i liten grad vil innebere trafikkaukande tiltak på strekninga Litlebergen – Ådlandsvegen, fordi eigedomen allereie er frådelt og utbygd med fritidsbustad, og fordi tiltaket ikkje inneber auka tal på bueiningar på eigedomen».

Arbeida med utbetring av den aktuelle vegstrekninga er i dag nærare gjennomføring i tid, og finansiering er sikra gjennom nordhordalandspakken. På bakgrunn av vedtaket nemnd ovanfor og omsynet til likebehandling, vil rådmannen ikkje tilrå at føreliggjande søknad blir avslått med grunngeving knytt til trafikkauke knytt til Krossnesbrua og trafikksikringstiltak langs fylkesveg 5310 (tidl. fv 245).

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommunedelplanen for Meland eller byggjeforbodet i strandsona. Med tilvising til grunngevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl § 19-2.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

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

10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Arkiv: GBNR-234/43, FA-
L42, HistSak-
19/2126
JournalpostID: 20/4816
Saksbehandla
r: Eirik Berntsen
Dato: 28.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
020/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust - gbnr 234/43 Eide ytre Vedlegg i saken:

24.01.2020	Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust - gbnr 234/43 Eide ytre	1339260
24.01.2020	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 234/43 Eide ytre	1343807
24.01.2020	Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 234/43 Eide ytre	1343797
24.01.2020	Uttale - Lindås - 23443 - Eide ytre - Naust og utfylling i sjø - dispensasjon	1343798
24.01.2020	Uttale til søknad om dispensasjon for utfylling i sjø samt oppføring av to naust - gbnr 234/43 Eide Ytre	1343794
24.01.2020	Uttale til søknad om bygging av naust - 19/27518 - Gbnr 234/43 Eide ytre	1343782
24.01.2020	Gbnr 23443 Eide ytre - Uttale til søknad om bygging av naust	1343783
24.01.2020	Uttale vedr oversending av søknad om dispensasjon for utfylling i sjø og naust til uttale - gbnr 234/43 Eide ytre	1343774
08.01.2020	Klage vedr. avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 234/43 Eide ytre	1336891
08.01.2020	Dispensasjonssøknad - gbnr 234/43 Eide ytre	1336887
08.01.2020	Vedlegg nr. 1 Opplysningar gjeve i nabovarsel	1336888
08.01.2020	Vedlegg nr. 2 Kart og teikningar	1336889

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/851 (historisk sak 1 9/21 26 i Lindås kommune), datert 31 .1 0.1 9, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 1 9-2.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i (Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Saksopplysninger:

Sjå vedlegg.



Saksframlegg

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

Sakshandsamar:	Miljø og tilsyn	Eirik Berntsen
Avgjerslemynde:	Arkivnr.: 20/851	Klassering:

Klage på avslag på dispensasjonssøknad naust - gbnr 234/43 Eide ytre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/851 (historisk sak 19/2126 i Lindås kommune), datert 31.10.19, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Eigedom: 234/43
Tiltakshavar: Vidar Lehmann
Klagar: Vidar Lehmann

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/851 (historisk sak 19/2126 i Lindås kommune), om søknad om dispensasjon for oppføring av naust.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Søknad om dispensasjon i frå kommuneplanens arealdel (vedtatt oktober 2019) § 3.4.1 – LNF områder (Landbruks-, natur og friluftsområde), § 3.5.1 - Generelt (Bruk og vern av sjø og vassdrag), samt plan- og bygningslova § 1-8 - Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.»

Klage

Kommunen har den 15.11.19 mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, datert 31.10.19.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett. Klagefristen er tre veker, og klaga er motteke innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 05.02.20.

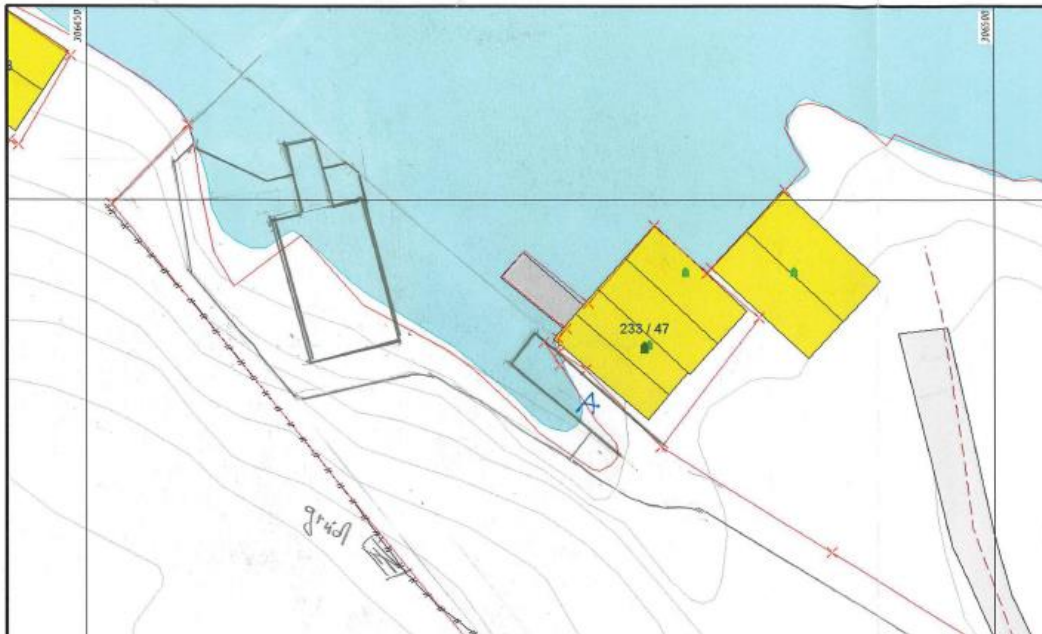
Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Eventuelt nytt vedtak skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

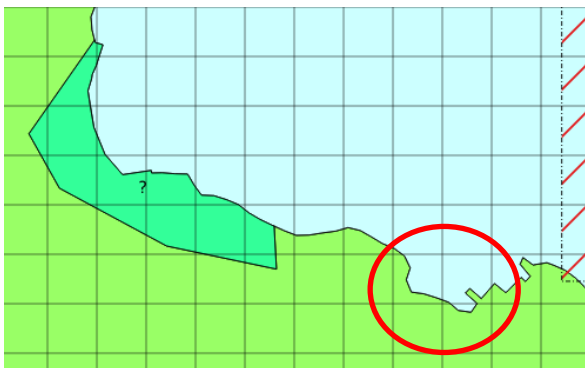
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som *LNF-område* på land og *Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandson*e i sjøen.

Vidare ligg tiltaket i omsynssona for friluftsliv (H530_oF05 Hindenesfjorden sør), jf. KPA § 4.1.4.

Kart og flyfoto



Situasjonskart



Området i kommuneplanens arealdel



Flyfoto

Klagegrunnar

Klager har gjeve ein utfyllande og detaljert klage, som innehaldt mange punkt. I hovudsak er klaga grunngjeve med følgjande:

1. Tiltaket er i hovudtrekk i tråd med intensjonane i kommuneplanens arealplan.
2. Usakleg forskjellsbehandling.
3. Tiltaket vil ikkje hindra allmenta si tilgang til sjøen og vil ikkje privatisera området.

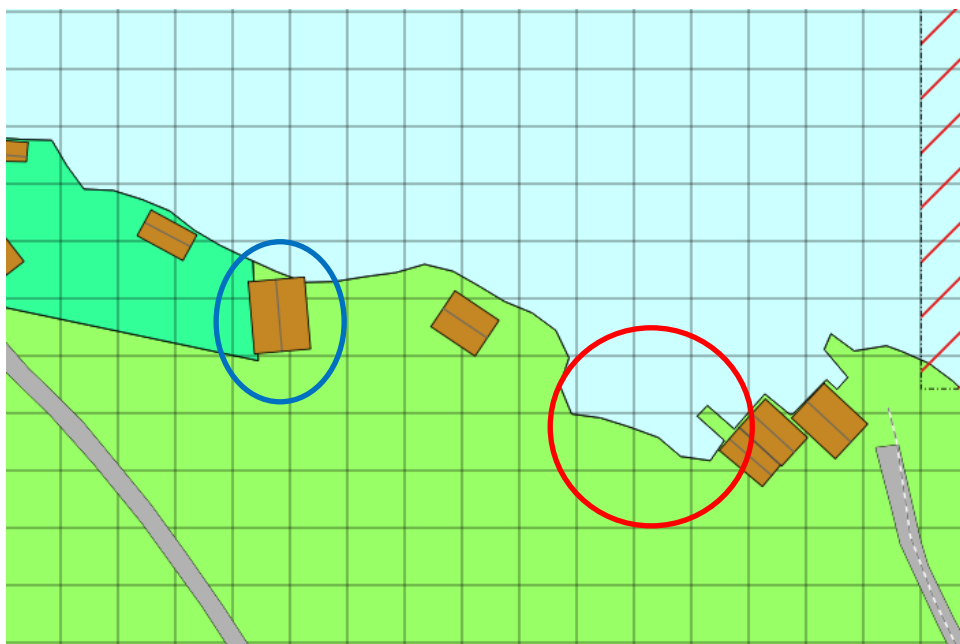
Det vert vist til klaga i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

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

Det vart i arbeidet med ny arealdel i kommunen gjort ei konkret vurdering for nausteområde i heile kommunen. Det vart oppretta fleire nausteområder, jf. KPA § 3.4.5. Omsøkt areal er derimot ikkje satt av til naustområde. Dette inneber at planen ikkje opnar for oppføring av fleire naust på det omsøkte arealet.

Til venstre på bilete under viser areal satt av til område for LNF-spredd næring (LSN 11, vist med ein eigen grønnfarge). Resten av området er eit ordinært LNF-område.



Naust godkjent i 2016 er vist med blå sirkel. Omsøkt naust i raud sirkel. Tegnet på dagens KPA.

Klager viser til at kommunens intensjon om å samle naust er god, og at intensjonen er ivaretatt i prosjektet.

Intensjonen om å samle naust vert oppnådd ved at det vert bygd nye naust på areal satt av til naustområde, sjølv om det er andre naust i det omsøkte området.

Administrasjonen meiner det vil være uheldig om det vert gitt dispensasjon i frå ein så ny kommunedelplan, og spesielt ettersom vurderinga er konkret vurdert i planen.

Klager har vist til at det er i nyare tid ført opp naust i området.

Administrasjonen viser til at dette gjeld naust på gbnr. 234/99, ca. 50 meter i frå omsøkte naust. Sjå bilete over, der naust på gbnr. 234/99 er markert med blå sirkel. Naustet vart godkjent oppført i 2016. Skilnaden for dette naustet er fleire. Naustet ligg på en eigen nausteeigedom, som vart godkjent i 2013. Både delingsøknaden og byggesøknaden er derfor godkjent etter ein tidlegare KPA (kommunens arealdel). Dagens kommuneplan vart vedteke 15. oktober 2019, og var difor gjeldande når avslaget vart gitt 31. oktober 2019.

Det godkjente naustet ligg også tett opp i mot, og delvis inn i, LSN 11-området. Dette er eit næringsfelt der allmenta ikkje har like store interessar, i motsetning til der det omsøkte naustet ligg.

Samla kan administrasjonen ikkje sjå det føreligg ein usakelig forskjellebehandling, då sakene verken er juridisk eller faktisk er like.

Klagar argumenterar med at naustet i praksis vil gjere området lettare å ferdast i. Videre viser han til at området ikkje er egna som opphaldsplass for allmenta, samt at nauste ikkje vil privatisera området.

Administrasjonen er av ei annen oppfatning. Vi meiner at områdetts beskaftenhet ikkje er slik at ein kan sjå bort i frå byggeforbodet i området. Sjølv om området er bratt og lite tilgjengelig, er det viktig for kommunen at strandsona vert verna mot enkelttiltak. Det er vår oppfatning at eit naust har privatiserande effekt på strandsona, sjølv om det ikkje er eigars intensjon. Generelt vil folk unngå å gå for nære slike bygg, og området blir dermed privatisert.

Kommunen gjer også merksam på at allmenta sine rettigheitar (allemannsretten) kun gjeld i utmark, og gjeld ikkje utan vidare på bygde konstruksjoner som til dømes kaier og båtslipper.

Administrasjonen viser til slutt til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen

- er avgjort. Fylkesmannen 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 § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
 9. 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.
 10. 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.

Vedlagte saksdokument:

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 234/43 Eide ytre	1343807	24.01.2020
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 234/43 Eide ytre	1343797	24.01.2020
Uttale - Lindås - 23443 - Eide ytre - Naust og utfylling i sjø - dispensasjon	1343798	24.01.2020
Uttale til søknad om dispensasjon for utfylling i sjø samt oppføring av to naust - gbnr 234/43 Eide Ytre	1343794	24.01.2020
Uttale til søknad om bygging av naust - 19/27518 - Gbnr 234/43 Eide ytre	1343782	24.01.2020
Gbnr 23443 Eide ytre - Uttale til søknad om bygging av naust	1343783	24.01.2020
Uttale vedr oversending av søknad om dispensasjon for utfylling i sjø og naust til uttale - gbnr 234/43 Eide ytre	1343774	24.01.2020
Klage vedr. avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 234/43 Eide ytre	1336891	24.01.2020
Dispensasjonssøknad - gbnr 234/43 Eide ytre	1336887	24.01.2020
Vedlegg nr. 1 Opplysningar gjeve i nabovarsel	1336888	24.01.2020
Vedlegg nr. 2 Kart og teikningar	1336889	24.01.2020

Arkiv: HistSak-19/2679,
GBNR-185/2, Gbnr-
185/4, Gbnr-185/5,
FA-L42
JournalpostID: 20/3290
Saksbehandla Eilin Houlison
r: Molvik
Dato: 20.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
021/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Søknad om dispensasjon og løyve til etablering hovudvassleidning - gbnr. 185/2,4,5 Isdal

Vedlegg i saken:

13.01.2020	Søknad om løyve til tiltak - gbnr 185/2,4,5 Isdal	1338797
13.01.2020	Dispensasjonsøknad_vedlegg B1	1338800
13.01.2020	NNI Rapport 536 - Nytt VA-anlegg ved Isdal, i Lindås kommune. Naturmangfold - verdier & virkninger	1338811
06.11.2019	Uttale - Dispensasjon - Hovudvassleidning - Fv. 57 - Gbnr 185/4 mfl. Isdal	1338826
13.01.2020	Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon frå LNF-føremål og byggeforbodet langs vassdrag til uttale - gbnr 185/2,4,5 - Isdal	1338831
24.01.2020	Grunneigaravtalar med gnr 185 bnr 2_4_5	1343597
13.01.2020	Leidningsplan	1338808
13.01.2020	Leidningsplan nord	1338806
13.01.2020	Leidningsplan sør	1338807
13.01.2020	Søknad om rammeløyve	1338798
13.01.2020	Søknad om løyve til tiltak	1338799
13.01.2020	Nabovarsel	1338801
13.01.2020	Kvittering for nabovarsel	1338802
13.01.2020	Svar på nabovarsel	1338803
13.01.2020	Teikning 1	1338804
13.01.2020	Teikning 2	1338805

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen § 3.4 LNF-føremålet, for etablering av ny vass- og avløpstrase og kummar slik det går fram av søknaden. Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Terreng skal blir tilbakeført slik at grasbakke for forproduksjon kan bli

etablert over røytrase. Tiltaket vil ikkje vere synleg etter anleggsslutt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av ny vass- og avløpsleidning med kummar slik det går fram av søknaden. Tiltaka er søkt etablert på eigedom gbnr. 185/2, 4 og 5. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.07.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Dersom det kjem fram eventuelle funn ved gjennomføring av tiltaket skal Vestland fylkeskommune få melding, og alt arbeid stansast inntil rette forvaltningsmynde har vurdert/nærare dokumentert funnet, jf. kulturminnelova § 8, andre ledd.
3. Ved arbeid i og nær bekk skal det takast hensyn til elvemiljøet, det skal gjennomførast avbøtande tiltak for å redusere/hindre smite av finpartikulært materiale til vannmiljøet.
4. Det skal ligge føre ein plan som syner plassering/mellomlagring av jord- og steinmasser i anleggsperioden.
5. Etablering av riggområde skal avklarast før dei vert etablert jf. KDP § 2.8.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve skal det ligge føre:

1. Oppdaterte private avtaler som sikrar rett til å bygge drifte og etablere trase for både vatn og avløp.
2. Avklaring med Statens vegvesen i høve framføring av vass- og avløpsleidning til eigedomar langs den Trondhjemske postveg, og ligge føre eventuelle naudsynte løyve.

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.

Bortfall av løyve

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

Politisk handsaming

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

Dersom utalet gjev dispensasjon og rammeløyve, skal vedtaket sendast til Statens vegvesen og fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 185/2, 4 og 5

Adresse: Isdal

Tiltakshavar/eigar: Alver kommune (tidlegare Lindås kommune)

Ansvarleg søkjar: Haugen VVA AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og frå byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av ny vassleidning – oppgradering av vassforsyning til Meland, parallelt med ny vassleidning vert det og lagt pumpeleidning for spillvatn.

Definisjon av omfang:

1. 320m vassleidning i grøft, nord og sør for Isdalsvatnet
2. ca. 400m vassleidning gjennom Isdalsvatnet
3. Stikkleidningar til eigendomar i området (gnr. 185 bnr. 19, 40, 41, 57, 67, 138 og 231). Til bnr. 19, 40 og 41 leggjast stikkleidning gjennom dagens vassleidning
4. Ny vassverkskum (V1) i privat atkomstveg på gnr/bnr. 185/5
5. legging av felles privat pumpeleidning langs vassleidning for å mogleggjere sanering av private septiktankar med private kloakkpumpar. Leidning knytast til eksisterande nett på gnr/bnr. 185/276, søraust for eigendommen gnr/bnr. 185/231

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

Det vert elles vist til søknad motteken 20.09.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund med Alverstraumen er definert som LNF-føremål og Bruk og vern av sjø med tilhøyrande vassdrag.

Delar av tiltaket tangerer den Trondhjemske postveg og verneområde i Isdal i høve klyngetuna.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)På vegne av tiltakshavar søker vi med dette om dispensasjon for bygging i Landbruks-, natur- og friluftsområde i Kommunedelplanen Knarvik - Alversund.

Søker og om fritak for forbod mot tiltak langs vassdrag i Plan- og bygningslova (§1-8).

Lindås kommune – Eining for teknisk drift skal leggje om hovudvassleidning i Isdal for å sikre vassforsyning til Meland kommune. Dagens røyrleidning er i dårleg stand med stor fare for brot på vassforsyning.

BESKRIVELSE AV TILTAKET

Tiltaket omfattar legging av ø280mm vassleidning mellom eksisterande leidningsnett ved trykkaukingsstasjon på eigedommen gnr/bnr. 185/4 (trase nord) og til vassverkskum på gnr/bnr. 185/2 (trase sør). Eksisterande vassleidning langs vegen Isdal vil bli kopla ut.

Definisjon av omfang:

- 1. 320m vassleidning i grøft, nord og sør for Isdalsvatnet*
- 2. ca. 400m vassleidning gjennom Isdalsvatnet*
- 3. Stikkleidningar til eigendomar i området (gnr. 185 bnr. 19, 40, 41, 57, 67, 138 og 231). Til bnr. 19, 40 og 41 leggjast stikkleidning gjennom dagens*

vassleidning

4. Ny vassverkskum (V1) i privat atkomstveg på gnr/bnr. 185/5

5. legging av felles privat pumpeleidning langs vassleidning for å mogleggjere sanering av private septiktankar med private kloakkpumpar. Leidning knytast til eksisterande nett på gnr/bnr. 185/276, søraust for eigendommen gnr/bnr. 185/231

GRUNNGJEVNAD FOR SØKNADEN OM DISPENSASJON

Ny vassleidning inngår i Lindås kommune si plan for vassforsyning i Alver kommune. Leidning vil ha stor betydning for å sikra tilfredsstillande og stabil vassforsyning til eigendomar i Isdalstø og vidare til søraustre del av Meland kommune.

Dagens vassleidning er i ein slik tilstand og i eit røyrmateriale som sannsynlegvis vil føre til leidningsbrot og dermed stopp i vassforsyning mot Isdalstø. Vassleidning må oppretthaldast i heile anleggstida. Grunna leidningens tilstand må graving langs trase bli redusert til eit minimum for å hindre skadar. Ny leidning må difor leggjast i ny trase. Samstundes vil ny trase leggjast lengre frå Fv 57 Lindåsvegen som gjer mindre konflikt med framtidig vegutviding.

Trase for vassleidning er politisk vedtatt i Hovudplan for drikkevassforsyning 2014-2025 i Lindås kommune. Tiltaket har difor høg prioritet.

Leidning vil hovudsakleg bli lagt på botn i innsjø. Inngrep i strandsona og terreng vil haldast på eit minimumsnivå. Alle vassføringsveger vil bli oppretthaldt. Terreng blir tilbakeført slik at grasbakke for forproduksjon kan bli etablert over røyrtrase. Tiltaket vil ikkje vere synleg etter anleggsslutt.

Vi meiner at bygging av ny hovudvassleidning vil gi store fordelar innbyggjarar i ny Alver kommune med trygg vassforsyning. Desse vil vere større enn dei ulempe som tiltaket førar til i areal avsett til LNF-område.

Vurdering av naturmangfald i anleggsområdet er gjennomført. Rapport konkluderer med ein liten til middels verdi for naturmangfald.

KONSEKVENSER

Inngrep i areal definert som LNF-område. Legging av vassleidning innanfor 100- metersbeltet langs vassdrag. (...)

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til regionale og lokale mynde.

Det ligg føre slik uttale frå Hordaland fylkeskommune den 12.12.2019:

(...)Viser til brev dagsett 09.10.19 med ovanfor nemnde sak til fråsegn, og til vårt brev av 11.10.19. med varsel om synfaring.

Arkeologar frå Hordaland fylkeskommune gjennomførte synfaring i vist trase for ny vassleidning i Isdal. Det vart ikkje påvist synlege automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal eller regional verdi under synfaringa. Det er ikkje trong for ytterlegare arkeologiske registreringar. Vi ber likevel om at ny vassleidning så langt som råd leggjast utanom beite- og dyrka mark eller i eksisterande trasear. Spesielt gjeld dette for område 5.

Vi ber om at stikkleidningar til private eigedomar prosjekterast utanom beite- og dyrka mark, og at dei leggjast i eller i tilknytning til privat veg eller i eksisterande trasear. Søknad om stikkeldingar skal sendast fylkeskommunen til uttale.

Vi minner om at det er fleire kjente automatisk freda kulturminne i området. Like ved ny vassleidning (område 5) ligg eit automatisk freda gravminne (Askeladden id. 97663) og den Trondhjemske postveg (Askeladden id. 224204), i tillegg er det registrert fleire automatisk freda kulturminne i Isdal (sjå figur 1). Potensialet for nye funn av automatisk freda kulturminne i marka er høgt.

Vi viser til kulturminnelova § 3:

Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet

til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Det kan ikkje utførast tiltak innafor automatisk freda kulturminne med tilhøyrande sikringssone, utan at det er søkt og gitt dispensasjon frå kulturminnelova § 8. Skal det gjerast arbeid på eksisterande leidning innafor automatisk freda gravminne (Askeladden id. 97663), må det søkast om dispensasjon frå kulturminnelovas § 8, ein slik søknad skal sendast fylkeskommunen.(...)

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Det ligg føre slik uttale frå Statens vegvesen 06.11.2019:

(...)Uttale:

Det omsøkte tiltaket ligg langs og ved Isdalsvatnet i Lindås kommune. Tiltaket ligg dels langs den kommunale vegen, som også er trasé for Den Tronhjemske postveg. Postvegen er avmerka i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Statens vegvesen uttaler seg i denne saka som grunneigar av den museale vegen og som forvaltar av kulturminnet.

Den Tronhjemske postvei vart oppretta etter kongeleg forordning frå 1785 og gjekk mellom Bergen og Trondheim. Vegen er den første offentlege bygde hovudvegen på Vestlandet, og er såleis ein viktig del av vår nasjonale samferdslehistorie.

I Lindås vart Postvegen anlagt frå Isdalstø i sør til Fonnebust i nord. Delar av Den Trondhjemske postveg er med i Statens vegvesen sin «Nasjonale verneplan» og har nasjonal verdi som kulturminne. Postvegen ved Isdal er ikkje innlemma i verneplanen. Ein må likevel merke seg at også strekningar som ikkje er med i verneplanen har stor verdi. Det er viktig å sjå alle små og store delar av postvegen som del av ei samanhengande historisk veglinje og som eit heilskapleg kulturminne.

Omsøkte tiltak ligg i tilknytning til postvegen. Statens vegvesen er kritisk til ny og endra bruk av vegen som får konsekvens for vegen som

kulturminne. Det kan ikkje leggast til rette for tiltak eller aktivitet som øydelegg eller forringer kulturminnet, i dette inngår også anleggsperioden. Vi rår til at vassleidning vert lagt i ein trasé utanom kulturminnet.

Vi minner om at Statens vegvesen står som grunneigar på museale vegar. Lindås kommune kan ikkje utføre tiltak på eller langs vegen som ikkje er avklart med oss.

Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak til klagevurdering.(...)

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 185/5 ved brev av 19.09.19:

(...)Leidningar må leggjast i veg ved eigedom knytt til 185/5.

VA skal leggjast opp mot fire tomter på eigedom, etter av tale med underteikna, jf. avtale med Lindås

kommune. (...)

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 20.09.19.

(...)Innan utløp av frist for merknad til nabovarsel har vi mottatt ein merknad. Då dei to kommentarane frå eigar av gnr/bnr. 185/5 anten er handtert i planar (VA-trase i veg til gnr/bnr. 185/57) eller i avtale med Lindås kommune (legge stikkleidning til fire framtidige bustadtomtar på gnr/bnr. 185/5), vurderer vi at merknaden er svart ut.

Avtale om legging av vassleidning over privat eigedom er inngått med eigarar.(...)

For merknad og kommentar til meknad i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 02.07.2019.

Saka gjeld etablering av ny VA-trase i og ved Isdalvatnet.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre avtale mellom tiltakshavar og heimelshavar av følgjande eigedomar

gbnr. 185/2, gbnr. 185/4 og gbnr. 185/5.

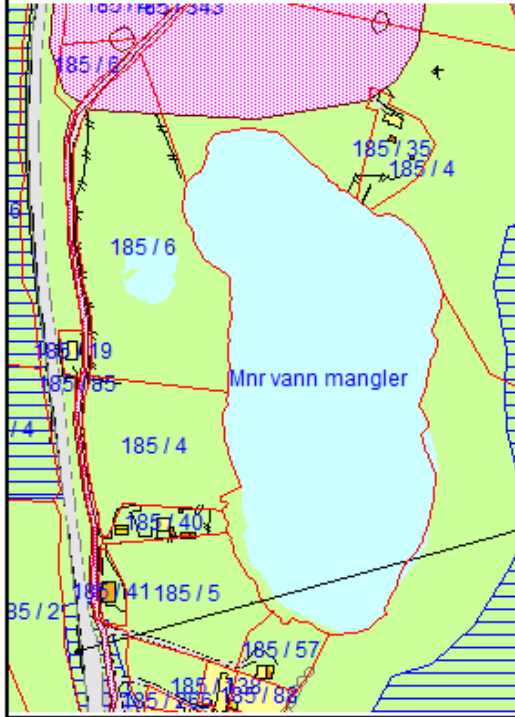
Avtalene er likelydande og gjev tiltakshavar rett til å byggja, drive og vedlikehalde vassleidning og vasskum over dei respektive eigedommane.

Avtalene som er sendt kommunen har ikkje tatt opp i seg rett til å etablere avløpsleidning parallelt med vassleidning. Det må seinast ved søknad om igangsetting av arbeid dokumenterast at rett gjeld leidningstrase for både vatn- og avløp.

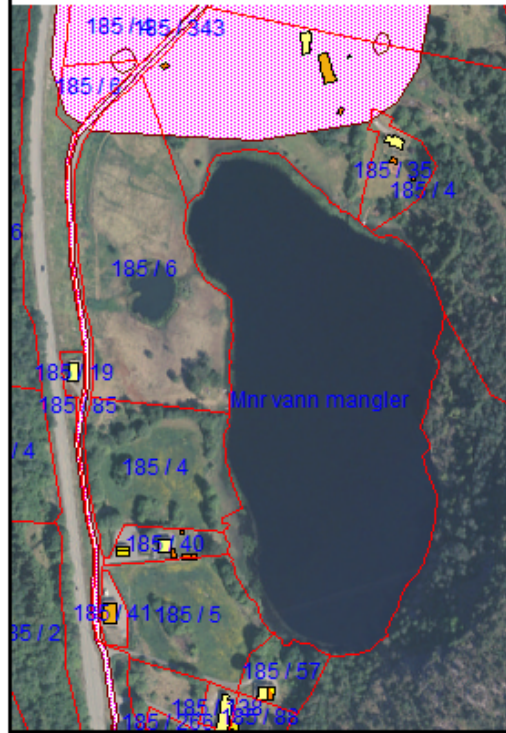
Vi gjer merksam på at vedtak etter plan- og bygningslova ikkje er avgjerd i privatrettslege tilhøve jf. pbl. § 21-6.

Kart/Foto

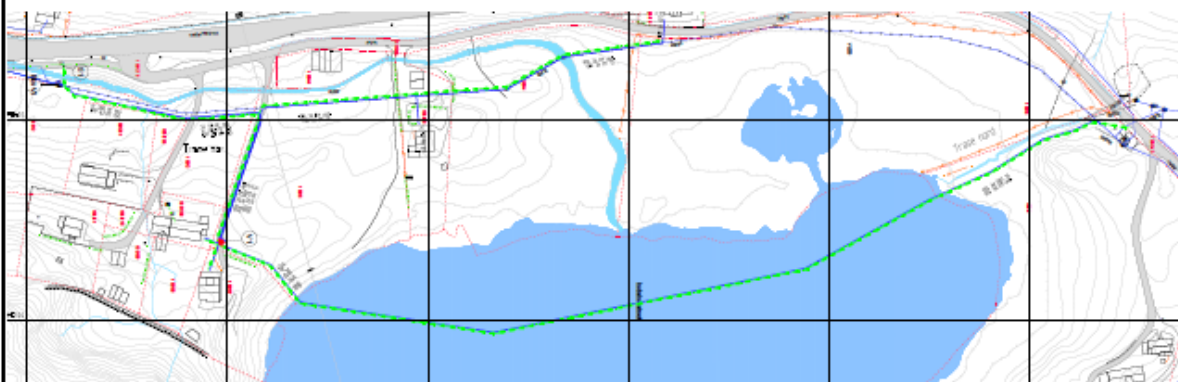
Utsnitt KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen



Utsnitt Orthofoto 2018



Utsnitt oversikt VA-trase datert 02.07.2019





VURDERING:

Nabomerknad

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 185/5. Merknad går ut på plassering av leidningstrase over nemnde eigedom.

Ansvarleg søkjar har kommentert merknaden og viser til at anlegget er planlagt utført slik det går fram av avtale signert 03.07.2019.

Administrasjonen legg til grunn at arbeid vert utført i samsvar med inngåtte private avtalar.

Kulturminne og kulturmiljø

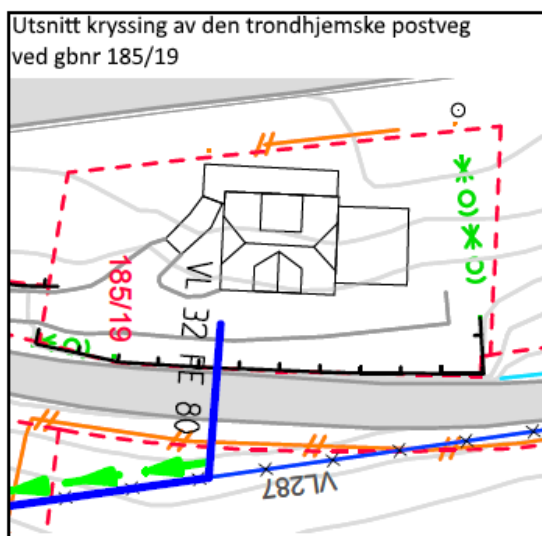
Søknaden har vore sendt Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen til uttale.

Heile tiltaket frå nordre del av Isdalsvatnet og sør til tilkomst veg fram til eigedom gbnr. 185/57 ligg hovudsakleg innanfor omsynssone kulturmiljø i

gjeldande plan.

I søknad går det fram at framføring av stikkeleidingar til gbnr 185/19, 40 og 41 som ligg langs den Trondhjemske postveg skal skje ved å trekke leidningar gjennom eksisterande vassleiding. Eksisterande vassleiding vert erstatta av ny trase for vass- og avløpsleiding som vert etablert i ny grøftetrase og ved sjøleiding i Isdalvatnet.

Statens vegvesen har merknad til at trase vert etablert nært den Trondhjemske postveg.



Med omsyn til den Trondhjemske postveg vil det i høve innsendt oversiktskart verte eit kryssingspunkt ved privat stikk til eigedom gbnr. 185/19. Dei nye vass- og avløpsleidingane er prosjektert trekt i eksisterande vassleiding som i dag ligg i grunnen langs trase for den Trondhjemske postveg, det skal ikkje etablerast ny leidningstrase langs strekket. I den grad det skal gjennomførast graving på strekket må det gjennomførast skånsomt og i samråd med Statens vegvesen.

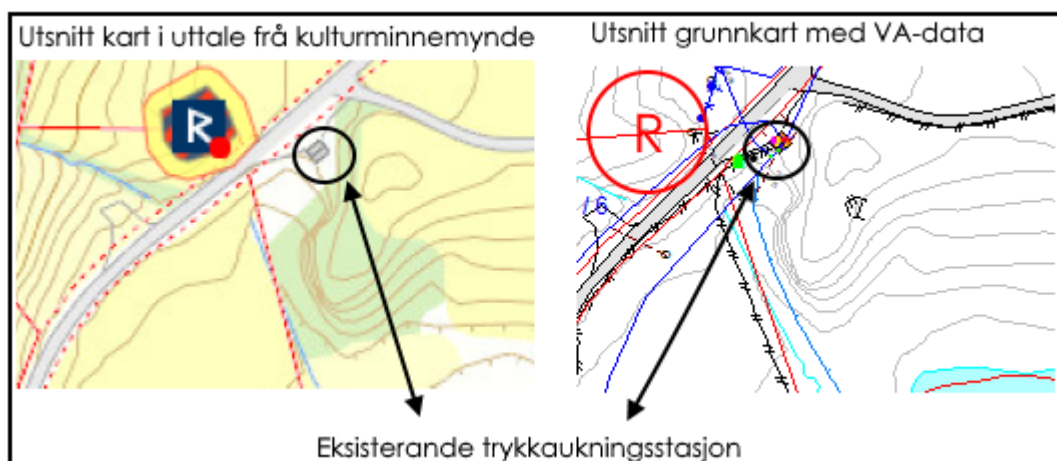
I føresegna til KDP § 4.2.4 bokstav a står det følgjande:

Heile det historiske veganlegget Den Trondhjemske postvei innanfor område H570 skal bevarast, dvs. vegbane og vegbreidde. Tiltak som kan gjere skade på postvegen, endra vegen sin karakter eller som utilbørleg skjemmer kulturminnet er ikkje tillatt med mindre det ligg føre løyve frå

Det må seinast ved søknad om igangsettingsløyve ligge føre avklaring med Statens vegvesen i høve krysning av den Trondhjemske postveg, etablering av grop for tilkobling og avstand til den Trondhjemske postveg i høve desse tiltaka. Dersom det viser seg at krysninga krev eige løyve frå Statens vegvesen må det ligge føre ved søknad om igangsetting.

Det planlagde tiltaket ligg innanfor omsynssone kulturmiljø og kulturminner for klyngjetuna på Isdal.

Hordaland fylkeskommune (nå Vestland) har i si uttale påpeika at det ligg automatisk freda kulturminne i området og at det ikkje er tillate med tiltak i desse områda merka med rune-R



I desse områda vil det ikkje være høve til å lagre massar, etablere anleggsrigg eller oppbevare anleggsutstyr utan at det i forkant er innhenta løyve frå kulturminnemynde.

Det er fleire slike område i nærleik til tiltaket.

I søknaden er det skildra at dagens hovudvassleidning er i dårleg forfatning

og etablering av ny leidning i dagens trasé kan komme til å føre til vassleidningsbrot og stopp i vassforsyning til Isdalstø.

Søknaden omfattar etablering av ny trase frå eksisterande trykkaukestasjon ned til Isdalvatnet, så vert leidningstrase lagt på sjøbotn fram til ilandføring i søre ende av Isdalvatnet. Her vert leidning lagt i ny trase på gbnr 185/5 langs grense mot gbnr 185/57 og fram til tilkomstveg til gbnr 185/57, her vil ny trase verte lagt i eksisterande veg.

I KDP §4.2.4 bokstav c) står det følgjande knytt til omsynssona tiltaket ligg i:

Isdal er eitt av dei få klyngjetuna som ligg att i Hordalandsbygdene. Dei lange, låge lemstovene ligg i eitt tett tun. På innmarka og mellom innmark og utmark ligg steinflorar og langstrakte, høge steingardar.

I omsynssona skal kulturminna, kulturmiljøet og kulturlandskapet sikrast og takast vare på.

Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminneverdiane. Det skal ikkje etablerast tiltak som kan øydelegge eller redusere kulturminneverdiane, eller som kan redusere kunnskaps-, opplevings- og formidlingsverdien knytt til kulturminnet, kulturmiljøet eller kulturlandskapet og miljøet omkring. Søknadar om tiltak skal dokumentere at omsynet til kulturminneverdiane er teken i vare.

Saker som gjeld tiltak knytt til omsynssona skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering av kulturminneinteresser.

Ved gjennomføring av tiltak vil ein måtte vise særleg omsyn til omgjevnadane og unngå at ein påfører området skade.

Dersom det kjem fram eventuelle funn ved gjennomføring av tiltaket må Vestland fylkeskommune få melding, og alt arbeid stansast inntil rette forvaltningsmynde har vurdert/nærare dokumentert funnet, jf. kulturminnelova § 8, andre ledd.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Det ligg føre kartlegging av naturmangfald i området som er berørt av omsøkt tiltak, sjå vedlegg «NNI rapport 536»

Rapporten deler inn VA-traseen i 5 soner, og trekk fram at bygging av VA-trase krev at ein ved kryssing av elv i sone 2 og ved arbeid nær bekken i sone 5 så krev arbeid her særleg hensyn til elvemiljøet og anbefaler avbøtande tiltak for unngå smite av finpartiulært materiale tilføres vannmiljøet, det vert og vist til at anna gravearbeid kan gje uønska avrenning til vannmiljøet.

For rapport i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Dispensasjon

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

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

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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

Det er søkt om dispensasjon frå kommunedelplan Knarvik-Alversund for etablering av ny VA trase. Søknad om dispensasjon omhandlar byggeforbodet langs sjø og vassdrag og LNF-føremålet.

I søknad om dispensasjon har søkjar trekt fram følgjande moment:

- *Ny vassleidning inngår i Lindås kommune si plan for vassforsyning i Alver kommune.*
- *Leidning vil ha stor betydning for å sikra tilfredsstillande og stabil vassforsyning til eigendomar i Isdalstø og vidare til søraustre del av Meland kommune.*
- *Dagens vassleidning er i ein slik tilstand og i eit røyrmateriale som sannsynlegvis vil føre til leidningsbrot og dermed stopp i vassforsyning mot Isdalstø.*
- *Vassleidning må oppretthaldast i heile anleggstida. Grunna leidningens tilstand må graving langs trase bli redusert til eit minimum for å hindre skadar.*
- *Ny leidning må difor leggjast i ny trase. Samstundes vil ny trase leggjast lengre frå Fv 57 Lindåsvegen som gjer mindre konflikt med framtidig vegutviding.*
- *Trase for vassleidning er politisk vedtatt i Hovudplan for drikkevassforsyning 2014-2025 i Lindås kommune. Tiltaket har difor høg prioritet.*
- *Leidning vil hovudsakleg bli lagt på botn i innsjø. Inngrep i strandsona og terreng vil haldast på eit minimumsnivå.*
- *Alle vassføringsveger vil bli oppretthaldt.*
- *Terreng blir tilbakeført slik at grasbakke for forproduksjon kan bli etablert over røyrtrase. Tiltaket vil ikkje vere synleg etter anleggsslutt.*
- *Vi meiner at bygging av ny hovudvassleidning vil gi store fordelar innbyggjarar i ny Alver kommune med trygg vassforsyning. Desse vil vere større enn dei ulempe som tiltaket førar til i areal avsett til LNF-område.*
- *Vurdering av naturmangfald i anleggsområdet er gjennomført. Rapport konkluderer med ein liten til middels verdi for naturmangfald.*

Søknad om dispensasjon og rammeløyv vart levert inn 20.09.2019.

Det vart vedteken ny kommunedelplan for Knarvik Alversund med Alverstraumen (KDP)15.10.2019.

I gjeldande plan er det i føresegna § 2.6.1 opna for at der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving i 100metersbeltet langs sjø og vassdrag utførast så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege.

Vidare er det i føresegna § 3.5 sagt at forbodet mot tiltak innan føremålet bruk og vern av sjø ikkje er til hinder for utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum og telenett.

Administrasjonen si vurdering er at tiltaket ikkje krev dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø eller føremålet bruk og vern av sjø jf. KDP §§ 2.6.1 og 3.5.

Leidningstrasse med kummar vert plassert på areal avsett til LNF-føremål i gjeldande KDP.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Tiltaket er ledd i å sikre kontinuitet i vassforsyning og tilrettelegging for sanering av området med omsyn til avløp.

Slik det går fram av søknad vil ein gjennomføre tiltaket til dels ved å trekke ny trase i eksisterande vassleidning, medan det for delar av tiltaket er naudsynt å etablere ny grøftetrase for å oppretthalde vassforsyning til Isdalstø.

Den nye traseen vil i ein periode vere synlege før sår i terrenget er tilgrodd. Av søknaden går det fram at grøfter vert tilsådd etter gjennomført tiltak og at tiltaka ikkje vil vere til hinder for framtidig drift og bruk av areala.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at

tiltaket er ledd i å sikre framtidig vassforsyning og legg til rette for framtidig sanering av spredte utslepp. Vidare er det lagt vekt på at tiltaka ikkje i vesentleg grad vere til hinder for framtidig landbruksdrift.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 3.4 LNF-føremålet i kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen er tilstade. Ein finn at omsyna det vert dispensert frå ikkje i vesentleg grad vert sett tilside.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Regelverk

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

Arkiv: FA-K40
JournalpostID: 20/3774
Saksbehandla Kjartan
r: Nyhammer
Dato: 22.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
022/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Forskrift om opning av jakt og fastsetting minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort, Alver kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til ny forskrift «Forskrift om opning av jakt og fastsetting av minsteareal som grunnlag for tildeling av fellingsløyve på hjort, Alver kommune» vert sendt ut på høyring slik den ligg føre. Høyringsfrist vert sett til 6.mars 2020.

Dette med heimel i «Forskrift om forvaltning av hjortevilt» § 5

Saksopplysninger:

Frå 1/1-2020 er Meland, Radøy og Lindås kommune slått saman til Alver kommune. Kvar av dei tre kommunane har eigne føreskrifter der det vert opna for hjortejakt i kommunen og definert eit minsteareal for tildeling av fellingsløyve.

Det kan ikkje jaktast hjort i Alver kommune før den nye kommunen har på plass ei liknande føreskrift. Ei slik føreskrift må ut på høyring og formelt vedtakast som føreskrift i Alver kommune før den kan tre i kraft. Det er lovverket i «Forskrift om forvaltning av hjortevilt» som regulerer korleis ei slik høyring skal vera og det formelle omkring ei slik endring. Det er naturleg at alle faglaga i landbruket og hjortevalda i Alver kommune vert tilskrivne om høyringa.

Tidlegare Radøy kommune har hatt delt minsteareal med 400 da/dyr nord i kommunen utanom Toska og Marøy og 750 da sør i kommunen. Bestandsutviklinga tyder at minsteareala er for høg og kommunen har dispensert frå minstearealet i fleire år. Forslag til nytt minsteareal for øya Radøy i Alver kommune: 350 da frå og med søre Radøy og Askeland vald og nordover, sørom Søre Radøy og Askeland vert minstearealet 600 da.

Tidlegare Lindås kommune har hatt minsteareal på 1500 da og har i fleire år dispensert frå dette. Det er behov for eit betraktelig lågare minsteareal for

valda i gamle Lindås kommune. Admininstrasjonen tilrår 500 da pr. dyr. 500 da/dyr vert minsteareal for Gardsnummer 4-248 i Alver kommune.

Tidlegare Meland kommune har hatt minsteareal på 400 da i heile kommunen. Valda i Meland har felles bestandspalnområde med fleirårig forvaltningsplan. Bestandsplanområdet har ein årskvote på 152 dyr, eller om lag 500 da for eit løyve. Admininstrasjonen tilrår at minstearealet vert uendra på 400 da for dei aktuelle valda.

Hjortestammen i Alver er i vekst og kommunen må legge til rette for at jegerane kan ta ut tilstrekkelig mengde dyr i den ordinære jakta.

Framlegg til ny forskrift:

§ 1. Opning av jakt

Det er høve til å driva jakt etter hjort i Alver kommune.

§ 2. Minsteareal

Minsteareal for godkjenning av vald og grunnlag for fordeling av fellingskvote kjem fram av tabellen:

	Gardsnummer	Minsteareal
Radøy med Toska og Marøy	414-479 og 490-502	350 daa
Radøy, sørom Søre Radøy grunneigar lag og Askeland til og med Alverstraumen	130-134 og 480-489	600 daa
Gamle Lindås kommune, utanom Alverstraumen	4-248	500 daa
Gamle Meland kommune med Flatøy	1 og 304-357	400 daa
Resten av kommunen		1000 da

§ 3. Ikrafttreding

Forskrifta trer i kraft straks. Samstundes opphevast det som gjeld Lindås og Radøy kommune i forskrift 13. juni 2001 nr. 648 om jakt etter hjortevilt (elg, hjort og rådyr), Sveio, Jondal, Ullensvang, Eidfjord, Granvin, Samnanger, Sund, Modalen, Meland, Radøy, Lindås, Austrheim og Masfjorden kommunar, Hordaland. Forskrift 8. februar 2012 nr. 231 om minsteareal for jakt etter hjortevilt, Meland kommune, Hordaland vert og oppheva i det denne forskrifta trer i kraft.

Arkiv: GBNR-421/10,
HistSak-19/661, FA-
L33
JournalpostID: 20/4353
Saksbehandla Madeleine
r: Fønnes Aase
Dato: 18.12.2019

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
023/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Gbnr 421/10 Sylta indre - Klage på vedtak om frådeling av ny grunneigedom til heilårsbustad, dispensasjon

Vedlegg i saken:

28.01.2020	Behandling av klage - frådeling - klage - gbnr 2110 Sylta Indre (329323)	1344597
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - frådeling - grunngeving for k (309025)	1344598
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - frådeling - løyve til omdispon (299309)	1344599
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - frådeling - søknad (292996)	1344600
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - frådeling - søknad om di (293002)	1344601
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - frådeling - uttale - dis (299061)	1344602
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbus (301472)	1344603
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbus (303541)	1344604
28.01.2020	Delingssak Gbnr 2110 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbus (305024)	1344605
28.01.2020	Førehandsuttale - kopi og rekvisisjon av oppmålingsforretning (293000)	1344606
28.01.2020	Gbnr 2110 Sylta indre - løyve til omdisponering og deling etter (299159)	1344607
28.01.2020	Klage på vedtak 001 (308983)	1344608
28.01.2020	Klage på vedtak 002 (308984)	1344609
28.01.2020	Klage på vedtak 003 (308985)	1344610
28.01.2020	Klagesak gbnr 2110 Sylta Indre - frådeling - melding om vedtak (316599)	1344611
28.01.2020	Orientering om nytt vedtak - til klagevurdering - gbnr 2110 Sy (329880)	1344612
28.01.2020	Situasjonskart (292999)	1344613
28.01.2020	Svar avkjørsle (293001)	1344614
28.01.2020	Søknad om dispensasjon (292998)	1344615
28.01.2020	Uttale - Radøy - 21 10 - Sylta indre - ny	1344616

	grunneigedom for heilår (299010)	
24.01.2020	Klage gbnr 421/10 Sylta indre	1343954
15.01.2020	Klage på dispensasjon til ny grunneigedom for heilårsbustad - GBNR 421/10 - Sylta indre	1339857
15.01.2020	AcosSvarInn	1339858

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 064/2019, datert 11.12.2019, vert gjort om.

Søknad om frådeling av ny grunneigedom til heilårsbustad og dispensasjon frå arealføremål LNF vert avslått.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan klagast på.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1m (deling), 26-1 og 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 421/10

Ansvarleg søkjar: Hammar kameratane AS

Tiltakshavar/eigar: Stine Valdersnes/Roy Arne Valdersnes

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i tidlegare Radøy kommune, sak 064/2019, om søknad om frådeling av ny grunneigedom til heilårsbustad og dispensasjon frå arealføremål LNF.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Klagen vert teken til følgje og vedtak i sak 135/2019, datert 29.05.2019, vert gjort om.

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til frådelling til ny bustadtomt på ca. 1109 kvm som søkt om på følgjande vilkår;

1. Det skal etablerast felles tilkomstveg til ny eigedom, samt landbruksareal på gbnr. 21/10 og eigedomen gbnr 21/2.
2. Det må ligg føre tingslyst vegrett over gbnr. 21/10 og gbnr 21/2.
3. Det er gjerdeplikt på eigedomen.

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

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i tidlegare Radøy kommune, sak 064/2019.

Det er i e-post frå søkjar den 23.01.2020 stadfesta at dei ikkje har merknader til klagen.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 064/2019 er sendt ut den 18.12.2019. Klagen er mottatt den 08.01.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 05.02.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Planstatus

Eigedomen er uregulert og er innafor kommunedelplanen for Radøy, revidert 2019, definert som arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Kart/foto

Omsøkt parsell vist gjennom situasjonsplan motteke 23.04.2019;



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Arealet som er søkt frådelt ligg midt utpå ein teig med innmarksbeite og fulldyrka areal. Frådelinga vil føre til omdisponering av innmarksbeite og litt fulldyrka areal. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering.

Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss

bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil det omsøkte området grense til dyrka mark på alle kantar. Tilkomstvegen skal også ver kombinert tilkomstveg til bustaden og den dyrka marka. Begge delar kan potensielt føre til konfliktar mellom eigar av bustadeigedomene og landbrukseigedomane.

Vi viser elles til at det er sett av områder til bustadformål i arealdelen av kommuneplanen i nærleiken.»

Fylkesmannen er i denne saka uroa over både omdisponeringa av dyrka mark og uheldig oppsplitting av landbruksareal med moglege framtidige konfliktar og driftsulemper. Vi meiner også at faren for å tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy er stor. Det er sett av områder for bustad i nærleiken og det er mange som ynskjer å dele ifrå bustadtomter på landbruksareal med liknande grunngeving. Vi finn det også vanskeleg å forstå at det ikkje skal vere mogleg å byggje på kårhuset til akseptabel standard.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Radøy kommune sitt vedtak av 11.12.2019, saknr. 064/2019.

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

VURDERING

Følgjande kjem fram av administrasjonen si vurdering i vedtaket datert 29.05.2019:

«Ved ei frådeling av bustadtomt i eit landbruksområde vil ein få ein eigedom som er fritt omsetteleg. Sjølv om ein i dag er innforstått med konsekvensane av å ha ei bustadtomt i eit landbruksområde, kan det med skiftande eigartilhøve over tid, føre til konflikt mellom landbruk interessene og bustadeigedomene. Tomta som vert søkt frådelt vi vera omkransa av dyrka mark på alle sider. Felles tilkomstveg med hovudbruket som bruk for å koma til dyrka mark vil også kunne ha uheldige konsekvensar for bustadeigedomene.

Landbrukssjefen vurderer også potensialet for konflikt mellom landbruk og

bustadeigedom men finn at ei deling ikkje vil komma i nemneverdig konflikt med landbruksdrifta i området. Gjerdeplikt for bustadeigedom vil vera til hjelp for å unngå konflikt. Fylkesmannen meiner at ei deling har potensiale til konflikt både med tanke på at bustaden ligg tett opp til dyrka mark på alle sider og at tilkomstvegen til jordbruksareal skal vera felles med tilkomst til bustaden.

Fylkesmannen har i liknande saker peika på i sine uttaler at det er stor fare for presedens dersom det vert gjeve løyve til frådelling då det er mange liknande saker både i Radøy og at i Nordhordland.

Kommunen ser at det er eit argument at eit løyve til frådelling og bygging av nytt bustadhus vil vera med på å styrka busetjinga i Risnes krinsen. At det har stått bygningar på tomte tidlegare er også ein faktor som må takast omsyn til i forhold til vurdering av konsekvensar for kulturmiljøet i området.

Kommunen har gjennom arbeidet med kommuneplanen for Radøy vurdert trongen for framtidig bustadareal i området. Det er lagt inn eit eksisterande og eit framtidig bustadområde i nærleiken av omsøkte tomt. Ved å gje løyve til frådelling av bustadtomter utanfor desse områda vil ein undergrava det arbeidet som er gjort og omsynet til kommuneplanen vert sett til side.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tvilegjast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ut frå vurderingane ovanfor, vurderer kommunen samla sett at omsyna bak LNF-formålet vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.»

Vidare kjem følgjande kjem fram av administrasjonen si vurdering av klagesaken i framlegg til politisk vedtak datert 11.12.2019:

«I klagen gjer ein gjeldande at eksisterande våningshus er for lite for ei voksande familie og at det er trong for eit nytt hus i tilknytning til garden. Vidare peikast det på at våningshuset ikkje er eigna til utviding. Rådmannen kan ikkje sjå at eksisterande våningshus er av ei slik tilstand og art at oppgradering og eventuelt tilbygg ikkje er mogleg.



Vidare peikast det på i klagen at det i denne saka ikkje er eit problem at nytt bustadhus blir fritt omsetteleg på grunn av at garden driv med sauehald og mindre maskinar, og ikkje er eigna til anna drift. Vidare kjem det fram at for fleire er det ein fordel å få landbruket tett innpå bustaden då dette vil bidra til trivsel og fordelar for dei som ønskjer å busetje seg på landet.

Rådmannen ser at for tiltakshavar personleg vil det ikkje vere ulemper knytt til å ha landbruket tett på. Omsyna bak LNF-føremålet skal likevel ha eit langsiktig perspektiv. Ein kan dermed ikkje sjå bort frå at skiftande eigartilhøve over tid vil kunne føre til konflikt mellom landbruksinteressene og bustadeigedomen. Sjølv om det er «mindre» maskinar som er nytta til landbruksdrifta vil dette kunne vere tilstrekkeleg til å ha konfliktpotensial, spesielt sidan det er dyrka mark på alle sider av tomten som er søkt frådelt.

Det er vidare eit overordna mål i seg sjølv at ein skal unngå uheldig oppdeling av landbruksareal.

Rådmannen er samd med Fylkesmannen i at omdisponering prinsipielt skal skje gjennom plan og at det ikkje er ynskjeleg med ein praksis der frådelling skjer på dispensasjonar. Radøy kommune har i sitt planverk både regulerte bustadområder og områder som er sett av til spreidd utbygging. Rådmannen er restriktiv i sine vurderingar, og det skal vere spesielle tilhøve i saka for å gje dispensasjon til frådelling.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon.»

Adminstrasjonen held fast ved vurderinga som er gjort tidlegare i saka.

Hovudregelen er at det ikkje skal dispenserast frå gjeldande plan. Ettersom kommuneplanen for tidlegare Radøy kommune vart revidert i 2019, er planen så ny at ein må vere tilbakehalden med å dispensere frå denne. Dispensasjonar vil skape presedensverknader og dermed gje føringar for andre søknader om dispensasjon frå LNF-føremål.

Vidare vil frådelinga føre til ei omdisponering av innmarksbeite og litt fulldyrka areal. Frådelinga vil vidare vere ei uheldig oppsplitting av landbruksarealet. Langsiktig er det uheldig med tanke på blant anna lokale, regionale og nasjonale interesser.

Det er administrasjonen si vurdering at det er grunnlag for at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om. Vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 er ikkje oppfylt.

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen 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 § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.

9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, 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.

GBNR-464/111, FA-
Arkiv: L42, HistSak-
19/1739
JournalpostID: 20/4283
Saksbehandla Madeleine
r: Fonnes Aase
Dato: 26.11.2019

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
024/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Gbnr 464/111 Haugstad - Klage på løyve til etablering av kai og kaikran, dispensasjon

Vedlegg i saken:

28.01.2020	Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - kai - søknad (317292)	1344563
28.01.2020	Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - kai - søknad om dispensasjon (317418)	1344564
28.01.2020	Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - kai - uttale (325773)	1344565
28.01.2020	Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - kai (329226)	1344566
28.01.2020	Førehandsuttale Bergen Havn (317412)	1344567
28.01.2020	KAI (316694)	1344568
28.01.2020	Komplett (317413)	1344569
28.01.2020	Kran (317210)	1344570
28.01.2020	Radøy - Gbnr 64 111 - Haugstad - Dispensasjon for oppføring av ka (325714)	1344571
28.01.2020	Situasjonskart og bilete (317416)	1344572
28.01.2020	Søknad (317417)	1344573
28.01.2020	Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - kai - vedkomande søknad om dis (326123)	1344574
28.01.2020	163546_1_A (329547)	1344576
28.01.2020	Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - kai (329631)	1344577
10.01.2020	Klage på vedtak - gbnr 464/111	1338286
10.01.2020	E-postmelding - Klage - Radøy - 64111 - Haugstad - kai og kaikran - dispensasjon	1338287
02.01.2020	Byggesak GBNR 464/111 Haugstad - kai og kran - søknad	1334847
02.01.2020	Situasjonsplan	1334848

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 065/2019, datert 11.12.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 464/111

Adresse: Haugstad

Tiltakshavar/eigar: Christina Dame Huseklepp

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i tidlegare Radøy kommune, sak 065/2019, om søknad om kai og båtkran på fritidseigedom.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav, samt løyve til etablering av kai og kaikran som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Kaien skal plasserast i terrenget. Det skal ikkje sprengast ut.
2. Kaien kan vere inntil 10 kvm.
3. Før arbeida vert satt i gang må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar kai på 10 kvm. Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen.
4. Før arbeida vert sett i gong må det liggja føre løyve frå Bergen Havn.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til reparasjon av kai.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i tidlegare Radøy kommune, sak

065/2019, i brev datert 07.01.2020.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 065/2019 er sendt ut den 18.12.2019. Klagen er mottatt den 07.01.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 05.02.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

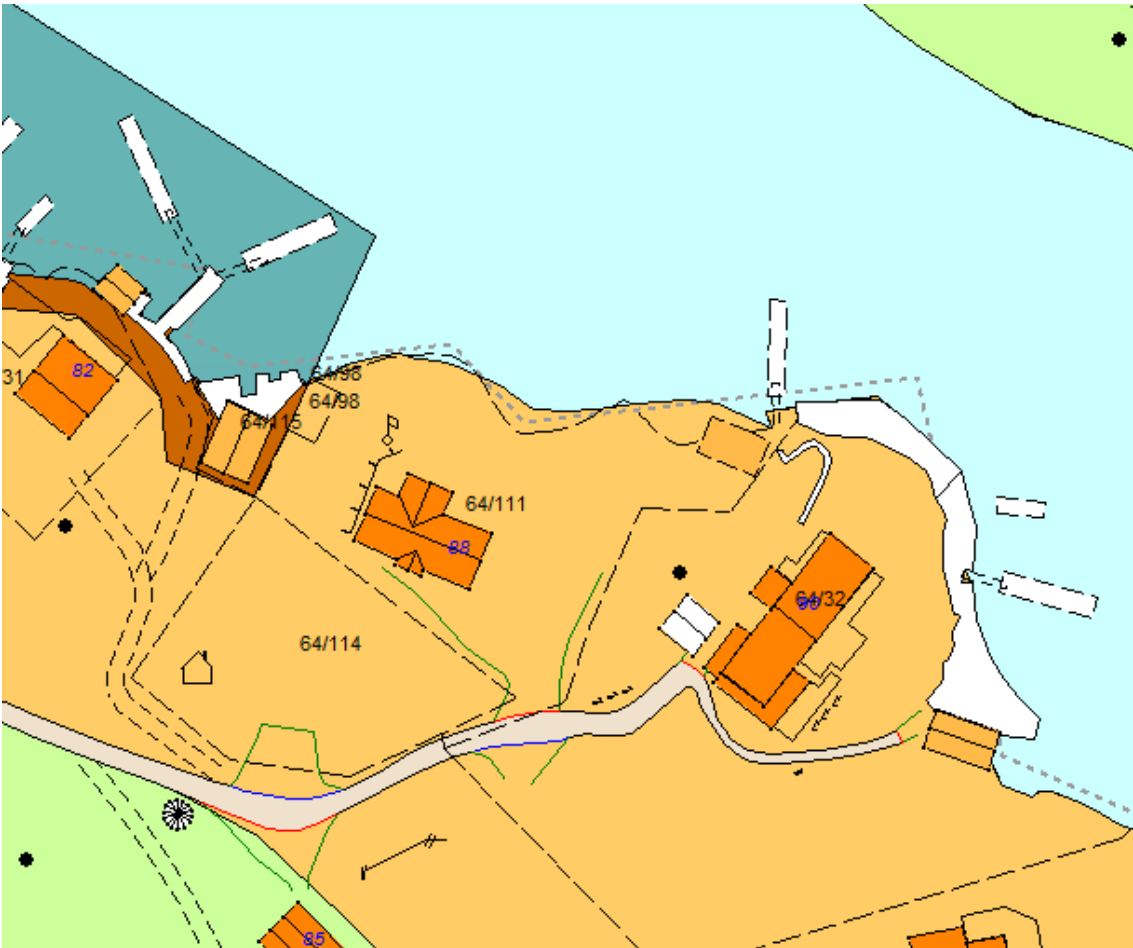
Planstatus

Eigedomen gbnr. 464/111 ligg i uregulert område som etter kommuneplan for tidlegare Radøy kommune, revidert 2019, er definert som byggeområde for fritidsbustad.

Arealføremål i sjø er bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone.

Tiltaka kjem ikkje i konflikt med kommunalt fastsatt byggegrense mot sjø.

Kart/foto



Utsnitt fra Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, revidert 2019.



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Fylkesmannen er ikkje samd i kommunens vurdering i denne saka. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Forbodet i § 1-8 mot bygging i 100- metersbeltet langs sjø veg tungt. jf. Ot. prp. 32 (2007-08) side 243.

Nedbygging av strandsona bit for bit i dette området er uheldig. I utgangspunktet skal strandlina ved Gbnr. 64/111 vere fri for naust og kaianlegg. Det er sett av føremål for dette vest for eigedomen. At strandsona både aust og vest for Gbnr. 64/111 er bygd ned, taler heller for ein bør søke å ta vare på dei strandverdiene som er att, snarare enn å bygge ned meir av den naturlege strandsona ved Haugstad.

Kommunen seier sjølv at dei har hatt ein «liberal praksis» når det gjeld dispensasjon frå plankrav. Denne praksisen bryt med intensjonane bak det nasjonale strandsonevernet i pbl. § 1-8, og kan ikkje halde frem. Det vi uttalte om plankrav i uttalen vår av 26.11.2019 gjer seg framleis gjeldande:

Det er ein føresetnad i kommuneplanen § 2.1 at området må inngå i ein reguleringsplan for å kunne få løyve til tiltak. Dette er for å sikre ei berekraftig bruk av areal, samordning av offentlege interesser og ei brei vurdering av verdiar og verknader. Gjennom planlegging skal ein sikre at nye byggetiltak og infrastruktur vert tilpassa og innordnar seg dei fysiske omgjevnadane. Vert eit område bygd ut fragmentert med dispensasjonar, kan kommunen kome i skade for å øydelegge ei optimal utnytting med omsyn til viktig samfunnsmessige element, slik som friluftsliv-, natur- og landskapsverdiar.

Sjølv om byggegrensa til sjø er sett i formålsgrrensa langs sjøen i kommuneplanen, er det ein føresetnad at seinare reguleringsplan vil vurdere og ta omsyn til dei konkrete strandsoneverdiene i området i detalj. [...]

Det er lova si klare ordning at dersom ein skal bygge ut i strandsona, må det fortrinnsvis skje gjennom planlegging og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar. Dette er stadfesta i kommuneplanen. Det er elles eit generelt lovkrav i pbl. § 12-1 andre ledd om at det skal utarbeidast reguleringsplan der det er trong for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern i forhold til dei involverte private og offentlege interessene.

Tiltaket medfører ei ytterlegare privatisering av strandsona i området. Vi viser elles til at personlege omsyn normalt ikkje har avgjerande vekt i dispensasjonssaker jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242.

Ein dispensasjon vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy og kunne skape presedens for liknande saker i framtida både i Haugsbygd og elles i kommunen.

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

Det er i e-post datert 26.01.2020 motteke følgjande uttale frå tiltakshavar:

«Grunnen til at det ikke ble søkt om kran&kai eller slipp samtidig med naustet var på grunn av usikkerheten rundt naustets beliggenhet i terrenget og hvordan dette ville fungere i praksis pga høyden på naustet. (fikk ikke spreng)

Jeg ble fortalt i møte på kommunehuset og på telefon at det kom ny

kommuneplan juni 2019 som nettopp åpnet opp for å bygge kai med kran foran naust der hvor det ikke kunne bygges slipp. (Ref kommuneplanen 3.1.10.2 "Andre typer bygninger – småbåtanlegg på land)

Fra revidert kommuneplan 2019:

Det kan gjerast unntak frå plankravet for oppføring av mindre tiltak i knytt til eksisterande bygningar. Som mindre tiltak vert rekna:

1. Kaifront og kai inntil 10 kvm
2. Frittliggjande båtopptrekk
3. Båtopptrekk og lunnar til eksisterande naust
4. Båtheis på lovleg etablert kai

Jeg ble oppfordret til å vente med å sende inn søknaden til etter 30 juni 2019 slik at tiltaket kunne godkjennes i forhold til den reviderte kommuneplanen.

Når fylkesmannen nå klager på vedtaket til kommunen lurer jeg på hva fylkesmannen mener jeg skal bruke naustet til når det ikke er mulig å få inn båter?

Fylkesmannen bør, hvis de ønsker å klage på saker som kommunen av fattet vedtak i, komme ut og se på området. Det er lov å bruke sunn fornuft.

Det har heller ikke vært en eneste naboklage på bygging av hytte, naust eller søknaden til kai&kran på eiendomen.

Hvis en kai på 2x5 meter i front av et allerede godkjent naust ikke kan bygges for at naustet skal fungere har jeg rett og slett ikke ord for hvor håpløst dette er.»

VURDERING

Følgjande kjem fram av administrasjonen si vurdering i vedtaket:

«Område på Haugstad er i stor grad utbygd. Utbyggingen har skjedd over tid gjennom dispensasjon frå plankrav. Siste dispensasjon for frådelling av fritidseigedom er gjort i vedtak datert 07.03.2018, sak 17/2294. Omsyna bak plankravet har dermed gradvis falt bort gjennom utbygginga som har vore.

Eigedomen er vidare bygd og utnytta etter sitt formål og det er ikkje naudsynt å sikre areal for vidare utvikling. I 2017 vart det gjeven løyve til oppføring av naust på eigedomen.

Tiltakshavar informerer om at på grunn av plassering av naust og grunne i sjø vil båtopptrekk verte stort og ruvande. Rådmannen vil presisere at det i løyve til etablering av naust ikkje er gjeve løyve til båtopptrekk. Samstundes ser Rådmannen et plassering av naust i terreng vanskeleggjer tradisjonell bruk av naust. Det er dermed teneleg med kai foran naust og kaikran, for å kunne nytta naust slik føremålet er. Etersom det allereie er lovleg etablert naust på eigedomen vil ikkje kai og kaikran medføre ei auka privatisering eller i stor grad endre bruken av eigedomen. Arealføremålet vil difor ikkje verte vesentleg sett tilside om det vert gjeve dispensasjon.

Kommunen har ikkje ynskja å hindre utvikling i området og har difor hatt en liberal praksis når det gjeld dispensasjon får plankrav for tiltak i tråd med arealføremål i plan. Ein ser etter kvart at praksisen har medfør at spesielt tilkomsten til sjø har vorte råka, og at det er naudsynt å sikre dette i framtidige saker.

Eit naust er i utgangspunktet eit uthus, og for å kunne ta opp ein båt og få den inn i naustet er det trong for eit opptrekk eller kai med kaikran. Oppføring av kai med kaikran ved naust vil i utgangspunktet ikkje utvide den privatiserte sona.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at omsynet bak plankravet og arealføremålet vert tilsidesett, men ikkje vesentleg, av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på lik handsaming av like saker (presedens).

Fylkesmannen i Vestland har gjeve negativ uttale i saka. Det vert vist til at plankrav bør følgjast dersom strandsona skal utbyggast. Dette for å blant anna sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og

anleggstiltak.

I område for naust og småbåthamn opnar Kommuneplan for Radøy opp for at det kan oppførast kai på inntil 10 kvm. Sjølv om dette ikkje er eit naustområde har kommunen praksis for å gje dispensasjon til etablering av kai i staden for båtopptrekk der tilhøve på staden tilseie at det er meir formålstenleg. I den samanheng må det sjåast til kva størrelse for kai som kan etablerast i tråd med naustføremålet i kommuneplanen og det bør ikkje opnast for større kai enn det.

Rådmannens vurdering er at det er trong for kai og kaikran for å kunne nytta naustet slik føremåla med naust er. Ein får ikkje opp båt frå sjøen og inn i naustet utan å ha enten eit opptrekk eller ein kai med kaikran.

Rådmannen finn på bakgrunn av dette at fordelane er klart større enn ulempe etter ei samla vurdering for en kai på inntil 10 km og kaikran.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav som omsøkt er oppfylt.»

Administrasjonen held fast ved vurderinga som er gjort i vedtaket.

Fylkesmannen visar i klagen til at kommunen sjølv peikar på at dei har hatt ei liberal praksis når det gjeld dispensasjon frå plankrav i området som bryt med intensjonane bak strandsonevernet. Når det gjeld praksisen med dispensasjon frå plankrav i området gjeld denne i hovudsak at det er gitt dispensasjon til utbygging av fritidseigedomar. Alle fradelte fritidseigedomar er nå bygd og dette har skjedd over tid utan at Fylkesmannen har klaga på dei vedtaka.

I denne saka har administrasjonen vurdert at for å kunne å kunne nytta naustet slik det er tiltenkt er det naudsynt med båtopptrekk eller kai med kaikran. Det er ikkje mogleg å få opp ein båt, og inn i naustet, utan ein av dei nemnde tiltak i samband med eksisterande naust. Det var i behandlinga av søknaden vurdert at det ville verte eit betydeleg mindre inngrep i strandsona med ein kaifront med tilhørande kran, enn eit båtopptrekk. Mykje av grunnen til det er at eit båtopptrekk vil lage varige sår i strandsona, i tillegg til å verte ruvande i terrenget då den må byggast mykje opp i høgda for å kunne fungere til naustet. Kaien vil derimot komme i ei naturleg forlenging av naustet som gjer at det vert estetisk finare i terrenget då det vil følgje eksisterande

bebyggelse.

At det allereie er eit eksisterande lovleg etablert naust på eigedomen, og tiltaka skal gjerast i samband med det, gjer at administrasjonen finn at det ikkje vil verte meir privatiserande med ein kai og kaikran til eigedomen. Eit naust er eit uthus, oppføring av kai med kaikran i tilknytning til naustet vil i ikkje utvide den privatiserte sona. Det vil heller gjera at naustet kan nyttast som det skal.

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

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen 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 § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, 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.

Arkiv: GBNR-1/4, FA-L42,
HistSak-2019/1901
JournalpostID: 20/3525
Saksbehandla Madeleine
r: Fonnes Aase
Dato: 24.09.2019

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
025/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på vedtak om avslag - gbnr 1/4 Flatøy

Vedlegg i saken:

28.01.2020	Avslag - GBNR 14 - Søknad om dispensasjon frå plankrav og LNF-formålet for frådelling av parsell med påståande bustad - Flatøy (555688)	1344643
28.01.2020	Dispensasjon (539379)	1344644
28.01.2020	Fradeling av parsell på gnr. 1 bnr. 4 - Meland kommune - epost (539371)	1344645
28.01.2020	Framsida søknad (539373)	1344646
28.01.2020	Følgeskriv (545318)	1344647
28.01.2020	Jordlovsvurdering Flatøy 14 (554872)	1344648
28.01.2020	Kart (539376)	1344649
28.01.2020	Søk. om fradeling av parsell - vedlegg på epost (539372)	1344650
28.01.2020	Søknad om løyve til frådelling (539374)	1344651
28.01.2020	Uttale - Meland - GBNR 14 - Flatøy - frådelling bustadforemål - dispensasjon (545216)	1344652
28.01.2020	Utvendig teikning (539377)	1344653
09.01.2020	Klage på avslått søknad om fradeling gbnr 31/4 Flatøy	1337596
09.01.2020	Kart og bilde	1337597
03.01.2020	Klage på avslag av byggesøknad - GBNR 1/4 Flatøy	1335429
03.01.2020	E-postmelding - Klage på avslått byggesøknad - GBNR 1/4	1335430

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagene vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 19/1901, datert 11.12.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 1/4 Flatøy

Adresse: Flatøyvegen 50

Eigarar: Eva Brattlid, Torstein Flatøy, Alf Flatøy, Svein Flatøy, John Flatøy, Margrete Flatøy.

Klagar: Tiltakshavar Camilla Flatøy og medhjelpar Elisabeth Hosøy Sleire frå NHB Vest AS.

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 19/1901, om søknad om dispensasjon frå plankrav og arealføremål LNF for frådelling av parsell med eksisterande bustad.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Meland kommune avslår i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6 søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom i område sett av til landbruk-, natur- og friluftformål (LNF), samt søknad om dispensasjon frå områdeplankravet på gbnr. 1/4. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor».

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak, sak 19/1901, i tidlegare Meland kommune.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 19/1901 er sendt ut den 13.12.2019. Klagene er mottatt innan den 03.01.2020 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 05.02.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen 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 kan klagast på. Nytt vedtak skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er vist som LNF (landbruk, natur og friluftsområde).

Det følgjer av føresegn 1.2.2 i KPA at i område merka med sone H810, krav til felles planlegging, kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. Det omsøkte arealet ligg innanfor sone H810_6, der det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy, jf. føresegn 4.5 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. pbl 11-6 første ledd.

Ettersom delar av det omsøkte arealet er dyrka eller dyrkbar jord, er det naudsynt med omdisponering etter jordlova § 9 og delingsløyve etter jordlova § 12.

Kart/foto

Utsnitt av KPA:

Omsøkt frådelt tomt:



Klagegrunnar

Klagen frå tiltakshavar er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Eg vil med dette klage på vedtaket som blei fatta 11/12-19. At det her kjem til å bil dreve gårdsbruk att, er rein utopi. Statens Vegvesen brukte gårdsnr 1/4 som steindeponi under bygging av ny E39 over Flatøy. Dei gjorde store inngrep på landbruksområdet som ikkje har blitt retta opp att og som kommunen meiner seg einig i at dei ikkje treng å utbeta. Inngrepet har ført til at marka er full av småstein og her er dårlig med vekst.

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra som skal til høring 7/1-20 vil komme inn på gårdsnr 1/4. Det vil då ta område frå ein mulig framtidig gårdsdrift. Dette har kommunen ingenting imot.

Ein mulig framtidig gårdsdrift på 1/4 blir ikkje hidra av tiltak på eksisterande bygning, men av at samfunnet er i endring. Ber med dette om at søknaden blir innvilga.

Klagen frå medhjelpar er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Kommentar til fylkesmannen sitt skriv:

Vi meiner at ressursgrunnlaget til gbnr 1/4 ikkje vil verte redusert ved denne frådelinga.

Delingsøknaden syner at framtidige grenser til den nye parsellen vil liggja omtrent på same plass som eksisterande gjerde mot beiteområdet står i dag.

Dette gjerdet er sett opp for å skille bruken av gardsdrifta frå gardshuset.

Dette vil seie at:

1. Parsellen har ikkje vore med i drifta på garden, og vil difor ikkje redusere ressursgrunnlaget for framtidig gardsdrift.
2. Hvis denne delen av jorda ikkje har vore med i gardsdrifta, er den heller ikkje dyrka til formålet (gardsdrift) Om det vert gjeve dispensasjon for å rive eksisterande einebustad og til å byggje ein ny einebustad, vil ein ikkje nytte overflatedyrka jord til bustadføremål. Dette vil å så fall vere minimalt. Det kan også nemnast at det i ei liknande sak i 2017 vart gjeve løyve til frådelling på gnr. 1 bnr. 12.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast (iht. overnevnte kommentarer.)

Argument som bør vektlegjas ved ei klagehandsaming.

Tiltakshaver vil får bygd ein einebustad til seg og sin familie i kjent nærhet.

Pga. at det ikkje er overflatedyrka jord på parsellen vil det vera legitimt å gje dispensasjon til frådelling, uten at det skaper presedens.

Frådelling vil ikkje svekke gardens ressursgrunnlag korkje på kort eller lang sikt.

Frådelling og bygging av ny bolig vil gje ekstra avgifter (vann og kloakk) til kommunekassen.

Parsellen ligg i eit område som har kort avstand til godt utbygd offentleg kommunikasjon.

I avslaget vert det vist til at omsøkte eigedom inngår i sone H810_6, der det skal utarbeidast ein heilskaplig områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy. Vi er ikkje einige at frådelling av ein parsell er til hinder for ei områderegulering. Med tanke på at det allereie står ein bustad på eigedomen, og gjerdet rundt viser kva område som er tenkt skal høyra til bustaden.

Det kan være ei ulempe å byggje bustader inntil et gårdsbruk, dersom bruket er i drift. Noko som er utenkjeleg i lang tid framover, då kostnadene ved å rusta opp gårdsbruket til dagens krav om effektivitet vert uhøveleg store.

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

VURDERING

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

«Dispensasjon frå LNF-formålet:

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å sikre området for landbruksproduksjon, verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar og elles legge til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. Når kommunen legg ut areal til LNF-formål er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.



Gardskartet ovanfor viser omtrentleg plassering av ny tomt (blå linje). Gullfarga syner overflatedyrka jord (om lag 650 m²) og rosa farge er bebyggd (280 m²). Den omsøkte tomten ligg i tunet om lag 20 meter frå våningshuset, og har felles veg med driftsbygning og våningshuset. Bruket består av fleire gbnr., men så lenge dei er på same eigarhand vert dei rekna å vera ein del av driftseininga.

Administrasjonen vurderer at dispensasjon som omsøkt vil sette til side dei omsyn som ligg til grunn for det aktuelle planformålet (LNF). Flatøy er i fleire samanhengar definert som eit sentralt område i kommunen og det er sett av store areal på heile Flatøy til bustadbygging og andre formål. Flatøy er eit pressområde og det gjer seg ikkje gjeldande busetjingsomsyn. Det omsøkte arealet inngår i eit samanhengande jordbruksareal som ein i plansamheng har vurdert at er verdt å la liggje som LNF. Etersom Meland kommune nyleg har teke stilling til arealbruken ved revisjon av kommuneplanen er det difor viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen.

Administrasjonen er vidare samd med dei vurderingane som kjem fram i

uttalen frå Fylkesmannen i Vestland, og vurderer at omsyna bak LNF-formålet blir «vesentlig» sett til side dersom det blir gitt dispensasjon. Tiltakshavar har heller ikkje påvist «klart større» fordelar enn ulemper ved dispensasjon. Det faktum at det allereie står eit bustadhus med eige gbnr. på parsellen med vegrett og som er tilkopla vass- og avlaup, er ikkje i seg sjølv tilstrekkeleg for at vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Vidare vil ikkje individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vege tungt i ei dispensasjonsvurdering...

Omsøkt eigedom inngår i sone H810_6, der det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy. Som nemnd, er Flatøy eit pressområde der utbyggingspresset er stort, og det er difor særleg viktig at utbygging vert styrt gjennom plan og ikkje i enkelt saker. I tillegg er det sett av store areal på heile Flatøy til bustadbygging og andre formål, administrasjonen kan difor ikkje sjå at det er grunnlag for å gje dispensasjon frå plankravet i dette tilfellet.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak plankravet blir sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon. Både saksbehandlingsreglar som skal sikre gode interesseavveiningar og tryggleik for planfaglege vurderingar før utbygging vil bli sett til side gjennom dispensasjon.

Tiltakshavar har heller ikkje påvist klart større fordelar enn ulemper ved dispensasjon, og administrasjonen kan ikkje sjå at det er påvist relevante fordelar ved dispensasjon framfor å følgje kommuneplanen sitt krav om utbygging etter reguleringsplan. Det faktum at det ikkje har vore drift på garden sidan 1990-talet og at det på den omsøkte parsellen allereie står ein bustad, er ikkje tilstrekkeleg for at vilkåra for dispensasjon er oppfylt...

Administrasjonen legg til at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til frådelling i føreliggjande sak, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader på Flatøy på ein sakleg måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming...

Omdisponering etter jordlova § 9:

...

Dyrka jord har eit sterkt vern i lovverket. Det omsøkte arealet ligg i LNF-område, medan det er sett av store areal på heile Flatøy til bustadbygging og andre formål. Flatøy er eit pressområde og det gjer seg ikkje gjeldane busetjingsomsyn. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre andre samfunnsinteresser i saka og ei omdisponering av dette arealet vil ikkje vera til nytte for andre enn søkjar/kjøpar.

Sidan bruket ikkje er i sjølvstendig drift kan det vera vanskeleg å argumentera for at det er pårekneleg med drifts- og miljømessige ulemper, men dei siste 10-15 åra har administrasjonen erfart at det er stor etterspurnad etter mindre landbrukseigedomar. Administrasjonen legg difor omsynet til bruket på lang sikt til grunn og då er det ikkje ynnskeleg med frådelte tomter tett på jordbruksarealet og tunet. Eigedomen er delvis omkransa av frådelte tomter og mykje landbruksareal er bygd ned. Erfaring frå landbruk i urbane strøk er at nedbygging og omregulering av landbruksareal ofte bidreg til konflikter mellom dei som skal driva areala og dei som bur inntil slike areal. Den nye tomten vil ha felles veg med tunet og tilkomst til våningshus og driftsbygning. Dette er uheldig med tanke på framtidig drift.



Bilete syner eit samanhengande jordbrukslandskap og eit intakt tun, omkransa av bustadfelt/tomter og E39.

Omsynet til kulturlandskapet kan tilleggast vekt. Det betyr at ein kan ta omsyn til korleis ei frådeling vil påverka landskapsbilete, økologiske samanhengar og kulturhistoriske verdiar. Administrasjonen meiner at påverknadane på kulturlandskapet er mindre enn om det var eit ubebygd areal som skulle

delast, fordi det allereie er ein bygning der i dag. Samstundes er det forskjell på ein gamal bygning som ligg som del av eit tun og eit nytt bustadhus, som ikkje nødvendigvis tilpassar byggeskikken og plassering etter landbruksbygningane. Administrasjonen vil peika på at nye hus vanlegvis legg beslag på meir areal enn berre tomten fordi lovverket sett krav til infrastruktur som veg, vatn, avløp og straum.

Det er i slike pressområde viktig at utbygging vert styrt gjennom plan og ikkje i enkelt saker, og administrasjonen vil difor ikkje rå til at det vert gitt samtykke til omdisponering av arealet.

Konklusjon:

Den omsøkte tomten ligg i LNF-område og vil krevja omdisponering av om lag 0,6 daa overflatedyrka jord. Det gjer seg ikkje gjeldande busetjingsomsyn i denne saka eller andre samfunnsinteresser. Omsynet til bruket på lang sikt vert lagt til grunn for vurdering og det er det ikkje ynskeleg med frådelte tomter tett på jordbruksareal og tun. Det kan ved framtidig drift vera pårekneleg med drifts- og miljømessige ulemper fordi tomten ligg i tunet og eit nytt hus kan påverka kulturlandskapet gjennom byggeskikk og endringa av tunstruktur. Krav til infrastruktur kan leggja beslag på meir areal enn berre tomten.

Flatøy er eit pressområde og viktig at utbygging vert styrt gjennom plan og ikkje i enkelt saker, og rådmannen vil difor ikkje rå til at det vert gitt samtykke til omdisponering av arealet.»

Administrasjonen heldt fast på vurderinga som er gjort i saka.

Det omsøkte arealet ligg i nær tilknytning til gardstunet. Arealet er ein del av bruket og garden sitt ressursgrunnlag. Flatøy er i fleire samanhengar definert som eit sentralt område i kommunen, det er difor sett av store areal på heile Flatøy til bustadbygging og andre føremål. Det omsøkte området inngår i eit samanhengande jordbruksareal som ein i plansamanheng har vurdert at er verdt å la liggje som LNF.

Fylkesmannen i Vestland viser til at ein frådelt parsell vil vere fritt omsetjeleg

på bustadmarknaden, noko som gjer det uheldig med tanke på framtida til gardsbruket. At det ikkje er drift på garden per i dag betyr ikkje at det ikkje kan bli drift på garden i framtida. Deler ein i frå vil gardsbruket verte oppstykket og ein vil gjere det vanskelegare å kunne setje i gong drift på garden igjen.

Vidare vil ein dispensasjon innebære ei stor fare for presedens og utholing av plankravet. Ein dispensasjon i dette tilfellet vil gjere det vanskeleg å sei nei til frådelling av nye bustadtomter, ikkje berre i dette området men og i andre områder i kommunen. Tidlegare Meland kommune har nyleg teke stilling til arealbruken ved revisjon av kommuneplanen. Det er difor viktig for kommunen at denne ikkje mister sin verdi som styringsverktøy. Hovudregelen er at det ikkje skal dispenserast frå nyare planar.

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

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunnjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen 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 § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.

9. 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.
10. 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.

Arkiv: GBNR-1/6, FA-L49
JournalpostID: 20/2607
Saksbehandlar: Madeleine Fønnes Aase
Dato: 26.10.2019

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
026/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Klage på vedtak om dispensasjon og frådelling av ny bustadtomt - gbnr 1/6 Flatøy

Vedlegg i saken:

16.01.2020	Klagesak GBNR 1/6 Flatøy - Frådelling av parsell - Kommentar frå tiltakshavar på klage	1341048
17.12.2019	Klage - Meland - 1/6 - Flatøy - frådelling - dispensasjon	1338343
17.12.2019	AcosSvarInn.xml	1338344
28.01.2020	Avslag - GBNR - 16 - Søknad om dispensasjon frå plankrav for frådelling av bustadtomt - Flatøy (539857)	1344677
28.01.2020	E-postmelding (520850)	1344678
28.01.2020	Framlegg til vedtak - Utval for drift og utviklig 26.11.2109 sak 1012019 (554946)	1344679
28.01.2020	Følgeskriv (524669)	1344680
28.01.2020	Følgeskriv (542092)	1344681
28.01.2020	GBNR 16 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav for frådelling av eigedom - Flatøy - melding om synfaring (550085)	1344682
28.01.2020	GBNR 16 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav for frådelling av eigedom - Flatøy (552727)	1344683
28.01.2020	kart (512961)	1344684
28.01.2020	Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav for frådelling av bustadtomt GBNR 16 (542091)	1344685
28.01.2020	Kommentarer til uttale frå fylkesmannen i Vestland (533226)	1344686
28.01.2020	Kulturminnefagleg fråsegn - Frådelling av parsell - GBNR 16 (533465)	1344687
28.01.2020	Søknad om dispensasjon (512962)	1344688
28.01.2020	Søknad om frådelling av bustadtomt - GBNR 16 (512959)	1344689
28.01.2020	Uttale - Meland - 1 6 - Flatøy - frådelling - dispensasjon (524190)	1344690
28.01.2020	Uttale til dispensasjon for frådelling av parsell - Gnr. 1 bnr. 6 - Flatøy - Meland kommune sendt fra	1344691

28.01.2020	Statens vegvesen (520849) Varsel om kulturhistorisk synfaring - Flatøy - Frådeling av parsell - GBNR 16 - Meland kommune (521255)	1344692
28.01.2020	Vedtak til klagevurdering - GBNR 16 - Dispensasjon til frådeling av bustadtomt - Flatøy (553024)	1344693

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 101/2019, datert 26.11.2019, vert gjort om.

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel sitt krav om reguleringsplan for frådeling av tomt på gbnr. 1/6 i område B_2 på Flatøy og frådeling blir avslått, (rettsverknad av kommuneplan)

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6, §§ 20-1 bokstav m, 26-1.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 1/6 Flatøy

Adresse: Hjelten

Tiltakshavar/eigar: Dag Albert Sudmann

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for drift og utvikling i Meland kommune, sak 101/2019, om dispensasjon og frådeling av ny bustadtomt.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling tar klagen til følge.

Plassering av tomten på arealet som er avsatt til boligformål ligg i ein utkant med hus på eine sida og avgrensa av veg på andre sida. Utskilning av tomten vil ha liten innverknad på seinare reguleringsplan.

Fordelen med å gi dispensasjon er større enn ulempene. Noverande veg vil ikkje vert endra ved seinare utarbeiding av reguleringsplan.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Fylkesmannen i Vestland over vedtak fatta av utval for drift og utvikling, sak 101/2019, i tidlegare Meland kommune.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 101/2019 er sendt ut den 03.12.2019. Klagen er mottatt den 24.12.2019 og er dermed mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte 05.02.2020, og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen 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.

Som følge av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Planstatus

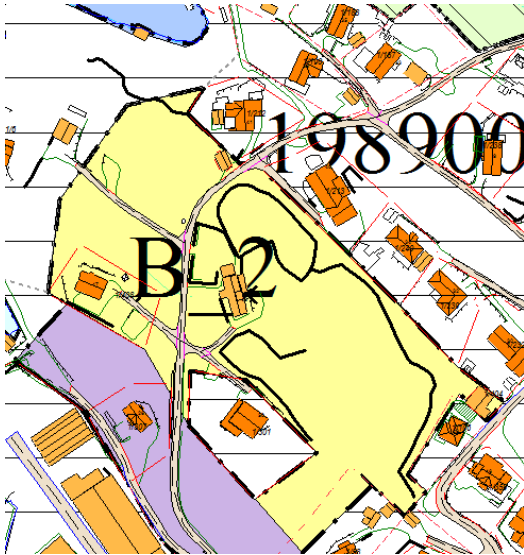
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin

arealdel (KPA) er sett av til byggeområde med bustadføremål (B_2). Deling som omsøkt er difor i samsvar med arealføremålet.

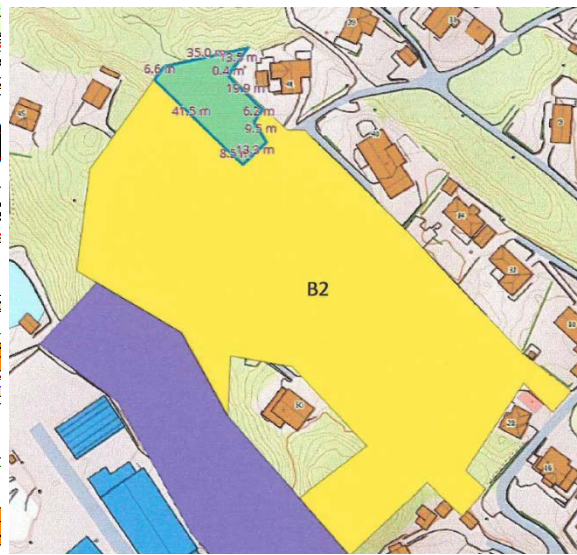
Det følgjer av føresegn 1.2.1 til KPA at areal sett av til byggeområde for bustad skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad om løyve etter pbl §§ 20-3 og 20-4 kan tillatast. Deling som omsøkt er ikkje i samsvar med plankravet.

Kart/foto

Utsnitt av KPA:
grønt:



Omsøkt frådelt tomt markert med



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 24.06.2019. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Det omsøkte området er del av eit større område som er sett av med bustadformål med plankrav i arealdelen av kommuneplanen. Området ligg på Flatøy, vendt mot Flatøyosen som er registrert som eit svært viktig friluftslivområde. Strandsoneinteressene i området er store. Kommunen har i andre samanhengar definert Flatøy som eit sentralt område i kommunen og området ligg i nærleiken av planlagt ny kollektivterminal. På bakgrunn av dette bør det vurderast om det i planområdet bør opnast for tettare utnytting enn bustadtomter på over eit mål.

Dispensasjon frå plankrav for bustader, kan vere aktuelt i bustadområdet som er nesten ferdig utbygd. Innanfor bustadområde B_2 er det i dag berre to bustadhus. Ein dispensasjon her kan gjere det vanskelegare å krevje plan i området i framtida og kan føre til ein bit for bit utbygging av område utan plan. Fylkesmannen si vurdering er at det er viktig at det vert utarbeida ei reguleringsplan for område som tar omsyn til strandsoneinteresser, friluftstinteresser og bustad, areal og transportplanlegging, i tillegg til eit godt bustadmiljø.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon frå plankrav i denne saka.»

Fylkesmannen vil presisere at vi meiner at ein dispensasjon i denne saka vil gjere det vanskeleg å seie nei til frådeling av nye bustadtomter i dette området og i andre område sett av som bustadformål med plankrav andre stader i kommunen. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre tungtvegande grunnar som vil skilje denne saka frå andre liknande saker. Ein reguleringsplan i dette området er særleg viktig for å sikre god tilkomst til strandsona og å sikre gode areal til leik.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt i denne saka jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning. I tillegg kan vi heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Det er motteke tilsvar til klagen frå tiltakshavar datert 13.01.2020:

Viser til Fylkesmannen sin klage på UDU i Meland Kommune sitt vedtak frå 26.11.2019, saksnr. 101/2019 om frådeling av parsell på gnr. 1 bnr. 6 og vil komme med nokre kommentarer til denne klagen. Saka gjeld dispensasjonsøknad om frådeling av ein tomt på gnr. 1 bnr. 6. I følgje kommuneplanen for Meland kommune er det krav om reguleringsplan i området det er søkt om å få frådelt ein tomt. Då me berre ynskjer å få frådelt ei tomt, som etter vår meining kan sjåast på som ei fortetting, har me difor søkt om dispensasjon frå dette kravet. UDU var på synfaring 26.11.2019 og på møte til UDU vart det einstemmig vedtatt at me skulle få skilje frå omsøkt tomt. Utalen frå UDU var at "Plassering av tomten på arealet som er avsatt til boligformål ligg i ein utkant med hus på eine sida og avgrensa av veg på andre sida. Utskilje av tomten vil ha liten innverknad på seinare reguleringsplan." Saka vart så sendt til Fylkesmannen og han har klaga på denne avgjerda og den er difor no komme opp som sak i Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune. Kommunal- og moderniseringsministeren sendte brev til alle landets fylkesmenn 3.9.2019, der ho ber om at fylkesmennene tar hensyn retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven. I brevet skriv bl.a. ministeren at: Fylkesmennene bør være varsomme med å overprøve beslutninger som hører til det lokalpolitiske skjønnet, og som ikke berører nasjonale eller viktige regionale interesser.

Link til brev fra Kommunal- og moderniseringsministeren:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/fylkesmennenes-medvirkning-og-behandling-av-saker-etter-plan--og-bygningsloven/id2667360/>

I et intervju til Dagsavisen om dette brevet seier Statsminister Erna Solberg:

- Vi vil at fylkesmennene skal konsentrere seg om det som er nasjonale nødvendigheter, og ikke hver gang det finnes en statlig veiledning om at det er lurt å gjøre noe på den eller den måten, sier Solberg.
- Det er jo mange etater som mener at fordi det finnes en veiledning eller en retningslinje for planlegging, så skal de følges til punkt og prikke. Da bruker de det som et maktgrep, sier Solberg.

Linkt til artikkelen:

<https://www.dagsavisen.no/nyheter/innenriks/solberg-ber-fylkesmenn-holde-fingrene-unna-lokale-avgjorelser-1.1578450>

Vi føler at vår sak er eit typisk døme på at Fylkesmannen overkjører det lokalpolitiske skjønnnet då vår sak vart einstemmig vedtatt i UDU og kan vel neppe heller seiast å berører nasjonale eller viktige regionale interesser.

Tomten vi har søkt frådelling for ligg på nedsida av lokalvegen som går til Hjelten på Flatøy. Arealet ligg inntil eksisterande bustadhus i øst, den grenser mot veg i sør og er innafør byggegrense for sjø i kommuneplanen i vest. Me synest denne tomten vil vere ei naturleg fortetting i dette området.

Denne tomten vil ikkje hinda tilkomst til strandsona slik Fylkesmannen skriv, då tilkomsten til sjø i dette området ikkje går gjennom den omsøkte tomten. Dette vises på kart og kunne også blitt forklart dersom Fylkesmannen hadde tatt seg tid til befarung.

Vi håper Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune helt fast på avgjerda til UDU og ikkje gjer medald til Fylkesmannen i Vestland.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved første gongsbehandling av søknaden, saksnr. 19/19189:

«Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei

direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 (4)...

Dispensasjonssøknaden skal vurderast konkret, men kommunen må òg vurdere saka i eit større perspektiv.

Kravet om planstyrt utvikling av dei framtidige bustadområda i kommunen er tufta på ein rekke omsyn, jf. pbl § 1-1 og pbl § 3-1. Planlegging skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgåver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressursar. Planlegging skal sikre openheit, medverknad og ei føreseieleg utvikling. Det skal leggjast vekt på langsiktige løysingar, og konsekvensar for miljø og samfunn skal skildrast.

For større utbyggingsområde let desse omsyna seg normalt ikkje støtte på ei god måte gjennom dispensasjonsbehandling. Det heng saman med at krava til behandling av reguleringsplanar er særskilt innretta mot å sikre nemnde omsyn. Vidare er det krav til bruk av plankyndig/planfagleg kompetanse ved utarbeiding av reguleringsplanar. Dertil blir større område vurdert i samanheng og ikkje gjennom stykkevis og delt utbygging.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak plankravet blir sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon. Både saksbehandlingsreglar som skal sikre gode interesseavvegingar og tryggleik for planfaglege vurderingar før utbygging vil bli sett til side gjennom dispensasjon.

Tiltakshavar har heller ikkje påvist klart større fordelar enn ulemper ved dispensasjon, og administrasjonen kan ikkje sjå at det er påvist relevante fordelar ved dispensasjon framfor å følgje kommuneplanen sitt krav om utbygging etter reguleringsplan. Det faktum at det reint praktisk let seg gjere å bygge bustad på omsøkt areal utan reguleringsplan, er ikkje i seg sjølv tilstrekkeleg for at vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Vidare er kommunen usamd med tiltakshavar om at det ikkje vil bli restareal etter ein frådelling, då heile det ubebygde arealet vil være å anses som eit restareal.

Dersom kommunen gir dispensasjon i føreliggjande sak, vil det vere fare for at saka vil kunne skape presedens innanfor byggjeområdet B_2. Grunngevinga i søknaden inneheld i liten grad argumentasjon som vil vere eigna til å skilje saka frå eventuelt etterfølgjande saker. Stykkevis utbygging av område B_2 gjennom dispensasjonar er ikkje ønskjeleg, korkje ut frå arealdisponering – eller

samfunnsmessige omsyn.

I tillegg har Fylkesmannen rådd ifrå dispensasjon, samt at statens vegvesen har oppmoda kommunen til å legg til grunn ei streng praksis for å vurdere om saka stettar krava for dispensasjon, slik at ein unngår at plankravet vert undergreve. Kommunen har plikt til å leggje vekt på dette, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd, som byggjer på ei konkret og sakleg vurdering av tilhøva på staden. Kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å overprøve dei faglege vurderingane som har kome til uttrykk gjennom desse høyringsfråsegnene.»

Administrasjonen heldt fast på vurderinga som er gjort i saka.

Omsøkt område er ein del av eit større område på Flatøy som er satt av til bustadføremål. Område er vendt mot Flatøyosen som er registrert som eit svært viktig friluftsområde, samstundes som det er store strandsoneinteresser i området. Fylkesmannen visar til at kommunen i andre samanhengar har definert Flatøy som eit sentralt område i kommunen og at området ligg i nærleiken til planlagt ny kollektivterminal. Alt dette er tilhøvet som tilseie at området bør sjåast på i heilskap for å sikre ei god utvikling i tråd med overordna mål og rammar. Ein dispensasjon vil etter administrasjonen si vurdering klart sette omsyna bak plankravet tilside.

Vidare vil ein dispensasjon innebere ei stor fare for presedens og utholing av plankravet. Ein dispensasjon i dette tilfellet vil gjere det vanskeleg å sei nei til frådelling av nye bustadtomter, ikkje berre i dette området men og i andre områder i kommunen.

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har komen nye moment i saka og tiltrer vurderinga som er gjort tidlegare. På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen frå Fylkesmannen i Vestland vert tatt til følgje og at søknaden vert avslått.

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. Fylkesmannen 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 § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, 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.

Arkiv: FE-140
JournalpostID: 20/4354
Saksbehandlar: Kristin Nåmdal
Dato: 25.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
006/20	Utval for helse og omsorg	04.02.2020
004/20	Utval for næringutvikling og drift	05.02.2020
027/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020
004/20	Ungdomsråd	03.02.2020
004/20	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	03.02.2020
004/20	Eldreråd	03.02.2020
004/20	Utval for oppvekst, kunnskap og kultur	04.02.2020

Planstrategi for Alver kommune 2020- 2023 - Høyring

Vedlegg i saken:

25.01.2020	Planstrategi for Alver kommune 2020-2023	1343961
25.01.2020	Utfordringsnotat Planstrategi for Alver (L)(17503)	1343962

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Råd og utval får Planstrategi for Alver kommune 2020- 2023 til uttale.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Kommunal planstrategi er eit verktøy for politisk prioritering av planinnsatsen, for å sikre ressurseffektiv og målretta planlegging.

Planstrategien skal drøfte utviklingstrekk i kommunen. Drøftinga er grunnlag for å ta stilling til planbehovet i kommunestyreperioden. Planstrategien tek stilling til kva samfunnsutfordringar som skal møtes av nye, eller revidering av eksisterande planar. Den tek ikkje stilling til innhaldet i planane.

Planstrategien skal vedtakast av kommunestyret seinast eitt år etter at det nye kommunestyret er konstituert.

Prosess

Fellesnemda behandla framlegg til planstrategi i møte den 02.09.19 og gjorde i sak følgjande FA- 039/19 Vedtak: Fellesnemda oversender vedlagte utfordringsnotat og planstrategi 2020 - 2024 til kommunestyret i Alver for endelig handsaming med følgjande tillegg: Områdeplan for Lindås må inn i planstrategien.

Formannskapet i Alver behandla planstrategien i møte den 05.12 .19 i sak 19/19.

Framlegg til Planstrategi for Alver kommune 2020-2024 er lagt ut på høyring i etter Plan og bygningslova § 10-1, kommunal planstrategi. Frist for høyringa er 26.02.19.

Råd og utval i Alver får planen til uttale.

Planen skal vedtakast i kommunestyre.

Grunnlag for planstrategi i Alver

For å sikre best mulig grunnlag for planarbeid og planprioritering inn i Alver, vart prosjektet «Planarbeid mot Alver kommune» starta hausten 2018. Mål for planarbeidet var å utarbeide grunnlag for planarbeid i Alver kommune.

Resultatmål for arbeidet var å kartlegge korleis kommunane arbeider med samfunnsplanlegging i dag og korleis dette blir organisert i eksisterande kommunar. Vidare skulle vi kartlegge overordna planar i kommunane Lindås, Meland og Radøy. Det skulle utarbeidast ei analyse som skal vere grunnlag for planprioritering og planstrategi i Alver Kommune. Som eit resultat av dette skulle vi utarbeide forslag til planstrategi.

Med utgangspunkt i bestillingen av prosjektet «Planer mot Alver» er det laga eit framlegg til planstrategi og utfordringsdokument for Alver.

Organisering av arbeidet med planstrategien

Det er etablert ei administrativ prosjektgruppa som har arbeida med eit moglegheit -og utfordringsdokumentet og framlegg til planstrategi.

Mogelegheit -og utfordringsdokumentet har vore presentert for fellesnemda i møte 4.mars.2019.

Det har vore administrative drøftingar av moglegheit -og utfordringsdokumentet og planbehov med leiargruppa i Alver.

Om planstrategien

Framlegget til planstrategi for Alver kommune og vurdering av planbehovet

er basert på:

- Intensjonsavtalen
- Status og erfaringar med kommunal planstrategi i dei tre kommunane
- Planstatus i dei tre kommunane med særleg fokus på planoppgaver som er vesentlige å ha på plass i ein tidlig fase i ny kommune
- Nasjonale og regionale rammer for planlegging og ynskje om meir effektiv planlegging
- Mogelighet og utfordringsdokumentet.

Det lagt vekt på følgjande områder for prioritering av planar:

1. Behovet for felles kommuneplan for Alver kommune.
2. Tydeleggjering av funksjon og rolle til dei definerte sentra i Alver kommune (Regionsenter, kommunesenter, lokal- og nærsenter)
3. Heilskapeleg utvikling av den sørlege delen av kommunen – utviklingsaksen Frekhaug – Knarvik - Alversund
4. Tydeleggjere rolla som samfunnsutviklar og utvikling av framtidssretta tenester.

1)Behov for felles kommuneplan for Alver. For å få til ein heilskapeleg samfunnsutvikling er det behov for tidleg å starte opp arbeidet med ny kommuneplan. Samfunnsdelen har ei viktig rolle som verktøy for planlegging for ei berekraftig samfunnsutvikling, strategisk styring, politisk styring og medvirkning. Skal samfunnsdelen ha ein slik rolle for kommunestyre i Alver, bør samfunnsdelen utarbeidast uavhengig av arealdelen. Samfunnsdelen bør vedtakast så tidlig som mulig i perioden. Dokumentet skal vere eit strategidokument som kan gje tydelig retning for politiske prioriteringar og utvikling i Alver.

Når kommunar slår seg sammen vil den enkelte kommune sine arealplaner gjelde som før samanslåinga. Gjeldande arealdeler vil i realiteten bli tre kommunedelplanar i den nye kommunen. Planen vil gjelde for det same arealet som før, den vil være rettslig bindende og styrearealdisponeringa på same måte som før samanslåinga. Men planane vil ikkje vere samordna. Innbyggjarane og næringsliv i Alver treng ein føreseieleg og felles forvaltningspolitikk. Målet er difor å få vedteke ein ny arealdel for den nye kommunen så raskt det er mulig. Prosess og framdrift er skissert i planstregien.

2) Tydeleggjering av funksjon og rolle til dei definerte sentra i Alver kommune (Regionsenter, kommunesenter, lokal- og nærsenter) Intensjonsavtalen for

Alver kommune blei det vedteken ein senterstruktur for den nye kommunen.

Det bør gjennomførast ei overordna analyse på desse sentra i Alver. Sentrale problemstillingar vil vere: Kva funksjon har sentra i dag og korleis kan vi sjå på dei i samanheng. Kva finst av tilgang på fritidstilbod og offentleg og privat tenesteyting? Korleis er demografien, kva omland høyrer til lokalsentra og senteravgrensing. Kva areal er sett av til bustad og næring? Dette vil gjere oss i stand til å peike på nokre moglegheiter og utfordringar i sentra, for at dei skal vere eit godt tilbod til innbyggjarne og bidra til ei god heilskapleg utvikling i Alver.

3) Heilskapleg utvikling av den sørlege delen av kommunen – aksene Frekhaug – Knarvik – Alversund.

Dei største konsentrasjonane av busetnad finn vi sør-vest i kommunen, langs aksene Frekhaug- Knarvik- Alversund. I dette området er det fleire nyleg vedtekte planer og omfattande planer i prosess. Vi bør arbeide med å knyte saman planene i området. Slik kan vi og ta strategiske beslutningar med omsyn til grøn mobilitet, grønstruktur og næringstruktur. Det bør utarbeidast ei moglegheitsstudie for aksene Frekhaug- Knarvik- Alversund.

4) Tydeleggjere rolla som samfunnsutviklar og utvikling av framtidsetta tenester.

Det er kommuneplanen sin samfunnsdel som skal seie noko om korleis kommunen skal utvikle seg som samfunn og organisasjon.

I intensjonsavtalen er det lagt særleg vekt på at Alver skal vere ein heilskapleg samfunnsutviklar og ein samla nærings, arbeids- og utdanningskommune. Den nye kommunen skal møte framtida sine utfordringar i tenestetilbodet, og tenestetilbodet skal vere der brukarane bur. Alver kommune skal også prioritera IKT i informasjon og dialog med innbyggjarane, og ynskjer å vera i front når det gjeld IKT i tenesteproduksjonen.

I planstrategien er det difor prioritert å gjennomføre planar som skal sikre at kommunen jobbar heilskapleg med samfunns- og næringsutvikling, i tillegg til planar som definerer ambisjonane på dei store tenesteområda innan helse, sosial og omsorg og oppvekst.

Arkiv: FE-034
JournalpostID: 20/4568
Saksbehandlar: Hogne Haugsdal
Dato: 27.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
005/20	Ungdomsråd	03.02.2020
005/20	Eldreråd	03.02.2020
006/20	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	03.02.2020
005/20	Utval for oppvekst, kunnskap og kultur	04.02.2020
005/20	Utval for helse og omsorg	04.02.2020
028/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020
009/20	Utval for næringutvikling og drift	05.02.2020
	Alver formannskap	
	Alver kommunestyre	

Politisk styringsstruktur og reglement - framlegg til endring og presisering

Vedlegg i saken:

27.01.2020	Protokoll frå Ungdomsrådet 18-11-19	1344370
27.01.2020	Politisk styringsstruktur og reglement	1344365

Saka skal til uttale i alle råd og utval
Saka skal til innstilling i formannskapet 06.02
Saka skal til vedtak i kommunestyret 20.02

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

- Kommunestyret i Alver vedtar endringar i politisk styringsstruktur og reglement slik det er lagt fram i saka.
- Vurdering av vedtak i ungdomsrådet (sak 09/19) blir lagt fram for politisk drøfting.

Saksopplysninger:

Reglement for kommunestyre, formannskap, råd og utval blei vedtatt i første kommunestyremøte for Alver kommune 17.10.2019. Utarbeiding av reglementet var eit eige politisk prosjekt i samband med etablering av Alver kommune. Fellesnemnda var politisk styringsgruppe, og det var nedsett ei

eiga politisk prosjektgruppe.

Reglementet set rammene for det politiske arbeidet med utgangspunkt i kommunelova. Reglementet gjentar nokon av reglane i kommunelova og gjer presiserande, utdjupande og supplerande regler innanfor rammene i lova. Heimel for kommunestyret til å fastsetje reglement med nærare reglar for sakshandsaminga i dei folkevalte organa er kommunelova § 11-12. Reglementet inneheld også etiske retningsliner for Alver kommune, delegering til rådmannen og arbeidsvilkår og godtgjerdse til folkevalde. Reglementet beskriv også korleis ei endring av reglementet skal handterast. Reglementet blir endra av kommunestyret ved alminneleg fleirtal, og endringsforslag til reglementet må leggjast fram som ordinær sak på saklista til kommunestyret.

Programansvarleg og administrasjonen var i liten grad involvert i prosjektet med å utarbeide reglementet. Det er politisk nivå sjølv som definerer rammene for sitt arbeid, i tillegg var intensjonsavtalen styrande for den politiske organiseringa i Alver kommune.

I denne saka legg rådmannen fram forslag til enkelte endringar og presiseringar i reglementet. I tillegg blir det lagt opp til å handsame ungdomsrådet sitt vedtak 09/19 som blei vedtatt i møte 18.11.19.

UR- 009/19 Vedtak:

Orientering i saka v/Ebbe lo. Forslag: *Alver ungdomsråd ynskjer primært møte- og talerett i Alver kommunestyre, Alver formannskap og i utval for Oppvekst, kunnskap og kultur. Sekundært ynskjer Alver ungdomsråd òg møte- og talerett i dei utval som behandlar sakar som Alver ungdomsråd har uttalt seg i. Alver ungdomsråd ynskjer at møterett gjeldt alle medlemmer, men at talerett er begrensa til leiar eller nestleiar.*

Vurdering

Politisk styringsstruktur og reglement skal gje rammene for det politiske arbeidet i kommunen, med beskriving av politisk organisering, møtereglar og arbeids- og ansvarsområde for kommunestyre, formannskap, og ulike utval, råd og nemnder. I tillegg beskriv reglementet kva delegering rådmannen har. I november og desember 2019 blei det jobba med å etablere dei ulike politiske råd og utval, og det blei gjennomført opplæring for å klargjere arbeids- og ansvarsoppgåver. Etter denne gjennomgangen ser rådmannen at det kan vere behov for å gjere enkelte endringar og presiseringar i reglementet. Dette gjeld både fordeling av ansvarsområder og klargjering av ansvar og mynde.

Rådmannen har framlegg til endring og presisering på følgjande områder

Ansvarsområde/tema	Delegert til i dag	Framlegg til endring	Kommentar/grunngeving/presisering
Trafikksikring	Areal, plan og miljø (APM)	Formannskapet	Trafikksikring handlar om å definere overordna politikk på området og prioritere økonomiske

			rammer for fysiske og haldningsskapande tiltak. Rådmannen meiner at formannskapet bør ha ansvaret for å legge dei overordna rammene på området. Utval for areal, plan og miljø skal følgje opp desse rammene for trafikksikring i handsaming av arealplanar.
<p>Tekst i reglement:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overordna rapportering knytt til mindre byggeprosjekt - Drift og vedlikehald av kommunal eigedom og anlegg - Forvaltning veg, vann og avløp 	Næringsutvikling og drift	Inga endring på utval	<p>Det er uklart kva politisk handlingsrom utvalet har slik ansvarsområdet er beskrevet i dagens reglement. Rådmannen foreslår ei presisering som gir ei tydeligare ramme på kva ansvar utvalet har. Næringsutvikling og drift skal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vere styringsgruppe for aktuelle hovudplanar og temaplanar innafor drift, vedlikehald og forvaltning av kommunale eigedomar, anlegg, veg, vatn og avløp - Følgje opp årlege forvaltnings- og vedlikehaldsplanar
Kjøp og sal av areal, eigedomar og bustadar	Formannskapet	Inga endring på utval	<p>I prinsippet skal alle saker som omhandlar kjøp og sal av eigedom og areal til politisk handsaming. Dette kan i enkelte tilfelle vere ei praktisk utfordring, det gjeld særleg knytt til kjøp og sal av bustader til kommunale tenester. Prosessane er knytt til det som skjer på bustadmarknaden og då er ikkje tempo tilpassa kommunal sakshandsaming. I tillegg får kommunen mange førespurnader om kjøp av mindre areal, grensejustering og arealoverføringar, i tillegg er kommunen ofte involvert i prosessar knytt til grunnnerverv i samband med utbyggingar. For å forenkle prosessar og praktisk</p>

			<p>gjennomføring ser rådmannen behov for å ha fullmakt til å gjennomføre kjøp og sal av bustader til kommunale tenester innafor ei økonomisk ramme. I tillegg ser rådmannen behov for å ha fullmakt til kjøp og sal av mindre areal og eigedomar som ikkje har prinsipiell eller strategisk verdi. I tvilstilfelle vil rådmannen ha dialog med ordførar.</p> <p>Framlegg til fullmakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rådmannen får fullmakt til å gjennomføre kjøp og sal av bustader til kommunal verksemd innanfor ei definert økonomisk ramme. Kjøp og sal må støtte behov og mål i bustadsosiale planar og økonomisk ramme blir definert årleg i investeringsbudsjettet. - Rådmannen får fullmakt til å gjennomføre kjøp og sal av areal og eigedomar som ikkje har prinsipiell eller strategisk verdi. I saker der det er tvil om prinsipiell og strategisk verdi, skal rådmannen ha dialog med ordførar. Økonomisk ramme blir definert årleg i investeringsbudsjettet - Rådmannen skal rapportere på kjøp og sal av bustader, areal og eigedomar i samsvar med rapporteringsrutinar i økonomireglementet.
Melding om hending til politiet (Anmeldelse)	Kommunestyret – ikkje delegert vidare	Delegert til rådmannen	Melding til politiet om mulig straffbare forhold er ein viktig del av driftsoppfølginga i organisasjonen. I dag ligg dette ansvaret til kommunestyret. Av praktiske omsyn bør dette ansvaret vere delegert til rådmannen.
Utbyggingsavtalar	Kommunestyret –	Formannskapet	Det er ikkje presisert i reglementet kva utval som har ansvar for

	ikkje delegert vidare		utbyggingsavtalar. Rådmannen foreslår at formannskapet får utbyggingsavtalar som ansvarsområde, då dette i stor grad gjeld økonomiske forhold for kommunen. Formannskapet får også delegert mynde til å legge utbyggingsavtalar ut på høyring i samsvar med plan- og bygningslova kap. 17
--	-----------------------	--	---

Vurdering av vedtak frå ungdomsrådet 18.11.19

I sak 09/19 vedtok ungdomsrådet følgjande: *Alver ungdomsråd ynskjer primært møte- og talerett i Alver kommunestyre, Alver formannskap og i utval for Oppvekst, kunnskap og kultur. Sekundært ynskjer Alver ungdomsråd òg møte- og talerett i dei utval som behandlar saker som Alver ungdomsråd har uttalt seg i. Alver ungdomsråd ynskjer at møterett gjeldt alle medlemmer, men at talerett er begrensa til leiar eller nestleiar.*

Rådmannen legg i utgangspunkt fram saka til politisk drøfting og handsaming, men anbefalar at ungdomsrådet får møte- og talerett i dei utval som behandlar saker som Alver ungdomsråd har uttalt seg i. Leiar eller den som møter for leiar har møte- og talerett.

Rådmannen sitt framlegg til endring og presisering:

- Ansvarsområde trafikksikring blir flytta frå utval areal, plan og miljø til formannskapet
- Under arbeids- og ansvarsområde for utval næringsutvikling og drift blir følgjande tekst lagt inn:
 - Vere styringsgruppe for aktuelle hovudplanar og temaplanar innafor drift, vedlikehald og forvaltning av kommunale eigedomar, anlegg, veg, vatn og avløp
 - Følgje opp årlege forvaltnings- og vedlikehaldsplanar
- Kjøp og sal av areal, eigedomar og bustadar, fullmakt til rådmannen:
 - Rådmannen får fullmakt til å gjennomføre kjøp og sal av bustader til kommunal verksemd innanfor ei definert økonomisk ramme. Kjøp og sal må støtte behov og mål i bustadsosiale planar og økonomisk ramme blir definert årleg i investeringsbudsjettet.
 - Rådmannen får fullmakt til å gjennomføre kjøp og sal av areal og eigedomar som ikkje har prinsipiell eller strategisk verdi. I saker der det er tvil om prinsipiell og strategisk verdi, skal rådmannen ha dialog med ordførar. Økonomisk ramme blir definert årleg i investeringsbudsjettet
 - Rådmannen skal rapportere på kjøp og sal av bustader, areal og eigedomar i samsvar med rapporteringsrutinar i økonomireglementet
- Melding om hending til politiet (Anmelde til politiet)
 - Rådmannen får delegert mynde til å anmelde saker til politiet på vegne av kommunen.

- Utbyggingsavtaler
 - Formannskapet får utbyggingsavtaler ansvarsområde.
 - Formannskapet får delegert mynde til å legge utbyggingsavtaler på høyring i samsvar med plan- og bygningslova kap. 17

Arkiv:

JournalpostID: 20/5082

Saksbehandlar: Hogne Haugsdal

Dato: 29.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Alver formannskap	
029/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020
	Alver kommunestyre	

Byvekstavtale for Bergensområdet 2019 – 2029

Vedlegg i saken:

29.01.2020	Signert versjon anbefalt byvekstavtale bergensområde for perioden 2019-2029	1345406
29.01.2020	Alver kommune_bruttolister pr satsingsområde	1345408
29.01.2020	Statlige planretningslinjer	1345410
29.01.2020	regional-areal--og-transportplan-for-bergensområdet_2017_30.10.17	1345411
29.01.2020	Regional plan for attraktive sentre	1345412

- **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**
Kommunestyret i Alver kommune vedtar å slutte seg til byvekstavtale for Bergensområdet for perioden 2019-2029
- Kommunestyret ber om ei sak om prioritering av prosjekt frå Alver kommune inn mot vidare arbeid med samla prioriteringsliste/handlingsplan for avtaleområdet.

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Plan- og miljøutvalet – 05.02

Saka skal til innstilling Formannskapet – 06.02

Saka skal avgjerast i Kommunestyret – 20.02

Bakgrunn

Samandrag:

Våren 2018 blei Hordaland fylkeskommune og kommunane Bergen, Lindås,

Askøy, Fjell og Os invitert av staten til forhandling om ny byvekstavtale for Bergensområdet. Ferdigforhandla byvekstavtale for perioden 2019-2029 blei signert av forhandlingsutvalet 4. desember 2019. Avtalepartar er Samferdsledepartementet (SD), Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), Vestland fylkeskommune og kommunane Bergen, Alver, Askøy, Øygarden og Bjørnafjorden. Ordførar Sara Hamre Sekkingstad signerte på vegne av Alver kommune. Avtalen er ikkje gjeldande før alle lokale avtalepartar har fatta politiske vedtak, og når avtalen har vore til handsama i regjeringa.

Avtalen forpliktar partane i avtaleområdet til å nå målet om nullvekst i personbiltransporten. Staten på si side har forplikta seg til å bidra med 13,1 milliardar (2020-kr) gjennom heile avtaleperioden (2019 – 2029). Utanom finansiering av Bybanen til Fyllingsdalen sikrar avtalen 722 mill. årleg til tiltak som støttar opp om nullvekstmålet. Dette er ei auke på kring 250 mill. årleg i høve til det som ligg i gjeldande byvekstavtale frå 2017. Saman med eit fylkeskommunalt bidrag på 270 mill. kr årleg har avtalen ei totalramme på 15,802 mrd. 2020-kr. For Alver kommune utgjer dette eit årleg gjennomsnitt på 32 mill i avtaleperioden, totalt 352 mill (11 år)

Saksutgreiing:

Bakgrunn:

Klimaforliket i Stortinget om en reduksjon i klimautslepp blei inngått i 2012. Norge har vidare forplikta seg gjennom Paris-avtalen å redusere utslipp av klimagassar. Byvekstavtalane er et verktøy for å nå måla som Norge har forplikta seg til. Nullvekstmålet er ikkje bare forankra i mål om utslippsreduksjon, det er også viktig i forhold til utfordringane med kapasitet og fremkome på vegnettet.

Første generasjon byvekstavtale (byutviklingsavtale) blei introdusert i 2015. Dei første byvekstavtalane blei inngått hausten 2017 med dei store byene, lokalt med Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune. I april 2018 blei Hordaland fylkeskommune og kommunane Bergen, Askøy, Fjell, Lindås og Os invitert til forhandlingar om byvekstavtale for Bergensområdet. Målet med prosessen er å få på plass ein ny byvekstavtale for Bergensområdet i perioden 2019 – 2029. Gjeldande byvekstavtale for Bergensområdet blei inngått i 2017, og denne avtalen blei inngått mellom staten, Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune.

Lindås kommune takka ja til invitasjonen og etablerte formannskapet som styringsgruppe. Representantar frå Radøy og Meland var også med i styringsgruppa, på grunn av prosessen med kommunesamanslåing. Gjennom 2018 og 2019 har det vore mange forhandlingsmøter med staten. Målet var i første omgang å forhandle fram ein avtale innan 2018, men det var ikkje mulig å få til. Deretter var målet å avklare avtale før sommar 2019. Det blei forhandla fram eit avtaleforslag, men på grunn av kommuneval og prosess med nye kommunar, blei det avklart at endeleg avgjerd blir tatt av dei nye kommunestyra etter valet. Etter kommunevalet starta forhandlingane opp igjen med dei nye kommunane som avtalepartar. Formannskapet i Alver blei styringsgruppe med eit forhandlingsutval leia av ordførar. Det var lenge uvisst

kva konsekvensar regjeringa sitt bompengeforlik ville få for prosessen med byvekstavtalen, men dette blei avklart av samferdselsdepartementet i november 2019. Endeleg framforhandla byvekstavtale blei signert av partane 4. desember 2019, dette er eit grunnlag for lokalpolitisk handsaming i kvar kommune.

Føremål med byvekstavtalar

Gjennom byvekstavtalar inngår stat, fylkeskommunar og kommunar eit forpliktande samarbeid om å finansiere eit meir miljøvenlege transporttilbod i storbyområda. Kommunar og fylkeskommunar som inngår byvekstavtale med staten skal leggja til rette for ein arealbruk som mellom anna byggjer opp under staten sine investeringar i kollektivtransport, sykling og gange. Det er eit tydeleg mål at den framtidige veksten i transportarbeid skal takast med dei miljøvenlege transportformene, og ikkje med personbil.

Hovudtrekk og innhald i framforhandla byvekstavtale

Den framforhandla byvekstavtalen består av ulike tema og føresetnadar. Her er ein gjennomgang av hovudtrekka i avtalen med særleg vekt på det som vil vere aktuelt for Alver kommune.

Mål og intensjonar:

- Byvekstavtalane er eit verkemiddel for å bidra til at Norge reduserer utslepp av klimagassar, i samsvar med Norge sine forpliktingar i internasjonale klimaavtalar
- Nullvekstmålet er utgangspunkt for målet om utsleppsreduksjon.
- Nullvekstmålet betyr at veksten i persontransporten i dei største byområda skal takast med kollektivtransport, sykling og gange. Nullvekstmålet er knytt til samla køyretøykilometer innanfor avtaleområdet.
- I denne byvekstavtalen gjeld nullvekstmålet berre innanfor dei geografiske grensene til det opprinnelege avtaleområdet, altså Bergen, Askøy, Lindås, Os og Fjell.
- I tillegg er nullvekstmålet knytt til kapasitet og framkome i transportsystemet.
- Målet om nullvekst gjeld også persontransport med null- og lågutsleppsbilar, då desse bilane brukar like mykje vegkapasitet som andre bilar, og bidreg til kø, ulukker, støy og svevestøv.
- Gjennomgangstrafikk (reiser som har både start- og endepunkt utanfor avtaleområdet) og næringstransport blir halde utanfor avtalen.
- Byvekstavtalen skal også bidra til meir effektiv arealbruk og meir attraktive by- og regionsenter.
- Prosjekt og tiltak i byvekstavtalen skal bidra til å nå nullvekstmålet og samstundes bidra til eit miljøvenleg, effektivt og trygt transportsystem.
- Regjeringa har eit mål om å vidarevikle nullvekstmålet. Dersom endring påverkar føresetnadar i avtalen, må avtalen til reforhandling på dette punktet.

Prosjekt og tiltak i byvekstavtalen

- Prosjekt og tiltak som blir prioritert gjennom byvekstavtalen skal bidra til nullvekstmålet

- Prioritering av tiltak i byvekstavtalen skal styrast etter prinsipp om porteføljestyring. Dette inneber at tiltak skal prioriterast etter ei samla vurdering av tiltaket sitt bidrag til nullvekstmålet.
- Den samla vurderinga skal legge vekt på samfunnsøkonomisk nytte, disponible midlar, planstatus, i tillegg til kapasitet på planlegging og gjennomføring.
- I tillegg vil samordning av ulike areal- og infrastrukturtiltak i tid bli vektlagt i vurderinga.
- Prioritering av konkrete tiltak skal sikrast gjennom årlege handlingsprogram som skal utarbeidast og handsamast av styringsgruppa, fylkestinget, bystyret og kommunestyra i kommunane.
- Det skal sikrast ein geografisk fordeling av tiltak i heile avtaleområdet.
- I arbeidet med handlingsprogram våren 2020 skal det utarbeidast ei prioritert prosjektliste for heile avtaleperioden.
- Det er definert fire satsingsområder for prioritering av prosjekt:
 1. Gange og sykkel
 2. Kollektivtransport
 3. Innfartsparkering
 4. Miljøvenleg teknologi og innovasjon
- Partane har i fellesskap utarbeida eksempel på moglege tiltak innanfor kvart satsingsområde.

Finansiering

- Tiltak innanfor byvekstavtalen er føresett finansiert med statlege midlar, fylkeskommunale midlar, kommunale midlar og brukarfinansiering (bompengar).
- Prioritering av store riksvegprosjekt skjer gjennom Nasjonal transportplan (NTP) og dei årlege statsbudsjetta. Lokale partar viser i avtalen til vedtak i Bergen kommune og Hordaland fylkeskommune om at strekninga Klauvaneset- Vågsbotn skal prioriterast som første delstrekning i utbygging av ringveg aust.

Statlige programområdemidlar (Post 30-midlar):

- Det vert sett av 4,492 mrd. til statlege programområdemidlar framkomsttiltak for kollektivtrafikk, sykling og gåing i avtaleperioden (2019-2029), dvs. i gjennomsnitt kr 408 mill årleg
- Det er opna for auka fleksibilitet for bruk av post 30-midlar på fylkeskommunalt og kommunalt ansvarsområde. Midlane kan også nyttast til kommunale og fylkeskommunale gange-, -sykkel- og kollektivtiltak, inkludert innfartsparkering.
- Bruken blir avgrensa til investeringar, og om ei slik prioritering blir vurdert som meir kostnadseffektiv/samfunnsøkonomisk lønsam eller aukar måloppnåinga i avtalen samanlikna med riksvegtiltak.
- Alver kommune får 29,5 mill i post-30 midlar årleg i gjennomsnitt i avtaleperioden. Totalt kr 325 mill. Fordeling av midlane er basert på innbyggjartal i den enkelte kommune.
- Bruken av post 30-midlar krev årlege løyvingar gjennom statsbudsjettet og tiltak må vere planavklart (vedtatt reguleringsplan) for å kunne bli finansiert. Det er dermed kommunane sin planreserve som avgjer kva som er realiserbare tiltak i første del av avtaleperioden, medan ein må ha fokus på å planlegge tiltaka for siste periode.
- Gjennom byvekstavtalen frå 2017 og eksisterande handlingsprogram er det avklart bruk av post-30 midlar i perioden 2020 -2023. Tiltak i eksisterande

handlingsprogram er bindingar fram til ny handlingsplan er vedtatt. (Sjå vedlegg 3 i avtalen)

Belønningsmidlar:

- Belønningsordninga skal bidra til å auka talet på kollektivreiser.
- Midlane skal kunna nyttast til ulike framkometiltak, men dei kan også i sin heilskap skal nyttast til drift av kollektivtransport.
- Det vert sett av totalt 3,654 mrd i belønningsmidlar i avtaleperioden (2019-2029), i gjennomsnitt 314 mill. kr. årleg.
- I tillegg får Bergensområdet kr 50 mill per år i perioden til reduserte billettprisar på kollektivtrafikk (bompengeforliket)
- Belønningsmidlar er i hovudsak fordelt til Skyss, med 280 mill. årleg. Av desse er 25 mill. årleg øyremerka satsing på låg- og nullutsleppsteknologi.
- Kommunane får tildelt ein mindre sum til belønningsmidlar etter folketal, til bruk innanfor ulike tiltak som bidreg til måloppnåing.
- Alver får 27 mill i belønningsmidlar i avtaleperioden.
- Gjennom bompengeforliket får regionen også tilskot på kr 1,1 mrd , fordelt på 0,55 mrd. kr til reduserte bompengar og om lag 0,55 mrd. kr til Bybanen. Den delen som går til reduserte bompengar må komme bilistane til gode i form av mindre bompengeavlastning.

Statleg tilskot til store fylkeskommunale kollektivinfrastrukturprosjekt

- Staten finansierer 50% av den samla kostnaden for utbygging av Bybanen til Fyllingsdalen, i tråd med retningslinjene for 50/50-ordninga.
- Stortinget har fastsett endeleg finansieringsplan og staten sitt bidrag til Bybanen byggetrinn 4 til Fyllingsdalen til inntil 3,443 mrd. (2019-kr) Finansiering av byggetrinn 5 til Åsane er ikkje ein del av denne avtalen.

Fylkeskommunale midlar

- Fylkeskommunale midlar er bidrag til byvekstavtalen som i all hovudsak skal nyttast til programområdetiltak (kollektiv, sykkel og gange) langs fylkesveg og kommunale vegar.
- I denne avtalen inngår det fylkeskommunale midlar på 270 mill. per år.
- Det fylkeskommunale bidraget skal i hovudsak gå til tiltak for kollektivtrafikk, sykling og gåing, men skal også kunna omfatta investeringar og vedlikeholdstiltak med investeringskarakter på fylkesvegnettet i avtaleområdet.

Kommunale midlar

- Kommunane investerer årleg i samferdselsinfrastruktur, veg og trafikksikring gjennom investeringsprogram, fond og ulike prosjekt. Det vert ikkje avsett egne kommunale midlar i byvekstavtalen.
- Gjennom bompengeforliket varsla regjeringa eit krav om 20% fylkeskommunal/kommunal eigenandel i nye bypakkar. Dette vil vera gjeldande ved ei eventuell revisjon av bypakke Bergen, men vil ikkje råka dei ulike bompakkane i nabokommunane ettersom dei er reine finansieringspakker. Krav om kommunal eigenandel gjeld såleis ikkje tiltak gjennomført etter byvekstavtalen.

Finansiering i avtaleperioden, oppsummert

- Tabellen nedanfor viser fordeling av statlege midlar gjennom

avtaleperioden. Midlar til bybanen og fylkeskommunale midlar på 270 mill. årleg inngår ikkje i tabellen.

	Post 30-midlar	Belønningsmidlar	Totalt
Skyss	-	280,0	280,0
Bergen kommune	285,1	23,76	308,9
Alver kommune	29,5	2,46	32,0
Bjørnafjorden kommune	25,0	2,08	27,1
Øygarden kommune	38,7	3,22	41,9
Askøy kommune	29,7	2,47	32,2
Totalt	408	314	722

Arealplanlegging

- Byvekstavtalen skal vere ein integrert del av regional og kommunal planlegging.
- Det er presisert at kommunen er planmynde, og byvekstavtalen vidarefører nasjonale og regionale føringar i statlege planretningsliner og regionale planar.
- Kommuneplanane i avtaleområdet skal legge nullvekstmålet i avtalen til grunn

Mål for arealutvikling og utbyggingsmønster

- Lokalisering av nye bustader, handel, service og annen besøks- og arbeidsintensiv verksemd skal i hovudsak skje i regionale vekstsoner. Regional areal- og transportplan har som målsetting at hovuddelen av veksten i bustader og arbeidsplassar skal skje innanfor regionale vekstsoner. Vekstsonene er knytt til fylkessenter, bydels- eller regionsenter, og i gangavstand til kollektivstopp.
- Utanfor dei regionale vekstsonene skal det kunna bli lagt til rette for utbygging for å oppretthalda gode og levande lokalsamfunn. Mindre tettstader med stabile bumiljø og gode nærmiljø er ein positiv ressurs for regionen. Det er likevel viktig at kommunane gjennom planlegging legg til rette for å minimera transportbehovet, gjennom å definera lokal senterstruktur i kommuneplanane.
- Det skal vera høg arealutnytting i sentrumsnære område og høg kvalitet i all by- og tettstadsutvikling.
- Konsentrert byutvikling rundt kollektivknutepunkt er vesentleg for å utvikla eit attraktivt og velfungerande kollektivsystem.
- Større delar av befolkninga skal få nærleik til funksjonar og tenester, slik at fleire kan gå og sykla til sine daglege gjeremål.
- Regional areal- og transportplan (RATP) skal bli lagt til grunn for framtidig rullering av kommuneplanar. Den har ikkje tilbakeverkande kraft.

Kommuneplanar og reguleringsplanar som vart vedteken før den regionale planen vil framleis vere gyldige.

- Gjennom rullering av kommuneplanen vert utbyggingsareal som enno ikkje er regulert, vurdert på nytt dersom dei ikkje er i tråd med mål, strategiar og retningslinjer i den regionale planen, og i samsvar med nullvekstmålet.

Partane sine forpliktingar om arealbruk

- Staten skal bidra aktivt med oppfølging av statlege planretningslinjer og regionale planar for å nå målsetting om nullvekst i personbiltransporten.
- Regionen skal følgje opp slik at regional areal- og transportplan for Bergensområdet og Regional plan for attraktive senter i Hordaland skal bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk i Bergensområdet.
- Kommuneplanane for avtaleområdet skal oppdaterast i tråd med målet for byvekstavtalen og mål, strategiar og retningslinjer i regionale planar. Dette arbeidet skal bli prioritert i løpet av første halvdel av avtaleperioden (2024).

Parkeringspolitikk

- Parkeringspolitikken bør fremje ein attraktiv by- og tettstadsutvikling og stimulere til auka bruk av kollektivtransport, sykkel og gange. I sum må parkeringspolitikken bygge opp under byvekstavtalen sitt hovudmål.
- Siktemålet er at kommunane ved revisjon av kommuneplanens arealdel skal innføre maksimalnormer for parkering for alle relevante arealformål innan næring og bustad. Normene kan differensierast geografisk.

Måling av resultat

- Utviklinga i trafikken i byområdet skal målast gjennom kontinuerlege reisevaneundersøkingar (RVU) supplert med ein byindeks for årsdøgntrafikk i utvalde registreringspunkt. Referanseåret for byvekstavtalen er sett til 2018.
- Trafikkregistreringspunkt skal nyttast som supplement til RVUen og gje eit heilskapleg bilete av trafikktviklinga for heile avtaleområdet.
- Kart over trafikkregistreringspunkt ligg i vedlegg 4

Styringssystem

- Byvekstavtalen skal styrast gjennom partnerskapet «Miljøloftet». Byvekstavtalen vil bli leda av ei politisk styringsgruppe som beståande av politisk leiding i kommunane, fylkeskommune og departement. Styringsgruppa vert leia av statssekretæren i Samferdselsdepartementet og styringsgruppa behandlar dei fireårige handlingsprogramma og dei årlege budsjetta for byvekstavtalen.
- Statens vegvesen ved vegdirektøren vil leie ei administrativ styringsgruppe, der dei lokale partane sjølv vil avgjere kven som skal delta. Staten er i tillegg til Statens vegvesen og representert med Jernbanedirektoratet og Fylkesmannen.

Vidare prosess

Avtalen er ikkje gjeldande før alle lokale avtalepartar har fatta politiske vedtak, og avtalen har vore handsama av regjeringa. Truleg vil avtalen verta slutthandsama av regjeringa i løpet av våren 2020. Staten har gjennom forhandlingsprosessen hausten 2019 trekt kravet om lokalpolitiske vedtak innan årsskiftet 2019/2020. Belønningsmidlar for 2019 vil no verta etterbetalt i

2020 dersom partane har fatta lokalpolitiske vedtak innan 1. april 2020. Programområdemidlar for 2019 vil inngå i totalpotten og fordelast over heile avtaleperioden.

Den økonomiske ramma som no føreligg føreset at samtlege partar sluttar seg til avtalen. Dersom ein av avtalepartane vel å ikkje godkjenna avtalen, vil den økonomiske ramma bli trekt attende og fordelt gjennom eit nytt statleg mandat. Dei økonomiske konsekvensane av ein slik omfordeling er usikre, men dei lokale partane har oppfatta at staten vil kunna redusera den finansielle ramma noko. Ei endring i avtaleområdet vil også skapa ein dei usikkerheit knytt til framdrift. Lokalt legg ein til grunn at avtalen likevel vil kunna sluttbehandlast i løpet av 2020. Staten har og stilt krav at det i arbeidet med handlingsprogram våren 2020 skal utarbeidast ei prioritert prosjektliste for heile avtaleperioden. Belønningsmidlar kan haldast tilbake dersom ei slik liste ikkje ligg føre.

Vurdering:

Byvekstavtalen er ein politisk avtale som skal bidra til å nå fleire politiske mål. Byvekstavtalen er ikkje eit mål i seg sjølv, den er eit verkemiddel for å løyse klimautfordringane, og skal bidra til at Norge held sine forpliktingar i samsvar med internasjonale avtalar. Gjennom avtalen forpliktar partane i avtaleområdet til å nå målet om nullvekst i personbiltransporten. Det betyr at talet på bilturar skal vere konstant sjølv om befolkninga veks. Veksten skal skje gjennom kollektivtrafikk, sykling og gange, og vi skal ha ei samfunnsutvikling der vi satsar på miljøvenlege transportformar. Staten på si side har forplikta seg til å bidra med 13,3 mrd gjennom heile avtaleperioden. Saman med eit fylkeskommunalt bidrag på 270 mill. kr. årleg har avtalen ei totalramme på 15,802 mrd.

Nullvekstmålet

Det er regionen i fellesskap som skal følgje opp byvekstavtalen og det er nullvekstmålet som er styrande for prioritering av tiltak. Tiltak ein ønskjer å gjennomføre lokalt må også kunne medverke til målsettinga om nullvekst. I avtalen er det to hovudfaktorar som byggjer opp under nullvekstmålet:

1. Veksten i persontransporten skal takast med kollektivtrafikk, sykling og gange (Utslepp)
2. Sikre betre kapasitet og framkomst i trafikksystemet

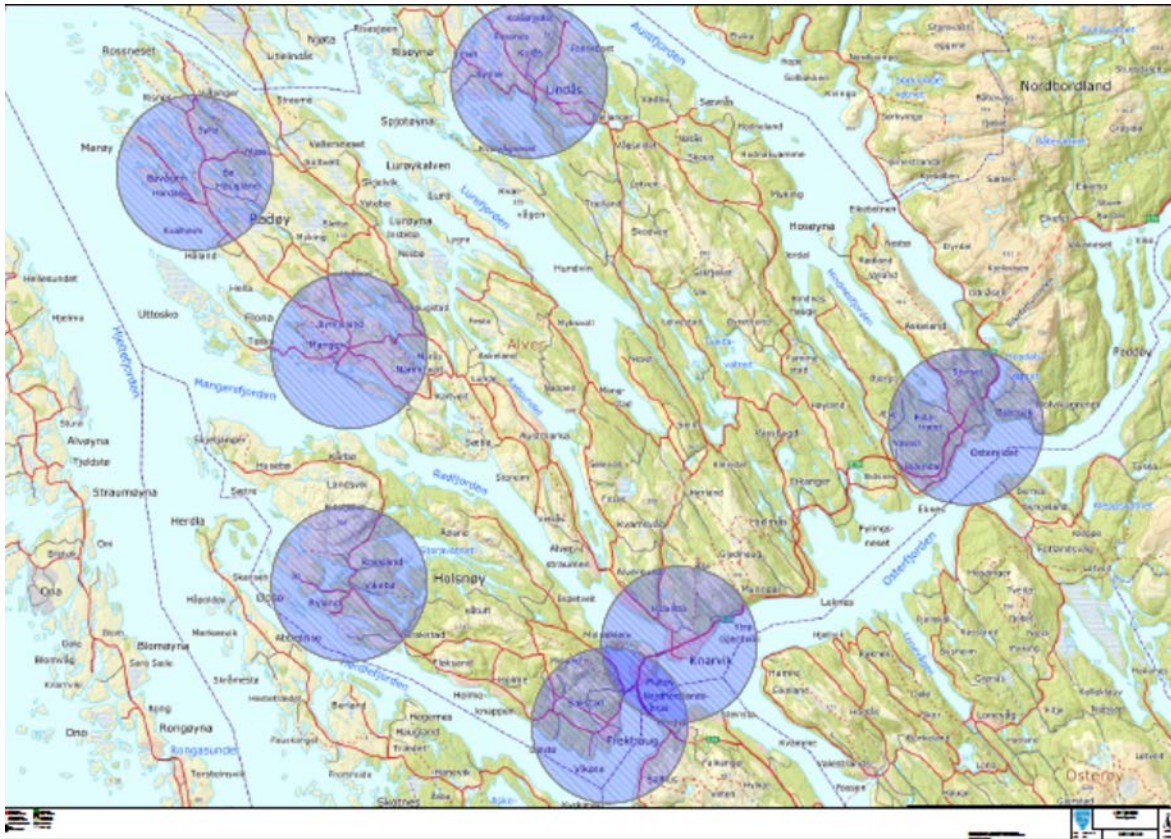
1) Veksten i persontransporten skal takast med kollektivtrafikk, sykling og gange

I klartekst betyr dette at vi skal bruke mindre bil og nytte kollektiv, sykling og gange som eit alternativ. Då er det viktig å avklare om det er realistisk at kollektiv, sykling og gange vil vere eit alternativ. Alver er ein stor kommune i areal med ca 670 km² (Bergen er 464 km²) med mykje spreidd busetnad. Utanfor dei sentrale delane med Knarvik, Alversund og Frekhaug er det i dag eit avgrensa kollektivtilbod og mangel på sykkel- og gangveggar. Gang- og sykkelveggar ute i kommunen ligg stort sett i nærleiken av lokal- og nærsentra og rundt skular og fritidsaktivitetar. Figur 1 under viser ein radius på 3 km rundt regionsenter og dei definerte lokalsentra. 3 km er ein naturleg strekninga for

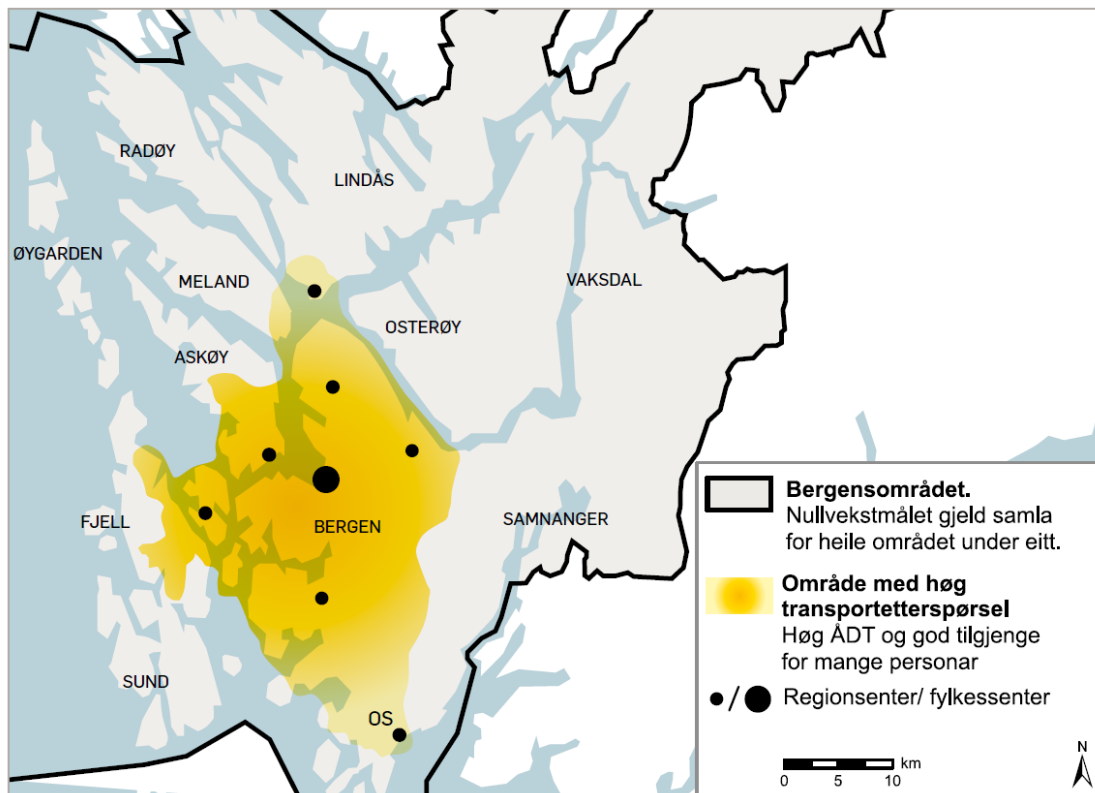
kunne velje sykkel og gange som alternativ. I den sørlege delen av kommunen er det eit etablert sykkelvegssystem i det skraverte området som ligg mellom Knarvik og Frekhaug. I dei andre sentra går det skraverte feltet på 3 km i stor grad langt utanfor senterområda, etablerte bustadområder og områder der det er naturleg å ha gang- og sykkelveggar. Det er viktig å satse på gang- og sykkelveggar i nærsentra og distriktet, men det må vi sjå i samanheng med trygge lokalsamfunn og trygge skuleveggar. Det vil i stor grad vere lokale behov som er styrande, ikkje nullvekstmålet.

Skal kollektiv, sykkel og gange vere eit alternativ til bil, er det rådmannen si vurdering at det er viktig å satse der trafikketerspunaden er størst (sjå figur 2). Det vil i hovudsak vere i den sørlege delen av kommunen - i og rundt regionsenteret og inn mot Bergen sentrum. Suksessfaktorar for kollektivtransporten er høg frekvens, god framkomst og god kapasitet. Kollektivterminalar og bytepunkt bind saman kollektivnettet og legg til rette for omstiging mellom ulike transportformer. Sentrale tiltak for Alver vil til dømes vere innfartsparkering i regionsenteret og langs innfartsårene inn til regionsenteret. Dette vil gje innbyggjarar muligheit til å parkere bilen og ta buss og anna kollektivtilbod vidare. Dette avhenger også av at kollektivtilbodet frå innfartsparkeringane har høg nok frekvens og at det er gode koplingsmuligheiter til anna kollektivtilbod. For interntrafikken i den sørlege delen av kommunen er det viktig å vidareutvikle systemet for gange og sykkel, i tillegg til å ha eit godt kollektivsystem. Dette er eit område der mange innbyggjarar bur, og då er det viktig å legge til rette for at fleire i desse områda kan nytte kollektiv, sykkel eller gange som eit alternativ til arbeid og fritid. Slik byvekstavtalen er utforma vil ein kunne nytte statlege programområdemidlar (post 30-midlar) til å bygge opp eit system med innfartsparkering og gang- og sykkelveggar.

Figur 1: Radius på 3 km (i luftline) ut frå definerte sentra i Alver kommune



Figur 2: Målrrette tiltak og verkemiddel mot dei største trafikstraumane, der dei vil ha størst effekt.



Sikre betre kapasitet og framkomst i trafikksystemet

Eit transportsystem har alltid ei avgrensing på kapasitet og det er eit viktig mål

med byvekstavtalen å sikre betre kapasitet og framkome i heile avtaleområdet. Dette vil kunne gje betre flyt, mindre kø, ulykker, støy og svevestøv. Slik rådmannen vurderer det, er det viktig å vurdere tiltak der ein ser på heile transportsystemet i regionen. Og det viktigaste for Alver og Nordhordland er å avgrense biltrafikken mellom regionen og Bergen sentrum. Årsdøgntrafikken (ÅDT) over Nordhordlandsbrua er 17.900 (2018), og viss mange av desse vel kollektiv, sykkel eller gange vil det gi stor effekt på kapasiteten i trafikksystemet.

ÅDT samanlikna med andre strekningar, alle tal frå 2018:

Strekning/punkt	ÅDT (Midlare)
Eikåstunnelen	22588
Knarvik sentrum	10364
Alversund bru	6300
Gjervik	6600
Ostereidet	3748
Eikefettunnel	2532
Myking	500
Konglevoll	4531
Kvamsvåg	952
Austmarka	3381
Manger	3190

Tiltak som truleg vil gje effekt på kapasitet og transportsystem vil vere innfartsparkering i regionsenter og langs hovudfartsårer med enkel kopling til ulike kollektivtilbod. Byvekstavtalen legg opp til at partane kan nytte post-30 midlar for slike tiltak. I tillegg er det viktig å auka produksjon av kollektivreiser, og då er det viktig at belønningssidlane som skal gå til kollektivproduksjon blir nytta der det gir størst mulig effekt.

Prosjekt og tiltak

Det er eit klart mål i avtalen at prioriterte prosjekt og tiltak skal støtte opp om nullvekstmålet, og prioritering av tiltak skal styrast etter prinsipp om porteføljestyling. Dette inneber at tiltak skal prioriterast etter ei samla vurdering av tiltaket sitt bidrag til nullvekstmålet. Den samla vurderinga skal legge vekt på samfunnsøkonomisk nytte, disponible midlar, planstatus, i tillegg til kapasitet på planlegging og gjennomføring. Prioritering av konkrete tiltak skal støtte satsingsområda og skal sikrast gjennom årlege handlingsprogram som skal utarbeidast og handsamast av styringsgruppa, fylkestinget, bystyret og kommunestyra i kommunane. Avtalen presiserer at det skal sikrast ei geografisk fordeling av tiltak i heile avtaleområdet.

Ein sentral føresetnad for å prioritere aktuelle prosjekt, er at tiltaka er planavklart, det vil seie at det føreligg ein godkjend reguleringsplan. For Alver kommune vil det vere få av dei aktuelle tiltaka som i dag er planavklart, til dømes utbygging av innfartsparkeringar og gang- og sykkelveggar. Dette vil krevje rulling av eksisterande planar eller ny planar. Til dømes kan eitt av dei aktuelle tiltaka vere ein fjellhall som innfartsparkering i regionsenteret. Dette vil

krevje rullering av områdeplanen for Knarvik sentrum, og evt. detaljregulering. Av erfaring vil slik planlegging ta fleire år, men eit tiltak med fjellhall vil støtte opp om satsingsområda i avtalen og kunne bidra til å nå fleire av måla. I tillegg er det opna for at ein kan nytte post-30 midlar til innfartsparkering. For Alver kommune vil det vere viktig å prioritere tid og ressursar på planlegging dei første åra om ein vedtar å slutte seg til byvekstavtalen. I arbeidet med handlingsprogram våren 2020 skal det utarbeidast ei prioritert prosjektliste for heile avtaleperioden. Rådmannen rår til at kommunestyret vedtar ei prioritert prosjektliste for Alver kommune som eit innspel til dette arbeidet. Vedlagt saka ligg ei liste over aktuelle prosjekt som blei jobba med i forhandlingsprosessen med avtalen.

Finansiering

Byvekstavtalen har ei total økonomisk ramme på 15,8 mrd i perioden 2019 - 2020. Staten bidrar med 13,1 mrd gjennom heile avtaleperioden.

Fylkeskommunen bidrar med det resterande. Utanom finansiering av Bybanen til Fyllingsdalen sikrar avtalen 722 mill. årleg til tiltak i regionen som støttar opp om nullvekstmålet. Dette er ei auke på kring 250 mill. årleg i høve til det som ligg i gjeldande byvekstavtale frå 2017.

Gjennom forhandlingsprosessen var det klare forventningar om staten skulle gå inn med eit større økonomisk bidrag enn det som ligg i framforhandla avtale. Det er likevel rådmannen si klare oppfatning at dette er ein god økonomisk avtale for regionen og Alver, og at 13,1 mrd. statlege kroner er eit viktig bidrag for å gjennomføra naudsynte og miljøvenlege areal- og transporttiltak i heile regionen. Midlane vil gå til bybane, kollektivutvikling og viktige infrastrukturtiltak i kommunane.

Eitt av dei viktigaste grepa som blei gjort i prosessen, var at det blei opna for auka fleksibilitet for bruk av statlege programområdemidlar (post 30-midlar) på fylkeskommunalt og kommunalt ansvarsområde. Midlane kan dermed nyttast til kommunale og fylkeskommunale gange-, -sykkel- og kollektivtiltak, inkludert innfartsparkering. Ein føresetnad er at midlane blir nytta til investeringar og at tiltaka blir vurdert som meir

kostnadseffektiv/samfunnsøkonomisk lønsam eller aukar måloppnåinga i avtalen samanlikna med riksvegtiltak. Det er rådmannen si vurdering at denne endringa gir partane eit mykje større handlingsrom til å nytte midlane på målretta tiltak som støttar målsettingane i avtalen. Alver kommune får kr 29,5 mill per år (i snitt) til post 30-midlar. Desse midlane kan nyttast på sentrale prosjekt som er skissert tidligare i saka. Bruken av post 30-midlar krev årlege løyvingar gjennom statsbudsjettet og tiltak må vere planavklart (vedtatt reguleringsplan) for å kunne bli finansiert.

Ein viktig del av avtalen er å utvikle kollektivtilbodet i regionen og det er sett av totalt 3,654 mrd i belønningsmidlar i perioden, som betyr 314 mill. årleg. I tillegg får Bergensområdet gjennom bompengeforliket kr 50 mill per år i perioden til reduserte billettprisar på kollektivtrafikk. Det er Skyss som får tildelt mesteparten av belønningsmidlane, med kr 280 mill årleg. Dette skal nyttast til å betre kollektivtilbodet ute i kommunane. For Alver vil det også vere viktig å vidareutvikle tilbodet med båt mellom regionen og Bergen sentrum. Dette er eit aktuelt alternativ for mange pendlarar, men rådmannen meiner det vil

vere avgjerande at billettprisane på dette tilbodet blir redusert og at ein utviklar nullutsleppsløysingar.

I eksisterande handlingsprogram i byvekstavtalen frå 2017 er det fastsett bruk av midlar i perioden 2020 – 2023. Tiltak som er starta opp eller er retta mot driftsoppgåver er rekna som bindingar i perioden. Tiltak i det gjeldande handlingsprogrammet skal ligge til grunn for prioritering i avtaleperioden. Dette betyr truleg at det i første del av perioden vil bli realisert fleire tiltak i Bergen, ettersom Bergen har ein stor planreserve med realiserbare tiltak. Dei første åra vil det dermed vere fokus på planlegging i dei andre kommunane, og i løpet av avtaleperioden skal det sikrast geografisk fordeling av økonomiske midlar i tråd med avtalen.

Arealplanlegging

For å nå målsettingane om nullvekst i personbiltransporten er arealplanlegging ein sentral del av byvekstavtalen. Byvekstavtalen skal bidra til meir effektiv arealbruk og meir attraktive by- og regionsenter. Avtalen skal vere ein integrert del av regional og kommunal planlegging, og avtalen vidererfører eksisterande nasjonal og regional arealpolitikk gjennom statlege planretningslinjer og regionale planar. Gjennom byvekstavtalen forpliktar også kommunane i avtaleområdet til å legge nullvekstmålet til grunn for kommuneplanane.

Gjennom avtaleforhandlingane er det truleg arealplanlegging som har vore mest drøfta. Skal staten bidra med økonomiske midlar til miljøvenleg transportutvikling, er det viktig at kommunane forpliktar seg til samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, der lokalisering av nye bustader, handel, service og annen besøks- og arbeidsintensiv verksemd i hovudsak skal skje i regionale vekstsoner (rundt regionsentra). For kommunane har det vore ei bekymring at byvekstavtalen vil hindre utvikling i resten av kommunen. Fleire av dei nye kommunane som er part i avtalen, har mål om at heile den nye kommunen skal takast i bruk. Staten har i forhandlingane og i avtalen presisert at det er gjeldande statlig og regional arealpolitikk som ligg til grunn for byvekstavtalen, og føringane ligg i etablerte planar og retningslinjer. I avtalen er dette konkretisert til følgjande dokument:

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023: (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/>)
- Statlege planretningslinjer
- Regional areal- og transportplan (RATP)
- Regional plan for attraktive sentre:

Handlingsrom for å utvikle kommunane

I byvekstavtalen er det presisert at kommunen er planmynde og kommunane har same handlingsrom som i dagens nasjonale arealpolitikk. For å synleggjere kommunane sitt handlingsrom for å utvikle kommunane, er det i byvekstavtalen lagt inn mål og formuleringar for å beskrive utviklinga utanfor regionale vekstsoner og resten av kommunen:

- Utanfor dei regionale vekstsonene skal det kunna bli lagt til rette for utbygging for å oppretthalda gode og levande lokalsamfunn.

- Mindre tettstader med stabile bumiljø og gode nærmiljø er ein positiv ressurs for regionen.
- Det er viktig at kommunane gjennom planlegging legg til rette for å minimera transportbehovet, gjennom å definera lokal senterstruktur i kommuneplanane. Kommunane bør prioritera fortetting og utbygging som utnyttar ledig kapasitet i sosial og teknisk infrastruktur.
- Partane legg til grunn at hovuddelen av vekst i bustader og arbeidsplassar skal koma i dei regionale vekstsonene, men at resterande vekst kan bli nytta til å styrkja lokal- og nærsentra.

Dette kan vi samanlikne med formuleringar som står i statlege planretningslinjer og regionale planar. I statlige planretningslinjer står det følgjande hovudtrekk om kommunal arealplanlegging:

- Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnast for å oppnå effektive løysningar, slik at transportbehovet kan begrenast og at det blir lagt til rette for klima- og miljøvennlige transportformer
- I by- og tettstadsområder og rundt kollektivknutepunkt bør det leggst særleg vekt på høg arealutnytting, fortetting og transformasjon.
- *I område med lite utbyggingspress, og kor lokale mynde vurderer det som nødvendig for å auke attraktiviteten for busetting, kan det planleggast for eit meir differensiert busettingsmønster.*

I regional areal- og transportplan (RATP), vedtatt i fylkestinget 14. juni 2017, er det lagt vekt på at utviklinga skal skje rundt regionale og lokale vekstsoner, og planen har følgjande mål for arealutviklinga i regionen:

- Utbyggingsmønster og transportsystem skal gje effektiv utnytting av samfunnsressursar og infrastruktur. Samordna planlegging og eit klimavenleg utbyggingsmønster skal leggje til rette for at transportveksten skjer i tråd med nullvekstmålet og at regional grønstruktur og kulturminneverdiar vert bevart
- Utbyggingsmønsteret i Bergensområdet skal vere arealeffektivt og klimavenleg basert på den regionale senterstrukturen. Hovudtyngda av veksten i arbeidsplassar og bustader skal kome innanfor regionale vekstsoner.
- Bergensområdet skal ha eit miljøvenleg, effektivt og trygt transportsystem som sikrar mobilitet for befolkning og næringsliv. Veksten i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

Under handsaminga av planen i fylkestinget blei det i vedtaket (pkt 3) presisert følgjande:

- Sjølv om utbygging skal prioriterast i lokale vekstsoner, utelukkar ikkje det at det også kan opnast for spreidd busetnad i bygdene.
- I samband med ny kommunestruktur er det inngått intensjonsavtaler som legg opp til fleire vekstsoner enn det som er omtalt i planen. Fylkestinget legg til grunn at desse blir etablert og utvikla i tråd med intensjonsavtalene. I tillegg blir det peika på at det allereie er etablert fleire vekstsoner enn det som kjem fram i planen.

I utgangspunktet var Knarvik definert som regional vekstzone, og Manger og Frekhaug var definert som lokale vekstsoner. Det er også viktig å presisere at RATP er ein regional plan etter plan- og bygningslova § 8-1. Planen har ikkje juridisk bindande verknad og inneheld ikkje regionale planføresegner. Planen er retningsgivande for kommunal areal- og transportplanlegging.

Det er tydeleg presisert at byvekstavtalen skal følgje dei føringar som ligg i gjeldande statleg og regional arealpolitikk. Dette er arealpolitikk kommunane må følgje anten dei er med i byvekstavtalen eller ikkje. Rådmannen kan ikkje sjå at byvekstavtalen har element som gjer at arealpolitikken skal praktiserast strengare eller at kommunane får eit anna lokalpolitisk handlingsrom som planmynde enn det som gjeld per i dag. Byvekstavtalen forpliktar også kommunen til å gjennomføre ulike analyser og definere lokal senterstruktur innan arealplanlegging. I tillegg er det stilt krav om at det skal utarbeidast eit felles grunnlag for parkering for å kunne fastsette føresegner i kommuneplan. Slik rådmannen vurderer det ville kommunen uansett måtte gjere desse vurderingane i utarbeiding av samfunnsdelen til kommuneplanen med arealstrategiar, og seinare i kommuneplanen sin arealdel. Byvekstavtalen pålegg såleis ikkje kommunen noko som går utover regionale/nasjonale føringar til kommunal planlegging.

Måling av resultat og trafikkregistrering

Måling av trafikk er viktig for å avklare om regionen når nullvekstmålet eller ikkje, og metode for trafikkmåling har vore ein sentral diskusjon i forhandlingane. Som hovudmetode skal trafikken målast gjennom kontinuerlege reisevaneundersøkingar (RVU) supplert med trafikkregistrering for årsdøgntrafikk i utvalde registreringspunkt. Referanseåret for byvekstavtalen er sett til 2018. Trafikkregistreringspunkt skal nyttast for å gje eit heilskapleg bilete av trafikktutviklinga for heile avtaleområdet. Det vil vere opp til partane i fellesskap å vurdere kompenserande tiltak om trafikken i eit område aukar. I tillegg har samferdsleministeren varsla at måloppnåing heretter skal fylgjast opp i et treårig perspektiv. Grunngevinga er at dette vil gjera det enklare å ta høgde for periodevise endringar i trafikktutviklinga. Nullvekstmålet gjeld likevel for heile avtaleperioden, og ikkje år for år – eit premiss som har vore gjeldande gjennom heile forhandlingsprosessen.

Rådmannen si samla vurdering

Forhandlingane om byvekstavtalen har vore ein lang og krevjande prosess der rammetilhøva har blitt endra undervegs. Forhandlingsprosessen har strekt seg ut i tid og etterkvart samanfalle med andre store prosessar som kommunesamanslåing og førebuingar til kommuneval. Det har vore utfordrande både for politisk og administrativ leiing å kopla dei ulike prosessane på ein god måte.

Når den framforhandla avtalen endeleg er på plass, er det viktig å vurdere kva den skal løyse, og om den er riktig for regionen og for utviklinga av Alver kommune. Rådmannen meiner at dette er ein positiv avtale både for klima, regionen og for Alver kommune. Avtalen vil bidra til å sikre meir heilskapleg areal- og transportplanlegging i regionen, og den vil sikre at regionale partar forpliktar seg til eit tettare samarbeid om klima- og miljøvennleg samfunnsutvikling. Vi har eit felles ansvar for å følgje opp forpliktingar i klimaavtalar, og det er viktig at regionen samarbeider for å nå nullvekstmålet.

Det gjer vi best gjennom eit formalisert regionalt samarbeid, der vi kan bygge eit felles system som sikrar at kollektiv, sykkel og gange blir eit reelt alternativ til bil – og som igjen bidrar til betre kapasitet og framkome i transportsystemet. For dette arbeidet bidrar staten med 13,1 mrd gjennom 11 år. Dette er etter rådmannen si vurdering ein god økonomisk avtale både for regionen og Alver kommune.

Alver kommune er ein heilt ny kommune og gjennom intensjonsavtalen er det lagt ambisiøse mål for utviklinga av heile kommunen. Rådmannen meiner at byvekstavtalen vil vere eit viktig bidrag for å nå desse måla. Alver kommune er gjennom avtalen sikra totalt kr 352 mill i avtaleperioden. Dette er fordelt på kr 325 mill i statlege programområdemidlar (post 30-midlar) og inntil 27 mill i belønningmidlar. Det er opna for stor fleksibilitet for å nytte post 30-midlar og kommunen kan bruke belønningmidlar til ulike framkometiltak og drift av kollektivtransport. Totalt sett kan desse midlane bidra til å finansiere viktige infrastrukturtiltak i kommunen.

Alver kommune er ein stor kommune i areal, og i mange delar av kommunen vil ikkje kollektiv, gange og sykkel vere eit alternativ til personbiltransport. For å sikre at kommunen bidrar til nullvekstmålet i avtalen, bør Alver satse på tiltak i områder med størst trafikketterspurnad, fordi det er dette som vil gi mest mulig effekt for reduksjon i personbiltrafikken og betra kapasitet i trafikksystemet. Etter rådmannen si vurdering vil dei mest sentrale tiltaka vere:

- Innfartsparkering i regionsenteret og langs innfartsårer/kollektivaksar inn mot regionsenteret (frå Holsnøy, Radøy, Lindås og Ostereidet)
- Auka frekvens på kollektivtilbod og effektive koplingar mellom ulike kollektivformar
- Samanhengande gang- og sykkelvegssystem i områder der mange folk bur, fortrinnsvis i dei mest folkerike delane sør i kommunen.

Gjennom intensjonsavtalen er det presisert at heile kommunen skal utviklast, og det har vore ei bekymring for at byvekstavtalen vil hindre utviklinga av kommunen. Det er tydeleg presisert at byvekstavtalen skal følgje dei føringar som ligg i gjeldande statleg og regional arealpolitikk. Dette er arealpolitikk kommunane må følgje anten dei er med i byvekstavtalen eller ikkje. Rådmannen kan ikkje sjå at byvekstavtalen har element som gjer at arealpolitikken skal praktiserast strengare eller at kommunane får eit anna lokalpolitisk handlingsrom som planmynde enn det som gjeld per i dag.

Rådmannen si tilråding:

- Kommunestyret i Alver kommune vedtar å slutte seg til byvekstavtale for Bergensområdet for perioden 2019-2029
- Kommunestyret ber om ei sak om prioritering av prosjekt frå Alver kommune inn mot vidare arbeid med samla prioriteringsliste/handlingsplan for avtaleområdet.

